

## MRF 2023.277

Østre Landsrets dom af 14. december 2023, 4. afd., sag S-1493-22  
(Olaf Tingleff, Thomas Lohse og Tina Sandager (kst.))

*Anklagemyndigheden mod Ripaille Ejendomme Holding A/S og ISC Holding A/S (tidligere Ripaille Holding A/S) (adv. Thomas Weitemeyer, besk., for begge)*

***Bøde på 150.000 kr. for en række bygge- og anlægsarbejder udført uden byggetilladelse og i strid med lokalplan. Ugentlige tvangsbøder på 25.000 kr., indtil lovliggørelsespåbud var efterkommet, uden det kunne tillægges betydning, at en fysisk lovliggørelse ifølge tiltalte ville koste et tocifret millionbeløb, og at ejendommen var udlejet med en ganske væsentlig husleje. Enighed om, at strafansvar påhvilede de fortsættende selskaber efter spaltning.***

Sagen angik straf for at have udført en række bygge- og anlægsarbejder i strid med byggeloven og planloven i forbindelse med en større renovering af ejendommen Strandriddergården beliggende ud til Øresund på Vedbæk Strandvej. Ejendommen, der blev erhvervet af A A/S i 2013, var omfattet af en lokalplan fra 1986, som bl.a. bestemte, at der ikke måtte placeres bebyggelse nærmere kystlinjen end angivet på et kortbilag (§ 7.7), at bebyggelsens ydre fremtræden ikke måtte ændres (§ 8.2), at der ikke måtte indrettes anlæg på skrænten mod Øresund (§ 9.3), samt at der ikke uden tilladelse måtte foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m (§ 9.8). I februar 2016 meddelte Rudersdal Kommune dispensation fra lokalplanen til etablering af et grejskur på 20 m<sup>2</sup> indbygget i skrænten mod Øresund og til anlæg af en 2 m bred adgangssti til stranden. Under en besigtigelse i 2017 konstaterede kommunen, at der var foretaget udgravninger til et 28 m<sup>2</sup> teknikhus ved en swimmingpool og til et 128 m<sup>2</sup> orangeri, uden at der var ansøgt om byggetilladelse. Kommunen meddelte herefter i marts 2018 påbud til A A/S om at standse anlægsarbejdet. Kommunen blev senere opmærksom på, at der også var opført en 2,5-3,0 m høj havemur uden byggetilladelse, og at der uden dispensation fra lokalplanens § 9.8 var foretaget terrænreguleringer, ligesom der uden byggetilladelse eller dispensation fra lokalplanens § 8.2 var opført kældertilbygning på 64 m<sup>2</sup> uden for ejendommens bygningskrop foran facaden. Endelig konstaterede kommunen, at A A/S havde opført et grejhus på ca. 55 m<sup>2</sup> med synlig facade mod Øresund, og at der var anlagt en chaussestensbelagt sti med en bredde på ca. 2,9 m som adgangssti til vandet. I juli 2018 og juli 2019 udstedte kommunen lovliggørelsespåbud efter byggeloven og planloven til A A/S om at foretage tilbageregulering af terrænreguleringerne, at ændre grejskuret og adgangsstenen i overensstemmelse med vilkårene i dispensationen fra 2016, og at fjerne kældertilbygningen

og retablere ejendommens facade. Påbuddet efter planloven med påklaget til Planklagenævnet, der i marts 2019 (j.nr. 18/06255) traf afgørelse om ikke at give medhold i klagen. Da A A/S ikke efterkom påbuddene, blev der i maj 2021 rejst tiltale mod A A/S for overtrædelse af byggelovens krav om byggetilladelse og de nævnte lokalplanbestemmelser samt for ikke at have efterkommet kommunens standsningspåbud fra marts 2018 samt de to lovliggørelsespåbud. Anklagemyndigheden nedlagde påstand om bødestraf samt tvangsbøder for den manglende efterlevelse af lovliggørelsespåbuddene. A A/S nægtede sig skyldig, men erkendte at have opført de omhandlede bygninger. Byretten fandt det bevist, at A A/S havde opført orangeriet, teknikhuset og havemuren uden forudgående byggetilladelse, og at byggeriet var fortsat efter kommunens standsningspåbud i marts 2018. Byretten fandt det endvidere bevist, at der var foretaget væsentlige terrænreguleringer i strid med lokalplanen, at grejskuret og adgangsstenen var udført i strid med lokalplandispensationen fra 2016, og at A A/S ikke havde efterkommet påbuddet om at lovliggøre forholdene. Endelig fandt byretten, at kældertilbygningen var opført i strid med lokalplanen, og at A A/S heller ikke havde efterkommet påbuddet om at lovliggøre dette forhold. A A/S fandtes herefter skyldig i overensstemmelse med anklageskriftet, idet byretten bemærkede, at det ikke kunne føre til et andet resultat, at en opfyldelse af lovliggørelsespåbuddene ifølge A A/S ville medføre væsentligt værdispild på et større tocifret millionbeløb, og at ejendommen var udlejet med en ganske væsentlig husleje, idet kommunen flere gange havde vejledt A A/S og ikke havde givet A A/S anledning til at tro, at det opførte var eller ville blive godkendt. Henset til overtrædelsens karakter, herunder at A A/S havde fortsat det ulovlige byggeri og forsøgt at skjule forhold for kommunen, fastsattes bøden til 250.000 kr. Byretten pålagde endvidere ugentlige tvangsbøder

på 25.000 kr., hvis kommunen påbud ikke blev efterlevet senest d. 1. september 2022. Byrettens dom blev anket af A A/S, der under landsretssagen blev opløst ved spaltning og videreført i selskaberne B A/S og C A/S. Der var for landsretten enighed om, at det var de fortsættende selskaber, der var tiltalt i straffesagen. For så vidt angik orangeriet, teknikhuset og havemuren, fandt landsretten af de byretten anførte grunde de tiltalte skyldige, idet landsretten bemærkede, at ingen af forholdene var undtaget fra krav om byggetilladelse i medfør af BR18 §§ 4 og 5. Landsretten fandt tillige af de af byretten anførte grunde tiltalte skyldig i forholdene vedr. terrænregulerin-

gerne, grejskuret, adgangssten og kældertilbygningen, dog således, at det alene fandtes bevist, at der var sket terrænregulering op til ca. 1,7 m (og ikke 1,75 m). Landsretten tiltrådte herefter, at bøden til B A/S og C A/S samlet set blev fastsat til 150.000 kr., med bemærkning om, at det henset til overtrædelsens karakter var uden betydning, om forholdene var af begrænset betydning for naboerne, og om kommunen tidligere havde tilladt lignende forhold. Landsretten tiltrådte videre, at de tiltalte blev pålagt ugentlige tvangsbøder på 25.000 kr., indtil lovliggørelsespåbuddene var efterkommet, dog således at den første bøde forfaldt d. 1. april 2024.

**Kommentar:** De juridiske og bevismæssige spørgsmål i sagen var forholdsvist banale, men dommen påkalder sig alligevel interesse pga. størrelsen af bøden og de ugentlige tvangsbøder, der ligger langt over det sædvanlige niveau for overtrædelser af bygge- og planlovgivningen – se fra nyere praksis **MRF 2021.202 V** (bøde på 10.000 kr. og månedlige tvangsbøder på 2.000 kr. indtil fjernelse af bygninger opført uden landzonetilladelse), **MRF 2021.300/2 V** (bøde på 5.000 kr. og månedlige tvangsbøder på 1.000 kr. indtil fjernelse af biloplag i strid med vilkår i landzonetilladelse), **MRF 2022.252 V** (bøde på 5.000 kr. og månedlige tvangsbøder på 2.000 kr., indtil fjernelse af jolleskur opført uden byggetilladelse og i strid med lokalplan), **MRF 2023.19 V** (ugentlige tvangsbøder på 1.000 kr. indtil fjernelse af oplag af maskiner, byggemateriale og skrot mv. uden landzonetilladelse), **MRF 2023.21/4 V** (forhøjelse af månedlige tvangsbøder fra 2.000 til 5.000 kr. indtil lovliggørelse af lokalplanstridig tagterrasse) samt **MRF 2023.261 V** (forhøjelse af ugentlige tvangsbøder fra 500 til 1.500 kr. indtil udskiftning af plastikvinduer i strid med lokalplan). Det markante bødeniveau i sagen om Strandridergården må først og fremmest tilskrives overtrædelsernes antal og karakter, herunder at anlægsarbejdet var fortsat efter standsningspåbuddet, og at byherren havde forsøgt at skjule nogle af forholdene for kommunen. Samtidig viser dommen, at domstolene muligvis er mere villige end tidligere til at skrue markant op for sanktionsniveauet i grovere sager, der bærer præg af, at ejeren har handlet ud fra devisen om, at det er lettere at bede om tilgivelse end om tilladelse.

---

## DOM

afsagt den 3. maj 2022

Rettens nr. 1-1435/2021

Politiets nr. 0900-88160-00020-18

Anklagemyndigheden  
mod  
Ripaille Holding A/S  
cvr-nummer 73354110

Anklageskrift er modtaget den 11. maj 2021.

Ripaille Holding A/S er tiltalt for overtrædelse af:

1.

**byggelovens § 30, stk. 1, litra a og c, jf. stk.5, jf. § 17, stk. 1, jf. § 16, stk. 1, jf. § 2,**

ved i tiden op til den 23. marts 2018 som ejer af ejendommen "Strandridergården" Vedbæk Strandvej 506 i Vedbæk at have påbegyndt byggearbejde af et 128 kvadratmeter orangeri, 28 kvadratmeter teknikhus og en havemur uden forudgående byggetilladelse fra Rudersdal Kommune, samt at have undladt at efterkomme Rudersdal Kommunes påbud af 23. marts 2018 om at standse det påbegyndte byggearbejde straks, idet kommunen ved et efterfølgende tilsynsbesøg på ejendommen den 27. juni 2018 konstaterede, at byggearbejdet af orangeriet stadig pågik.

2.

**planlovens § 64, stk. 1. nr. 1, nr. 3 og nr. 4, jf. stk. 2, jf. 51, og § 63, stk. 1, og § 18, jf. lokalplan nr. 59 for et villaområde i Vedbæk, afgrænset af Vedbæk Nordstrand, Vedbæk Strandvej og Øresund §§ 9.8, 7.7 og 9.3,** ved i et ikke nærmere angivet tidsrum forud for den 5. juli 2018 som ejer af ejendommen "Strandridergården" Vedbæk Strandvej 506 i Vedbæk, uden tilladelse og i strid med § 9.8 i lokalplan nr. 59 at have foretaget terrænregulering fra midt på grunden med omkring 70-80 cm og op til ca. 1,8 m mod nordskel, samt i strid med meddelt dispensation 18. februar 2016 til lokalplanens § 7.7 og § 9.3 at have opført et grejhus i skrænten mod Øresund på ca. 55 m<sup>2</sup> med synlig facade mod Øresund og etableret en chausséstensbelagt sti med en bredde på anslået 2,9 m som adgangssti via skrænt til vandet samt at have undladt at efterkomme Rudersdal Kommunes påbud af 5. juli 2018 om senest den 1. september 2018,

- at foretage tilbageregulering af de foretagne terrænreguleringer med

omkring 70-80 cm midt på grunden og med op til 1,8 meter mod nordskel i forhold til oprindeligt terræn, jf. nivellements plan af 14. oktober 2013, og som er gennemført uden tilladelse, således at bestemmelsen om terrænregulering på højst +/- 0,5 m i lokalplan nr. 59 § 9.8 overholdes.

- at reducere grejskurets areal til 20 m<sup>2</sup>, og således at facaden mod Øresund trækkes ind i skrænten og kun er synlig med dør, jf. Rudersdal Kommunes tilladelse af 18. februar 2016 om dispensation fra lokalplan.
- at ændre adgangssten til stranden, således at den får en maksimal bredde af 2 meter, inklusiv eventuel chaussésten eller pigsten befæstet vandrende i begge sider på maksimalt 2 x 30 cm, således at selve græssten er på 1,4 meter i bredden, jf. Rudersdal Kommunes tilladelse af 18. februar 2016 om dispensation fra lokalplan

### 3.

**Byggelovens § 30, stk. 1, litra a og c, jf. stk. 5, jf. § 16, stk. 1, og § 17, stk. 1, og planlovens § 64, stk. 1, nr. 1, og nr. 4, jf. stk. 2, jf. § 63, stk. 1 og § 18, jf. lokalplan nr. 59 for et villaområde i Vedbæk, afgrænset af Vedbæk Nordstrand, Vedbæk Strandvej og Øresund § 8.2,** ved som ejer af ejendommen "Strandridergården" Vedbæk Strandvej 506 i Vedbæk i et ikke nærmere angivet tidsrum forud for den 14. november 2018 uden byggetilladelse og i strid med lokalplan nr. 59 § 8.2 at have opført kældertilbygning på 64 m<sup>2</sup> uden for ejendommens bygningskrop foran dennes sydfacade, således at kælderdek fungerer som hævet terrasse for boligens stueetage, samt at have undladt at efterkomme Rudersdal Kommunes påbud af 2. juli 2019 om senest den 2. oktober 2019 at fjerne kældertilbygning og foretage retablering af ejendommens facade mod syd.

### **Påstande**

Anklagemyndigheden har nedlagt påstand om bødestraf samt tvangsbøder for så vidt angår forhold 2 og 3, jf. byggelovens § 17, stk. 2, og retsplejelovens §997, stk. 3.

Tiltalte har nægtet sig skyldig.

### **Sagens oplysninger**

Der er afgivet forklaring af D som direktør i Ripaille Holding A/S og af vidnerne arkitekt A, arkitekt B og landinspektør C.

D har forklaret, at han er direktør og medejer af Ripaille Holding A/S (herefter Ripaille), der tidligere hed ICS Holding A/S. Ejendommen

Strandridergården blev købt i 2013 for at skabe noget smukt.  
Strandridergården var misrøgtet af kommunen.

Selskabet ville tilbageføre ejendommen til sådan, som den var tidligere, hvorefter den skulle lejes ud til privat beboelse. Den har været lejet ud de sidste par år. Ripaille brugte arkitekt E som rådgiver på projektet.

Foreholdt mail af 9. november 2011 (forhold 1, bilag 7b) fra Rudersdal Kommune til E forklarede han, at garagebygningen blev formaliseret ved, at der blev søgt om udstykning. Garagebygningen blev opført på et tidspunkt, hvor renoveringen af hovedbygningen var i gang. De havde allerede på det tidspunkt fyldt jord omkring hovedbygningen, hvor kommunen tidligere havde tilladt, at der blev gravet frit omkring hovedbygningen. Garagebygningen var første bygning, der blev givet tilladelse til ombygning af.

Ripaille igangsatte byggeri, efter der havde været afholdt møde på stedet med både arkitekt, havearkitekt og en repræsentant fra kommunen. Kommunens repræsentant godkendte, at der blev opført orangeri og poolhus. De, der var til stede for kommunen, var bl.a. A, og det var helt klart deres opfattelse, at opførelsen af bygningerne var ok for kommunen. Kommunen havde i tidligere år selv godkendt en dispensation til 150 m<sup>2</sup> udhus, og det 150 m<sup>2</sup> udhus havde Ripaille revet ned, og derfor mente de det ville være helt legalt at opføre 128 m<sup>2</sup> orangeri. Ved mødet fik de til sidst at vide, at de skulle indsende ansøgning, og det gjorde de, men kommunen svarede først efter 6 måneder, og på det tidspunkt, var byggeriet færdigt.

Det, som kommunen kalder en havemur, er en pergolaforbindelse til hovedhuset og som derfor skal medregnes med i hovedhuset.

Foreholdt bilag ansøgning om byggetilladelse (forhold 1, bilag 1.7a), under overskriften "Planlagt Arbejde" forklarede han, at der havde været i alt 450 m<sup>2</sup> forskellige udhuse på ejendommen, som Ripaille havde fået revet ned.

De gik fra Ripailles side ud fra, at det mundtlige tilsagn var i orden, og derfor indhentede de ikke byggetilladelse inden byggeriet blev opført.

Forehold, brev af 6. marts 2018 (forhold 1, bilag 1,79, forklarede tiltalte, at da de modtog standsningsmeddelelsen, var orangeriet færdigbygget.

Det kan godt passe, at der blev udstedt standsningsmeddelelse den 23. marts 2018, men der var på det tidspunkt ikke noget at standse, fordi byggeriet var færdigt.

Foreholdt afhøringsrapport (forhold 1, bilag 2), forklarede tiltalte, at det godt kan passe, at han var på ferie. Foreholdt at hans søn [G] skulle have oplyst, at der ikke skete overtrædelser af byggeloven, idet der alene var

etableret overdækning til sikring for vinteren, forklarede han, at han ikke husker, om han drøftede dette med sin søn. Han så på det tidspunkt ikke noget problem i, at de havde færdiggjort orangeriet. Der forelå gamle planer fra den oprindelige arkitekt, hvoraf orangeriet fremgik.

Foreholdt indholdet af mail af 29. juni 2020 (forhold 1, bilag 1-9) fra Rudersdal Kommune til Nordsjællands Politi forklarede D, at han ikke bestrider, at orangeriet er opført, men man kunne ikke standse opførelsen, idet opførelsen var tilendebragt, da standsningsmeddelelsen blev udstedt.

Vedrørende forhold 2 har D forklaret, at der er foretaget en tilbageførsel til, hvordan ejendommen så ud, før den tidligere ejer ændrede ejendommen, herunder er der opfyldt 1,8 meter omkring ejendommens hovedbygning. Denne opfyldning er godkendt af kommunen og ikke en del af sagen. Spredningen af den opgravne jord andetsteds på adressen, blev foretaget uden at man søgte tilladelse. Det er ikke drøftet med kommunen, fordi de ikke mener, de gjorde noget forkert.

Der er ikke foretaget terrænregulering i hverken nordlige eller sydlig skel. Der er ikke tilført jord udefra, så der er primært flyttet jord rundt inde på grunden.

Han har ikke været indblandet i andet end tilbygning, og han mener ikke, der er sket ulovlig terrænregulering. D forklarede nu, at der ikke ham bekendt er flyttet jord internt på grunden.

Der var sket afgravning af jord omkring hovedhuset i 1,8 meters dybde, hvilket lignede hærværk på den gamle bygning, og det fyldte de naturligvis op igen. De tilbageførte vinduerne til de gamle bevaringsværdige vinduer. Han tror, at jorden kom fra udgravning til swimmingpool, men han kender ikke detaljer derom.

Foreholdt forhold 2, bilag 10 forklarede D, at han godt har hørt, at Yards Landscape var involveret sammen med E. Han forklarede, at han ikke var bekendt med, hvordan forholdene var på grunden på forhånd.

D har videre forklaret, at han godt kunne tænke sig, at kommunen så ejendommen fra vandet, så man kan se, hvor smukt grejskuret er indpasset i terrænet. Det er korrekt, at der er ansøgt om græssti, og det vil den også fremstå som, når græsset er vokset op mellem de nedlagte sten.

Foreholdt tilladelse udstedt af Rudersdal Kommune (forhold 2, bilag 11), forklarede han, at bygningen er udført, som det fremgår af tilladelsen. Der er kun en dør ind i grejrummet, og fodaftrykket er kun etableret sådan, at det bagud er større end 20 m<sup>2</sup>, af hensyn til fare for jordskred. Grejskuret er bygget helt ind i skrænten og det er overdækket med græs.

Foreholdt varsel af påbud af 9. januar 2018 (forhold 2, bilag 9) har D forklaret, at det er det værste kommaknepperi, han nogensinde har set, for der findes ikke noget smukkere grejskur på hele øresundskysten, end det de har opført, og han er ikke enig i, at det ikke overholder kommunens tilladelse.

Foreholdt at der efterfølgende blev udstedt påbud med frist for lovliggørelse senest 1. september, har han forklaret, at grejskuret er udført i overensstemmelse med den oprindelige tilladelse, og at det er umådelig smukt, og at sikkerheden i grejskuret ikke ville kunne laves uden det større fodaftryk.

Foreholdt notat om Rudersdal Kommunes besigtigelse af ejendommen (bilag 12, punkt 2 og punkt 6), herunder navnlig billedet på punkt 6, forklarede han, at han aldrig har set det sådan, og det fremstår ikke sådan i dag.

Foreholdt mail fra Rudersdal af 24. april 2019 (bilag 2-14) til forhold 2, har D forklaret, at der er sket en tilbageregulering ved skel mod nord omkring væksthuset. Der er i dag ingen koteforskelle mod ejendommen mod nord.

Haven mod Øresund er efter hans opfattelse ikke i dag terrænreguleret i forhold til, hvordan den så ud, da de overtog. De store træer kan ikke flyttes eller få fritlagte rødder, så de står i samme niveau.

Vedrørende forhold 3 så har der altid været udgang til terrasse. Der var en jordvold, som er fjernet og der er etableret udgang. De udnyttede i samme anledning arealet under terrassen til teknikrum, hvilket der ikke var før.

Foreholdt forhold 3, bilag 4-2 forklarede D, at bygningen ikke er udvidet men tilbageført.

D har videre forklaret, at der ikke er bygget en kælder under huset, men udnyttet et areal under en terrasse. Der var før en jordtildækket stentrappe fra huset og ned. Han husker ikke, hvordan den var forankret, men den var overdækket med jord. Man har holdt sig inden for det fodaftryk den støbte trappe havde, da man etablerede teknikrum. Fodaftrykket er ikke ændret for selve bygningen.

Foreholdt at der er afgivet påbud med frist for lovliggørelse inden den 2. oktober 2019, forklarede D, at han ikke er bekendt med, om afgørelsen er påklaget eller ej, det må arkitekten vide. Det ser ud på samme måde i dag. Der er terrasse med teknik-rum under terrassen. Det kan ikke fjernes, for så går hele huset i stå. Derfra styres bl.a. husets varme og udluftning.

Foreholdt tidslinje, i forhold 3, bilag 4-18, forklarede D, at han blev mødt af en usædvanlig negativ tilgang fra kommunen initieret af borgmesteren, der

havde venskabeligt forhold til den nordlige nabo. De har aldrig spekuleret over, at kælderen kunne være et problem. En kælder kræver normalt ikke en særskilt byggeansøgning, og det er helt naturligt at udnytte et areal under en udgangstrappe. Hvis kælderen i dag skal rives ned, så er det det meste af ventilationen mv. man skulle flytte, og det ville være meget dyrt. Der er ingen, der kan se kælderen, eller som blive generet af den.

A har som vidne forklaret, at han er ansat arkitekt i Rudersdal Kommune. Han blev bekendt med forholdene ved en besigtigelse på stedet. Der blev søgt om tilladelse til sti ned til stranden og et grejskur, og det skulle de syne. Da der var syn på stedet, blev de opmærksomme på, at der blev belagt med chaussésten ned mod Øresund, hvor der kun måtte være græs, og at grejskuret ikke så ud som forventet. Endvidere er det over 50 m<sup>2</sup>, hvor der var givet tilladelse til 20 m<sup>2</sup>. Lokalplanen siger, at der slet ikke må være bygninger i skråningen, men der kom et pænt projekt med en græsbelagt sti og et grejskur, hvor grejskuret stort set var usynligt fra Øresund, idet man kun skulle kunne se en dør fra Øresund, man måtte heller ikke kunne se tag. Facaden er blevet stor, voldsom og dominerende. Der er ca. ti meters åbning mod Øresund. Der var vinduer og skodder til at lukke for mod Øresund. På den ene besigtigelse så den umiddelbart arealmæssigt ud til kun at være 20 m<sup>2</sup>, men det var fordi der var opsat en væg, der skjulte rummets rigtige dimensioner. Væggen lød meget hul, da de bankede på den. Da de kom tilbage, så han på luftfoto, og der kunne han se, at der i hvert fald var 30 m<sup>2</sup> skjult bag væggen. Væggen er i dag fjernet, og grejskuret er over 50 m<sup>2</sup>. Havde de fra starten vidst, at det var mere end 50 m<sup>2</sup>, så skulle der også have været søgt byggetilladelse.

Han var senest på ejendommen i fredags, og det ser fortsat ud som beskrevet. Stien ned til Øresund er fortsat belagt med chaussésten og den er væsentligt bredere end de godkendte 1,4 m. Ude fra Øresund ses den som en snoet vej. Der var givet tilladelse til en slugt med græssti, der ikke ses fra Øresund. Den fremstår nu i stedet som en befæstet sti.

Kommunen har en meget restriktiv holdning til terrænregulering. Man må slet ikke regulere inden for 1 meter fra naboskel. Det er det terræn, der var ved lokalplanens vedtagelse, der er udgangspunktet, og det er det terræn, der var ved lokalplanens vedtagelse i juli 1986, som bliver låst fast, og som man derefter tager udgangspunkt i.

Er der allerede reguleret ½ meter i forhold til lokalplanen, så kan man selvfølgelig ikke regulere yderligere. Det er i nærværende sag tydeligt, at der er foretaget væsentlig terrænregulering.

Det er korrekt, at der tidligere var afgravet omkring huset, så der var fritlagt kælder, og der er givet tilladelse til at fylde op igen.

Der er derudover terrænreguleret på grunden, og det er dokumenteret af både



kommunens landinspektører og ejers egen landinspektører. Det er landinspektør C, der har undersøgt forholdene og udarbejdet det dokument, der er fremlagt i sagen som forhold 2, bilag 17.

Vidnet har på intet tidspunkt givet en mundtlig tilladelse til at opføre orangeri og teknik-rum, det har han aldrig gjort i de mere end 30 år, han har arbejdet med byggetilladelser. De var på syn derude, og hver gang de blev præsenteret for forslag, sagde de til advokaterne, at de måtte prøve at søge om det, og så måtte man forelægge det for byplanudvalget. Han kan ikke have sagt noget, der gav indtryk af, at der blev givet en mundtlig tilladelse. Arkitekt E og advokaten, der deltog, var begge professionelle og vidste godt, at man ikke kan give mundtlige tilladelser.

Forespurgt af forsvarer forklarede han, at han ikke kan afvise, at man kan lave et projekt, hvor man skjuler grejskuret og får det godkendt, men der skal i så fald indsendes en ansøgning, som man må tage stilling til. I ansøgningen stod der cirka 20 m<sup>2</sup> og det blev, sammen med den beskrevne adgang, forelagt byplanudvalget. Byplanudvalget godkendte det beskrevne projekt, fordi det var et pænt tilpasset i skrænten og et lille rum. I dag er der kommet væsentlige andre bygninger, så der skulle være indhentet både dispensation for kvadratmeter i lokalplanen og der skal gives byggetilladelse, og det skal behandles politisk.

Vedrørende garagen blev der udarbejdet et udstykningsforslag, så garagen blev holdt udenfor, men nu er der efterfølgende opført flere andre bygninger.

Det, at der tidligere har været 400 m<sup>2</sup> skur på grunden, der nu er revet ned, giver ikke ret til at genopføre bygninger i tilsvarende størrelse.

Kommunen er vedrørende græsstien kommet med forslag om at holde chaussesten i kanterne og så lade midten være græs. Han kan ikke afvise, at der kunne laves et projekt med en armering eller anden delvis belægning i stien i stedet for de nuværende chaussesten, men det kræver ansøgning med en beskrivelse af projektet. Lå der rent græs på stien, kunne man godt gå på den, men det ville være svært, navnlig hvis man brugte stok eller rollator.

A har videre forklaret, at Københavns Amt havde børnehjem på ejendommen, og kommunen fik ejendommen i forbindelse med, at amterne blev nedlagt. Der var et tæt beplantningsbælte mod nord, og bl.a. placeret skure.

Når han ser på skråningen ind mod naboen, kan man se, at der er foretaget terrænregulering.

Han ved ikke, om kommunen i amtets ejertid gav samtykke til at fritlægge ejendommens kælder, man han ved, at der blev givet tilladelse til at gøre boldbanen flad. Han vil tro, at jorden derfra er spredt ud, for det var ikke

voldsomme mængder.

Han har godt hørt, at der findes en erklæring fra E, hvor E beskriver, at han skulle have givet mundtlig byggetilladelse, men det er ikke korrekt. Han var til en besigtigelse, hvor E var med på telefon fra Schweiz, og han ved ikke hvad E har ment han hørte. Han har haft mange byggesager med E gennem mange år, og E ved godt, at der ikke findes noget sådan som en mundtlig byggetilladelse.

Foreholdt at E og F skulle have erklæret, at han skulle have udtalt, at godkendelsen var en ren formalitet, forklarede han, at han ikke har forklaret sådan. Både F og E ved at det ikke findes, når noget skal godkendes.

Foreholdt fotos i forhold 2, bilag 12, har vidnet forklaret, at man kan se, at drivhuset ligger lavere end terrænet nu, og der lå andre skure samme sted i samme niveau som drivhuset før terrænreguleringen.

Vidnet foreviste fotos, nu bilageret forhold 2, bilag 24, hvor der ses en jordbunke, der efter vidnets opfattelse er anvendt til terrænregulering.

Vidnet forklarede, at den primære regulering er sket mod nordsiden af grunden op mod nr. 508.

Hans kollega har væsentligt bedre fotos, som hun nok kan fremvise.

Der er en ansøgning inde om udstykning af grunden, og han ved ikke, hvad den er endt med, men han mener, der er givet et afslag, og der er igangsat arbejde med en lokalplan, der skal hindre yderligere udstykning. Huset er allerede omfattet af en bevarende lokalplan.

Han gætter på, at man ikke har ønsket at foretage yderligere udstykninger, og han gætter på, at man ikke ønsker at yderligere byggeretter på ejendommen udnyttes.

B har som vidne forklaret, at hun har haft med Strandriddergården at gøre, navnlig vedrørende byggerierne og i mindre grad i forbindelse med terrænreguleringen.

De var på besigtigelse i 2017, hvor de skulle se på et hegn mod Strandvejen. De kunne se, at der var gravet ud vedrørende en pool og et teknikhus, og de skrev, at der skulle søges om byggetilladelse. De var derude den 19. marts 2018, og på det tidspunkt, var der ikke modtaget ansøgning, og der kunne de se, at byggeriet var i gang. Teknikhuset var mere eller mindre færdigt, forstået sådan at råhuset stod der. Orangeriet havde mure, men det tag, der er i dag, var ikke lagt på. Der var derudover kommet en mur, der havde en højde, så den også krævede byggetilladelse. Der var således kommet et

samlet anlæg på det sted, hvor der skulle være en park. De gav en mundtlig standsningsmeddelelse, og det blev efterfølgende fulgt op skriftligt. Hun mener, der var to personer ved navn F og G til stede. E deltog via telefon.

De giver ikke egentlige mundtlige afgørelser derude, så de vejledte om, at der skulle søges byggetilladelse. En sådan ansøgning er ikke noget, man kan tage stilling til derude.

De gav standsningsmeddelelse den 23. marts 2018. De var derude den 30. april 2018 for at besigtige. De var endvidere løbende derude efterfølgende. Den 30. april 2018 mener vidnet ikke, de var færdige med at bygge, men det vil fremgå af hendes besigtigelsesnotat. Hun har taget billedet i forhold 1, bilag 4-2, hvor man ser, at der fortsat arbejdes på tagkonstruktionen.

Hun har med sikkerhed ikke givet tilsagn om byggetilladelse, og det kan hun heller ikke forestille sig, at hendes kollega har gjort, for det gør man ikke. Hun har heller ikke hørt, at noget sådan skulle være givet.

Foreholdt at tiltalte i forhold 3, bilag 4-18, underbilag 4, side 2 nederst er redegjort for, at man havde fået tilsagn om byggetilladelse, forklarede hun, at det ikke er korrekt, hvilket også fremgår af, at de efterfølgende har vejledt tiltaltens repræsentant om, at der skulle ansøges om tilladelse til at opføre orangeri.

Hun kan godt huske, der var et møde i august 2017, men ansøgningen kom først efter standsningsmeddelelsen.

Hun forklarede, at hun opfattede Es mail af 16. oktober 2017 som et spørgsmål om, hvordan man skal søge. Foreholdt forhold 1, bilag 7a forklarede hun, at det er ansøgningen om byggetilladelse til orangeriet, så den kan godt være indkommet før standsningsmeddelelsen.

Det undrede hende, når der var professionelle rådgivere, at man valgte at bygge uden at søge, og kommunen havde allerede i 2017 meddelt dem, at det ville kræve ansøgning at opføre orangeriet.

De er tit ude på besigtigelse, hvor de ser forhold, der ikke er søgt tilladelse til. De har beskrevet, hvad der skal til for at få tilladelse, men de har ikke givet indtryk af, at de gav en mundtlig tilladelse.

På de billeder hun har fra august 2017, mener hun kun, der var udgravninger, men hun var ikke inde over byggesagen på det tidspunkt.

Orangeriet er i dag færdigbygget, men de har varslet nyt påbud om lovliggørelse, som forventes fremsendt snarest.

Vedrørende forhold 3, forklarede hun, at man ved et besøg vedrørende noget andet så en terrasse bygget ud fra ejendommen.

Vidnet forklarede, at der efter billederne fra 2013 var gravet ud til en indgang i kælderen under huset. Den nybyggede kælder lå uden for bygningskroppen og den bryder terræn, så den kræver dispensation fra lokalplanen ud over byggetilladelse. Det væsentlige er, at man har ændret facaden på forsiden af en bevaringsværdig bygning. Selv hvis det lå under jordniveau ville det have krævet tilladelse, men her er det særligt, fordi den ligger delvist over terræn.

De havde møde med ejers advokat, hvor de sagde, at der skulle søges byggetilladelse, og den modtog de den 14. november 2018. De partshørte ejeren den 22. november 2018 om, at de skulle have flere oplysninger om anvendelse af kælderen, da der var tegnet wellness, biograf og omklædningsafdeling, hvilket ikke tydede på, at ejendommen skulle bruges til beboelse.

Inden de gik videre, blev de nødt til at sikre, at det var et enfamiliehus. Partshøringen vedrørte ikke selve bygningen eller byggetilladelsen, da det var et ulovligt forhold i sig selv, men alene anvendelsen af bygningen. Der blev på det efterfølgende udvalgmøde truffet afgørelse om, at man ønskede en fysisk lovliggørelse.

Ejendommen er bevaringsværdig bl.a. på grund af det åbne landskab, at det er en bygning, der ikke ligger som en del af et større anlæg, og på grund af byggestilen på ejendommen. Man ønsker den åbne park omkring ejendommen, så man har ikke ønsket at foretage flere udstykninger efterfølgende. Vedrørende garagen har man ikke ønsket at effektuere udstykningen, fordi man ikke ønsker hegn mellem de to ejendomme. Man ønsker i stedet, at det fremstår som en stor sammenhængende park.

Vidnet var på ejendommen i fredags, og der var ikke sket nogen form for lovliggørelse.

Der var skodder for grejhuset, så hun kunne ikke se, hvad der var bag, men fra tidligere besøg ved hun, at der var vinduer bag.

For så vidt angår terrænregulering, så er der efter hendes opfattelse ikke foretaget helt eller delvis tilbageregulering.

Der er sket en bearbejdning af terræn ved det tidligere drivhus, så der er etableret trappe, men der er fortsat høfder, som er et tegn på terrænreguleringen.

Da de så en kælder med biograf og store omklædningsrum, blev de nysgerrige og spurgte, om det skulle anvendes som enfamiliebolig. Man har

fået forklaret, at det er en enfamiliebolig, og byggesagen på hovedhuset er i dag afsluttet.

Hun var ikke med til at give byggetilladelsen i 2015. Det var i 2017, at hun første gang kom på sagen. Hun har arbejdet på sagen navnlig vedrørende orangeriet og teknik-huset ved poolen. Til brug for dette arbejde behøvede hun ikke at sætte sig ind i, hvad der var godkendt på hovedhuset. Da hun opdagede kælderens, måtte hun også undersøge, hvad der var godkendt på hovedhuset.

Hun kan ikke huske dialogen om terrassen undervejs, men når man får en byggetilladelse, så skal man søge igen, hvis man foretager ændringer, der kræver ny byggetilladelse.

C har som vidne forklaret, at han er landinspektør og han er blevet bedt om at måle det eksisterende terræn op i maj 2019 og at sammenligne det med et kort fra 2013. Der lå en opmålingsplan fra 2013 med kurver på, og det er disse kurver, han har sammenlignet med. På den gamle plan var der også aftegnet skel i forhold til matrikelplanen, og dermed kunne han få målingerne til at ligge nogenlunde rigtigt ovenpå hinanden med en usikkerhed på 10-15 cm horisontalt, så der kan være en vis usikkerhed på de præcise tal.

Kommunen bad ham, så vidt han husker, om at måle i fem snitlinjer. Hvis man står ved huset og ser ud over grunden mod vandet, så falder den mod vandet og fra højre mod venstre.

Hans målinger er Snit A viser, at der er lagt på i den sydlige del, og der er taget af mod den nordlige del. På den yderste nordlige del af grunden var de gamle målinger ikke gode nok til, at vidnet kan forholde sig til dem. Grunden falder kraftigt hen mod hækken mod nord, og der er umiddelbart ikke terrænreguleret ved hækken.

De træer, der er tegnet ind, er markante og har med sikkerhed stået der i 2013. Han kan ikke huske, om der var lagt jord op ad træerne.

Han er ikke sikker på, om man måler op, inden man udarbejder en lokalplan, men det er meget normalt, at man gør det i forbindelse med en byggetilladelse, f.eks. for sikre at man overholder det skrå højdegrænseplan.

Man skal have fat i en højdemodel, hvis man vil sikre om højderne har ændret sig. I dag foretager man skanninger, men det gjorde man ikke i 2013.

## **Retten's begrundelse og afgørelse**

### Forhold 1

Det er ubestridt, at tiltalte har opført det i anklageskriftet anførte orangeri,

teknikhus og den anførte havemur. Det fremgår af forklaringen fra D, at dette skete efter forudgående mundtlig accept fra A.

Her overfor står, at A og B, der begge er ansat i Rudersdal Kommune, samstemmende har forklaret, at der aldrig udstedes mundtlige byggetilladelser, ligesom det fremgår af sagens forhold 1, bilag 7b, mail af 9. november 2017 fra B til tiltaltes arkitekt, at byggeri ikke må igangsættes uden byggetilladelse. Retten finder det på den baggrund bevist, at tiltalte ikke havde indhentet tilladelse inden byggeriet blev påbegyndt.

Det fremgår videre af forhold 1, bilag 4-1, standsningsmeddelelse, at kommunen ved besigtigelse på ejendommen den 19. marts 2018 konstaterede, at der på ejendommen var ved at blive opført de ovenfor nævnte byggerier, hvorfor der den 23. marts 2018 blev udstedt standsningsmeddelelse.

Det er ubestridt, at byggerierne nu er færdiggjort, og det fremgår af forklaringen fra D, at byggeriet var færdiggjort, da standsningsmeddelelse blev modtaget. Her overfor står forklaringen fra B, hvoraf det fremgår, at hun ved tilsyn efter standsningsmeddelelsen var fremsendt kunne konstatere, at der foregik arbejde på bygningen, herunder var håndværkere på stillads. Hun har endvidere taget billede af forholdene.

Retten finder det på den baggrund bevist, at tiltalte undlod at efterkomme det udstedte standsningspåbud, men i stedet valgte at færdiggøre arbejdet.

Retten finder på den baggrund tiltalte skyldig i de i forhold 1 anførte forhold.

### Forhold 2

Det fremgår af sagen, herunder navnlig af forklaringen og rapporten fra landinspektør C, at der på grunden er foretaget væsentlig terrænregulering, hvilket er bekræftet af de øvrige vidneforklaringer. Terrænreguleringen er af C beregnet til at være op til 1,75 m, det sted der er terrænreguleret mest. Der er under sagen fremlagt foto af jord lagt i starten af den del af grunden, der ifølge Rudersdal Kommune er terrænreguleret, hvilket yderligere underbygger, at der er foretaget væsentlig terrænregulering.



Det fremgår af lokalplan 59, der regulerer forholdene i området, at der maksimalt tillades terrænregulering på 0,5 meter. Tiltalte findes derfor skyldig i terrænregulering i det i anklageskriftet anførte omfang.

Det fremgår af sagen, at tiltalte har søgt og fået tilladelse til, at etablere en ny strandadgang i skrænten ned mod vandet, samt at placere et grejskur på maksimalt maksimalt 20 m<sup>2</sup>, hvor det var en betingelse, at der alene var døradgang uden vindue og at øvrig facade fremstår som det øvrige skråningsanlæg. Strandadgangen var i ansøgningen illustreret sådan:



Det var beskrevet, at det ville være en græssti mellem stendiger. Til illustration af adgang til grejrummet blev anvendt følgende billede

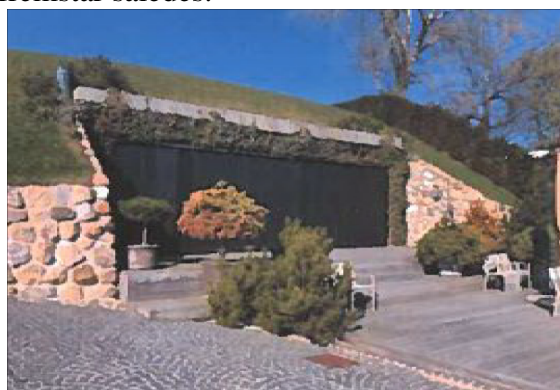


Det blev anført, at grejrummet ville være usynligt fra vandet, bortset fra en dør i træ, der ville gråne med tiden, så den ville gå i et med stenvæggen.

I dag fremstår stien således



og "grejskuret" fremstår således:



Af forklaringen fra A fremgår, at bygherre, da kommunen var på besigtigelse, havde skjult mere end halvdelen af grejrummet ved at opføre en falsk væg, sådan at rummet alene så ud til at være 20 m<sup>2</sup>. Da han bankede på væggen, havde den en meget hul lyd, hvorfor han gennemså luftfoto, da han kom tilbage på rådhuset. Der kunne han konstatere, at der var taget



luffoto, mens der blev støbt fundament, og det kunne konstateres, at "grejhuset" i strid med tilladelsen var opført med 55 m<sup>2</sup> bygget ind i skrænten.

Retten finder det herefter bevist, at såvel chaussestensbelægningen som grejhuset er opført i strid med dispensationen.

Rudersdal Kommune har på den baggrund meddelt påbud om at foretage tilbageregulering af terrænreguleringen så den kommer i overensstemmelse med lokalplanen, at grejskurets areal skal reduceres og facaden trækkes ind i skrænten, så der alene er en synlig dør, og at adgangssten skal ændres til en græssti, eventuelt med vand-rende i chaussesten. Påbuddet har været indbragt for Planklagenævnet, der ved afgørelse af 15. marts 2019 har stadfæstet påbuddet. Tiltalte har ikke opfyldt påbuddet, og har efter det oplyste heller ikke til hensigt at opfylde påbuddet.

Retten finder på den baggrund tiltalte skyldig i overensstemmelse med det i anklageskriftet anførte.

### Forhold 3

D har som direktør i den tiltalte virksomhed forklaret, at der ikke er etableret ny kælder, men at der alene er udnyttet et hulrum under en oprindelig trappe/terrasse ved ejendommen.

Der er under sagen fremlagt følgende billede, hvor det er ubestridt, at kælderen under terrassen er etableret af tiltalte, og at den er placeret uden for bygningens krop.



Det er ubestridt, at kældereren har den i anklageskriftet anførte størrelse. Det er ligeledes ubestridt, at der ikke er søgt om byggetilladelse eller dispensation fra lokalplanen.

Det fremgår af sagen, at Rudersdal har udstedt påbud om at fjerne kælderbygningen. Påbuddet er ikke indbragt for Planklagenævnet og det er heller ikke efterlevet.

Henset hertil, samt til oplysningerne i sagen i øvrigt, finder retten tiltalte skyldig i overensstemmelse med anklageskriftet.

Tiltaltes indsigelse om, at det ville medføre væsentligt værdispil på et større tocifret millionbeløb, såfremt han skal efterleve de udstedte påbud, kan ikke føre til et andet resultat, herunder navnlig med henvisning til, at tiltalte undervejs flere gange er blevet vejledt af Rudersdal Kommune, og der ikke er noget i sagen, der giver indtryk af, at Rudersdal Kommune har givet tiltalte anledning til at tro, at det opførte var eller ville blive godkendt af Rudersdal Kommune.

Straffen fastsættes til en bøde på 250.000 kr., jf. byggelovens § 30, stk. 1, litra a og c, jf. stk.5, jf. § 17, stk. 1, jf. § 16, stk. 1, jf. § 2, planlovens § 64, stk. 1. nr. 1, nr. 3 og nr. 4, jf. stk. 2, jf. 51, og § 63, stk. 1, og § 18, jf. lokalplan nr. 59 for et villaområde i Vedbæk, afgrænset af Vedbæk Nordstrand, Vedbæk Strandvej og Øresund §§ 8.2, 7.7, 9.3 og 9.8.

Tiltalte skal endvidere betale tvangsbøder som nedenfor bestemt.

Der er ved sumbødens fastsættelse navnlig lagt vægt på overtrædelsens karakter, herunder at tiltalte er fortsat med at opføre ulovlige bygningsdele på ejendommen efter han er vejledt om, at han skal søge byggetilladelse, samt at han, da kommunen kom på besigtigelse, søgte at skjule ulovlige bygningsdele ved at opføre en falsk væg.

Tiltalte har oplyst, at det vil koste et større tocifret millionbeløb at reetablere forholdene, og at ejendommen er udlejet med en ganske væsentlig husleje, samt at lejeren ikke vil betale, hvis påbuddene efterleves. Retten har lagt vægt på de i sagen endog ganske betydelige værdier ved fastsættelsen af størrelsen af tvangsbøderne.

### **Thi kendes for ret:**

Ripaille Holding A/S skal betale en bøde på 250.000 kr.

Ripaille Holding A/S skal, såfremt påbud fra Rudersdal Kommune ikke er efterlevet senest den 1. september 2022, betale tvangsbøde på 25.000 kr. pr. uge.

Tiltalte skal betale sagens omkostninger.

Martin Nyvang  
Konstitueret dommer

**UDSKRIFT**  
**AF**  
**ØSTRE LANDSRETS DOMBOG**

---

**D O M**

Afsagt den 14. december 2023 af Østre Landsrets 4. afdeling  
(landsdommerne Olaf Tingleff, Thomas Lohse og Tina Sandager (kst.)).

4. afd. nr. S-1493-22:

Anklagemyndigheden

mod

Ripaille Ejendomme Holding A/S

og

ISC Holding A/S

(tidligere Ripaille Holding A/S)

(advokat Thomas Weitemeyer, beskikket for begge)

Dom afsagt af Retten i Lyngby den 3. maj 2022 (1-1435/2021) er anket af Ripaille Ejendomme Holding A/S og ISC Holding A/S (tidligere Ripaille Holding A/S) med påstand om frifindelse, subsidiært formildelse.

Anklagemyndigheden har påstået skærpelse af den idømte bøde, samt at Ripaille Ejendomme Holding A/S og ISC Holding A/S pålægges at betale tvangsbøder efter landsrettens nærmere bestemmelse.

**Supplerende sagsfremstilling**

Det for byretten tiltalte selskab, Ripaille Holding A/S, er ved spaltning ophørt og videreført i selskaberne Ripaille Ejendomme Holding A/S og ISC Holding A/S. Der er enighed om, at det er disse selskaber, der er tiltalt i straffesagen.

Sagen vedrører opførelse af et orangeri på 128 kvadratmeter, et teknikhus på 28 kvadratmeter og en havemur (forhold 1), terrænregulering på større dele af grunden, etablering af sti mod Øresund og opførelse af grejskur i skrænt (forhold 2) samt etablering hævet terrasse/kælder (forhold 3) på ejendommen ”Strandriddergården” beliggende Vedbæk Strandvej 506, 2950 Vedbæk, matr.nr. 8 ad Vedbæk By, Vedbæk.

### **Forklaringer**

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaring af partsrepræsentant D og vidnerne arkitekt A, arkitekt B og landinspektør C

Der er endvidere afgivet forklaring af vidnerne arkitekt E, landskabsarkitekt F, landinspektør I, G og advokat J.

D har vedrørende forhold 1 supplerende forklaret, at de ikke har gennemført anden terrænregulering end at høvle lidt af bakken mod vandet, flytte jord fra udgravningen til poolen og fjerne en ulovlig bakke. De har i det væsentlige genetableret det oprindelige terræn.

De har ikke søgt om tilladelse til opførelse af teknikhuset, da det fremgår af byggeloven, at der ikke skal søges tilladelse til at opføre et teknikhus på under 75 kvadratmeter. Han er ikke kommet med denne indsigelse før, da det som sagt følger af byggeloven. Han var ikke nærmere involveret i administrationen af byggerierne. Det var overladt til byggeledelsen at styre byggesagerne. Han har blot bevilget pengene.

I 2013 overtog de ejendommen fra kommunen. På det tidspunkt var ejendommen ”hærværksbelastet” af forskellige bygningsændringer, som var foretaget i kommunens ejertid. De ønskede at genskabe den smukke ejendom, som Bindesbøll havde tegnet den. Der var fem byggeretter på ejendommen, der har et samlet areal på 11.700 kvadratmeter.

Forevist matrikelkort ”Børnehjemmet Strandriddergården”, med kommunens stempel 25. juni 2002, har han forklaret, at der var opført en række ulovlige skure mod nordskellet, som de rev ned. Det er de bygninger, der på matrikelkortet er markeret med lidt mørkere farve. I stedet blev der opført en garage, og kommunen foreslog i den forbindelse, at de anvendte en af de fem byggeretter. Der blev derfor efter aftale med kommunen lavet en

fiktiv udstykning, dog uden opsætning af et hegn. Den nordlige terrasse og den østvendte terrasse var godkendt, og derfor giver det ikke mening at tale om ejendommens fodaftryk. De lavede et nyt indgangsparti i stedet for den ulovlige kælderindgang, som kommunen havde etableret.

Havemuren, der er cirka 1,8 meter høj, forbinder orangeriet med hovedbygningen. En mur mod vej må opføres som en massiv mur, hvis den er 0,8 meter fra skel. Muren ved orangeriet er placeret cirka 30 meter inde på grunden. Mod vejen er der ikke etableret en egentlig mur. Udsigten fra Strandvejen mod Øresund er bedre nu, da der er etableret et gitterhegn.

Vedrørende forhold 2 har han forklaret, at grejskuret alene er blevet større end de 20 kvadratmeter, fordi de ville sikre det mod jordskred. De skulle ikke bruges mere end de 20 kvadratmeter. Grejskuret er i dag helt overdækket.

En sti skal kunne benyttes af handicappede og ældre, og to personer med rollator skal kunne passere hinanden. Den skal endvidere være en sikker adgangsvej til vandet for alle, og derfor kan den ikke være græsbelagt, idet man ikke kan færdes sikkert på en græsbelagt sti.

Vedrørende forhold 3 har han forklaret, at de gravede jordvolden væk og sørgede for, at der var en udgang. De reetablerede blot en gammel udgang. Det er helt naturligt at udnytte rummet under terrassen. De har forlænget trappen. De gik ud fra, at de kunne lave det uden tilladelse.

Han mener, at man skal foretage en retlig lovliggørelse blandt andet ved at anvende de fem byggeretter, der er på ejendommen. De vil bevare den som én samlet ejendom, men de vil selvfølgelig udnytte de fem byggeretter for på den måde at få lovliggjort forholdene.

Vidnet A har supplerende forklaret blandt andet, at ejendommen er særlig, da det er en af de sidste store ejendomme på Strandvejen. Den er opført af Bingesbøll og er bevaringsværdig. Ejendommen har i mange år fungeret som børnehjem.

Han har været på tilsyn flere gange på ejendommen, hvor ejer har været til stede sammen med arkitekt og advokat. De var på tilsyn blandt andet som følge af en henvendelse fra en nabo, der syntes, at det var mærkeligt, at der blev bygget i skrænten. På et tilsyn var ejer i

gang med at foretage terrænregulering samt at bygge et grejskur med vinduer mod Øresund.

Forevist foto taget ved besigtigelse den 22. april 2022 af grejskuret har han forklaret, at fotoet viser grejskuret, som det ser ud i dag. Skuret fremstår som et stort rum.

Det er tydeligt, at der er lavet store terrænreguleringer. Der er givet tilladelse til at regulere terrænet ved den østlige facade. Ejer har gravet ud til en pool, og vidnet tror, at det er jord fra denne udgravning, der er spredt ud på grunden. Forevist foto på side 145 i ekstrakt 1 (jordbunker) har vidnet gentaget, at han tror, at jorden stammer fra udgravning af pool og vel fra stien mod Øresund. Jorden derfra er spredt ud på grunden, og på den måde er terrænet blevet højere.

Forevist fotos i notat om Rudersdal Kommunes besigtigelse af ejendommen af 8. oktober 2018 har han forklaret, at det første foto viser terrassen mod Øresund. På det næste foto ses en udgravning til elevator til biler, så der kan parkeres i kælderen. De næste to fotos viser det sted, hvor der har været et drivhus. De nederste fotos på samme side viser orange-riet og teknikhuset, der er under opførelse. På de efterfølgende fotos ses den anlagte sti til Øresund og grejskur med panoramavinduer mod Øresund under opførelse.

En nedrivning vil som udgangspunkt kræve en nedrivningstilladelse, medmindre der er tale om små skure, og opførelse af nye bygninger kræver byggetilladelse. Han vil tro, at han har været på ejendommen i 1986. Dengang var der mange store træer på grunden. Der var da gravet ud til solgård, som den nuværende ejer havde fået lov til at dække til. Udgravningen til solgården er foretaget omkring 1966.

Skråningen skal fremstå som en skråning uden bebyggelse. Udgangspunktet er, at der ikke må være noget på skråningen. Naboejendommen ligger i en anden kommune.

På ny forevist foto taget ved besigtigelse den 22. april 2022 af grejskuret, har vidnet forklaret, at hele bygningen skulle være skjult, og der måtte kun være én dør i grejskuret. Der måtte endvidere kun være stensætning på den nederste del af bygningen – måske op til 80 centimeter. Der er stort jordtryk på et sådant skur, men det kan sagtens konstrueres, så det kan holde, selvom det kun er på 20 kvadratmeter.

Forevist det store foto midt på side 144 i ekstrakt 1 har vidnet forklaret, at det viser stien set fra ejendommen mod vandet.

Ved opførelse af garager, carporte og udhuse på under 50 kvadratmeter skal der som udgangspunkt ikke søges om byggetilladelse. Teknikhuset krævede tilladelse, da byggeretten var brugt af andre bygninger.

Havemuren krævede byggetilladelse, da den er 2,5-3,0 meter høj.

Orangeriet er opført uden byggetilladelse.

Beboelsen over garagen blev godkendt, da det ikke er ualmindeligt, at der på den slags store ejendomme er en portnerbolig. Da grunden kunne udstykkes, accepterede kommunen beboelsen over garagen på betingelse af, at der ikke skete en egentlig udmatrikulering. Tidligere var der flere byggeretter. De gamle skure, der var blevet benyttet, da ejendommen fungerede som børnehjem, blev revet ned, og det var også baggrunden for, at ejer fik lov til at bygge en garage med beboelse.

Der er givet tilladelse til at forlænge bygningen med to fag på betingelse af, at det blev holdt i samme stil. Der er ligeledes givet tilladelse til at sætte et tårn på indgangspartiet og etablere en trappe på den sydlige facade. Et andet sted på bygningen er der bygget en hævet terrasse, men den er opført uden byggetilladelse.

Vidnet B har supplerende forklaret blandt andet, at da de under en besigtigelse på ejendommen opdagede udgravningen til pool og så aftryk i terrænet, gjorde de ejeren opmærksom på, at der skulle søges om byggetilladelse. Hun har været på besigtigelse på ejendommen flere gange.

Forevist Rudersdal Kommunes besigtigelsesnotat af 23. marts 2018 har hun forklaret, at orangeriet på det tidspunkt ikke var færdigbygget. Blandt andet var tagkonstruktionen langt fra færdig, og der var presenning på bygningen. Ejeren fortsatte arbejdet, selvom kommunen havde sendt en standsningsmeddelelse.

Hun har sidst været på besigtigelse på ejendommen i januar 2023. Orangeriet er nu helt færdigt og kan ses fra en privat fællesvej.



Den 27. juli 2018 tog de ud på ejendommen, efter at de havde fået en henvendelse fra en nabo.

Forevist mail af 10. januar 2018 til E har vidnet forklaret, at de fik en ansøgning den 6. februar 2018. Kommunen var på det tidspunkt ikke orienteret om, at byggeriet af orangeriet var påbegyndt, men allerede i 2017 kunne de se en markering i terrænet, og da gjorde de ejer opmærksom på, at opførelse af en bygning krævede byggetilladelse. Når de konstaterer, at der ikke er søgt byggetilladelse til et igangværende byggeri, meddeler de, at byggeriet skal standses, og at der derefter skal søges om byggetilladelse. Sagen vedrørende orangeriet gik straks til politiet, da byggeriet trods standsningsforbuddet fortsatte.

Forevist fotos fra Rudersdal Kommunes besigtigelsesnotat af 23. marts 2018 har vidnet forklaret, at på det tidspunkt var der tagsten på teknikhuset, presenning over poolen og ligeledes presenning over orangeriet.

Det kan klart afvises, at de har givet en mundtlig byggetilladelse under et tilsyn på ejendommen. Når man søger om byggetilladelse, skal man redegøre for, om det ønskede byggeri overholder bygge- og planlovgivningen, herunder lokalplanen. I februar 2018 havde ejeren søgt om byggetilladelse, og kommunen havde svaret den 6. marts 2018. Allerede inden besigtigelsen den 23. marts 2018 havde kommunen herved indikeret, at den ville give afslag.

Vedrørende væksthuse vil der være de samme problemer.

Grunden fremstår som en samlet ejendom. Hun er ikke enig i, at der er fem byggeretter på ejendommen.

Den hævede sydvendte terrasse mod poolen ændrer bygningens fremtræden, og det er en væsentlig ændring, som kræver tilladelse. Man skal søge dispensation, inden man bygger. Der er korrekt, at der er givet dispensationer andre steder på ejendommen, men det er en konkret vurdering hver gang.

Vidnet E har forklaret blandt andet, at han er arkitekt, og han blev kontaktet af ejeren i 2013 vedrørende istandsættelse af ejendommen, der er fra 1890'erne og blev bygget som sommerbolig. Planløsningen bar i 2013 præg af, at huset i mange år havde været benyttet som børnehjem. Blandt andet var der lavet indgang gennem kælderen, og der var mange vådrum. De gik i gang med at skitsere en istandsættelse, og han havde en fin dialog med kommunen. Ejer havde store ambitioner, men projektet landede på en mere afdæmpet løsning. Der var et ønske om at opføre en garagebygning med bolig ovenpå. Det blev imødekommet af kommunen.

Han kan svagt huske mødet vedrørende orangeriet, teknikhuset og havemuren. Der blev ofret meget energi på byggeriet. Der var oprindelig mange drivhuse og udhuse, og det fik bygherren til at ønske sig et orangeri. De gik i gang med at bygge det, og man håbede på en godkendelse. Der var en forventning om, at det fik man nok klaret. Det er det flotteste orangeri, han har set. Han har set lignende løsninger i England. Grunden er på 12.000 kvadratmeter, og der er stadig masser af have og park. Man skal ikke bygge uden byggetilladelse, og det fraråder de altid. Man plejer at finde en løsning, men han har ikke prøvet denne "model" før. Garagen var afklaret, inden de gik i gang med byggeriet. Løsningen med en udstykningsplan og benyttelse af en byggeret blev gennemført i samarbejde med kommunen. Han har ikke deltaget i terrænreguleringen, etableringen af grejhuset og stien mod Øresund.

Der kom en masse teknik ind i bygningen for at drive det store hus, og derfor etablerede de en terrassen, hvor man kunne udnytte rummet neden under. De havde fået lov til at lave andre terrasser, men man glemte nok at tage fat i kommunen vedrørende omhandlende terrasse. Man troede, at det var en formssag. Det er en helhedsvurdering, om man kan få en sådan tilladelse. De havde dengang ellers fået lov til det hele. Ønsket om at bygge en terrasse hang også sammen med, at de lavede køkkenet i den ende af ejendommen, og så var det praktisk med en terrasse. Der var oprindelig flere fløjdøre ud.

Foreholdt at kommunen den 6. marts 2018 skrev, at der ikke kunne forventes en byggetilladelse, har han forklaret, at han gav meldingen videre til bygherren, hvor han oplyste, hvad kommunen mente, men byggeriet fortsatte.

Da standsningspåbuddet den 23. marts 2018 blev meddelt, var de i gang med at opføre tagkonstruktionen på orangeriet. Det gav mening at lægge taget på, men det var et sats,

som man foretog med åbne øjne. Tagsten og andre byggematerialer var på pladsen. Der er ofret rigtig meget på ejendommen, og ejer blev nok grebet lidt af stemningen, og så glemte man kommunen.

Vidnet F har forklaret blandt andet, at hun kom på projektet i 2016 som landskabsarkitekt. Hun tog over efter en anden landskabsarkitekt. Hun skulle stå for de grønne områder. Huset skulle være synligt fra vejen. Oprindeligt var der en lav hæk.

Stien mod vandet blev lagt, men den er for bred. Den blev brolagt for at undgå, at den skulle blive vasket væk af regn. Det er nemt at gøre den mindre synlig.

Terrænreguleringen var færdig, da hun kom på projektet. Der var noget med, at terrænet var for højt mod nord. Der er terrænreguleret ned, så fundamentet til et gammelt orangeri kom til syne. Der er to meget store træer på grunden, og de ligger i terræn.

Forevist foto taget ved besigtigelse den 22. april 2022 har vidnet forklaret, at det tredje billede viser, at de to træer står, som de altid har stået. Hun kan ikke se, om der er gravet af bag træerne.

Forevist foto fra Rudersdal Kommunes besigtigelsesnotat af 8. oktober 2018 har vidnet forklaret, at på fotoet øverst til højre kan man se et plateau og derefter endnu et plateau. Hun tror ikke, at det ser sådan ud i dag. Området og koterne er ændret. Hun vil tro, at haven er nivelleret ud på det brede midterstykke.

Stien ligger lidt dybt. Hun mener ikke, at man kan se den fra huset, da den er gravet ned. Måske kan man se den fra vandet, men det er nok kun begyndelsen af stien, man kan se.

Vidnet I har forklaret blandt andet, at han er landinspektør, og han blev rekvireret i 2013 til at lave en undersøgelse af servitutter og lave et pladenivellement på ejendommen. Ved pladenivellement udarbejdes et højdekort over ejendommen. Landskabsarkitekten skulle bruge det til sin projektering. Det var vist med henblik på at lave en sti ned til Øresund. De nivellerede det ved hjælp af GPS. I 2014 ville landskabsarkitekten gerne vide, hvor strandbeskyttelseslinjen lå. Den blev fastlagt med hjælp fra kommunen, og den blev så lagt ind på kortet. I december 2013 blev de bedt om at lave et udstyknings-

kort over ejendommen. I 2015 fik de en henvendelse fra arkitekten vedrørende garagen. De udarbejdede materiale, som arkitekten benyttede til byggeansøgningen.

På ham virkede det som om, at man virkelig ville gøre det lovligt. Han var ”inde over” orangeriet, da han i 2018 blev bedt om at indtegne orangeriet i kortet. Der var ikke en byggetilladelse. Man skal altid søge en byggetilladelse, men i mange tilfælde kan man efterfølgende få det lovliggjort, hvis projektet ellers opfylder krav om afstand til skel med mere, hvilket orangeriet gjorde. Han ved ikke, hvad de efterfølgende gjorde i forhold til kommunen. Orangeriet var ikke i konflikt med lokalplanen, da det ikke var beboelse, og der må netop kun være én beboelse på ejendommen.

I 2018 blev de bedt om at lave et nivellement efter en terrænregulering. De skulle vise, at der var lavet terrænregulering i overensstemmelse med deres plan, men det kunne de ikke vise, da der nogle steder var mere end en halv meters forskel. Nogle steder var der endda foretaget terrænregulering på mere end 1,7 meter.

Forevist ”kort bilag 1” og ”kort bilag 2” udarbejdet i september 2023 af Landinspektørfirmaet Y ApS har vidnet forklaret, at den tykke linje viser terrænet, som det var ved seneste måling i 2019, og den tynde streg som terrænet var i 2013. Terrænet hælder ned mod nord. Koterne er på det højeste sted 10,7. I forhold til det oprindelige niveau var der foretaget op til 1,7 meter terrænregulering visse steder.

I skellet er der ikke sket noget, men det skraverede areal er det område, hvor der ses terrænregulering, dvs. inde på midten.

Vidnet C har forevist Z -Landinspektørernes kort af 30. august 2019 supplerende forklaret blandt andet, at han kan bekræfte, at det viser hans opmålinger. Målingerne er foretaget præcis de steder, hvor der er sat små krydser. Han tog udgangspunkt i kort med kurver, der blev udarbejdet i 2013. En kurve er udtryk for en bestemt højde. Man går ud fra, at terrænet falder jævnt mellem to kurver. Man måler normalt, hvor der er terrænspring.

Forevist side 1 i ”Sammenstilling af nivellement 2013, 2018/2019 og projektets terrænregulering” har vidnet forklaret, at kortet på side 1 viser niveauerne i 2013. Det er dem, han har sammenlignet med. Kommunen bad ham måle op, så han kunne forklare forskellene

omkring de fire ”snit” angivet på side 2 som A, B, C og D. Han foretog opmålingerne på ejendommen i 2019. Han var kun på ejendommen én gang, og det var formentlig den 20. august 2019. Han har skrevet koter i DVR90 – Dansk Vertikal Reference, hvilket er det samme system, der blev anvendt af landinspektør I i 2013. Målingerne viste, at terrænet var ændret betydeligt siden 2013. Han og I måler vel lige godt. Opmålingsforholdene var gode, og måleresultaterne er derfor præcise.

Forevist side 4 i sammenstillingen har vidnet forklaret, at tegningen viser kotetallene fra 2019 fratrukket tallene fra 2013. Snit A er vist i venstre side, hvor terrænforskellen ses fra siden, så man dermed bedre kan illustrere højdeforskellene. Forskellene er mellem 0,5 og 1,2 meter. Længst mod nord er forskellen 1,2 meter – 10,2 meter i 2019 og 9,0 meter i 2013. Der er både terrænreguleret op og ned. Terrænet er et sted sænket med cirka en halv meter. Mod nord er der rømmet af. I Snit B er der generelt lagt jord på terrænet. Den stiplede røde linje viser, hvor der er en terrænforskel på over en halv meter. Den røde linje i venstre side af kortet er fra 2013.

Efter en pause, hvor vidnet havde lejlighed til at se nærmere på omhandlede sammenstillingsbilag, har vidnet forklaret, at kotekortet fra den 30. august 2019 er det oprindeligt kort, som kommunen havde svært ved at forstå. Han udarbejdede derfor senere et nyt kotekort.

Forevist det nye kort dateret den 1. oktober 2019 har vidnet forklaret, at det er de samme målinger, der ligger til grund for det nye kort. Røde tal er koter målt i 2013, og det røde snit er fra 2013. De blå koter er fra 2019.

Mod naboen mod nord er der kørt jord på i en linje ud fra det store træ. Jo længere mod syd man kommer, jo mindre jord er der kørt på. Midt på Snit C kan man se en kote på 11,73 målt i 2019, som i 2013 blev målt til 10,5.

Lidt længere mod syd har han målt 12,0, og i 2013 er der målt 11,0. Det vil sige en forskel på en meter. På Snit B er der visse steder terrænreguleret 1,75 meter. Ved Snit C er forskellene op til 1,72 meter. På venstre side af kortet er terrænreguleringen visualiseret. Ved Snit A er der set ud fra en gennemsnitsnits betragtning stort set ikke reguleret, men der er dog på det højeste punkt reguleret 1,2 meter. Han mener, at der er 5 eller 10 meter mellem målepunkterne. Usikkerheden ved de enkelte målinger er mindre end en centimeter. Usikker-

heden skyldes, at han ikke ved, præcis hvor I har målt. I's målinger kan i princippet være foretaget en meter ved siden af de målinger, som vidnet har foretaget.

Ændringer skal være over en halv meter, før han vil mene, at det betegnes som en relevant terrænregulering. På grund af måleusikkerheden er 0,6 meter ikke ensbetydende med, at der er foretaget sådan terrænregulering. Men ved en forskel på 0,7 meter, vil han sige, at der er terrænreguleret. Det han så var en anlagt have/græsplæne, og det var ikke påfaldende.

Vidnet advokat J har forklaret, at han siden 2015 har været advokat for X A/S. Han var i sommeren 2017 involveret i drøftelser vedrørende terrænregulering på ejendommen. Han var på besigtigelse med G den sommer, og den 14. august 2017 på en ny besigtigelse, hvor der også var repræsentanter til stede fra kommunen. Der var en nabo, der var begyndt at røre på sig. Ejendommen har en meget stor grund, der skråner skævt både øst/vest og nord/syd. Efter lokalplanen må der ikke foretages terrænregulering uden kommunens godkendelse. Da X A/S ville skabe en park, gav det mening at foretage terrænregulering. Der er flyttet jord rundt, og det er sket i forbindelse med, at der blev søgt om tilladelse til etablering af en park.

På et møde den 14. august 2017 forsøgte de at finde ud af, hvor problemet var, og det viste sig at være på et stykke af grunden op mod naboen mod nord. Hverken de eller kommunen kunne helt finde ud af, hvor man måtte terrænregulere. De var løsningsorienterede og sagde, at de gerne ville terrænregulere, men de ville vide, hvor de måtte gøre det. Udfaldet på mødet blev, at kommunen ville have en landinspektør til at opmåle koter. Der havde været en god dialog, men den 21. september 2017 kom en regulær klage fra naboen.

På besigtigelsen kiggede de på stien, der var blevet lidt anderledes end det, der var søgt om. Den var lidt for bred, og den var stenbelagt i stedet for græsbelagt. Stien kan man se fra ejendommens 1. sal, men naboer kan ikke se den, og den kan heller ikke ses fra vandsiden, da grunden er meget kuperet. Det var nødvendigt at lægge brosten på, da stien ellers ville skylle væk. Under mødet kom der ikke en afklaring vedrørende stien. De foreslog at lægge græsfrø ud på stien.

De kiggede også på grejskuret, og på fundamentet til orangeriet, og der blev talt om placeringen af orangeriet. G fortalte, at han var gået i gang med orangeriet, hvilket fik

M til at sige, at der nok skulle søges om byggetilladelse. Teknikhuset er en del af orangeriet. Det blev indikeret, at der selvfølgelig ville blive givet byggetilladelse. De talte om, at det ikke ville blive et problem, da grunden er så stor. Kommunen var meget opmærksom på, at der fortsat kun skulle være én ejendom. Han mener, at der blev sendt en ansøgning et par måneder senere, og at der kom en tilbagemelding.

I foråret 2018 meddelte kommunen, at den gerne ville på tilsyn på ejendommen. Han deltog i det. På det tidspunkt var der bygget mure og sat tagkonstruktion med tagpap på orangeriet. Der manglede vinduer og tagsten. De talte om den manglende byggetilladelse. Der var vist ”gået politik i den”. De talte om en retlig eller faktisk lovliggørelse, og de drøftede den løsning, som var gennemført med hensyn til garagen. Kommunens repræsentanter sagde, at der måtte indgives en ansøgning. Kommunen var bange for, at det ville skabe præcedens. Der var fem byggeretter, og det var dem, de ønskede at udnytte. Han foreslog, at der blev lavet en retlig lovliggørelse, hvilket blev behandlet i kommunalbestyrelsen.

Den hævede terrasse blev også drøftet. Den tæller ikke med i bebyggelsesprocenten. Der var andre terrasser, og de drøftede ejendommens fodaftryk. De udnyttede hulrummet under terrassen til teknik. Der havde tidligere været gravet ud til en indgang gennem kælderen, og den blev dækket til.

Ejendommen er udlejet, og der har været en boligretssag, hvor lejen er sat betragteligt ned, da grejskur og orangeri ikke må benyttes.

Advokat K var på daværende tidspunkt kollega til vidnet. Han ved ikke, hvad advokat K er kommet med af eventuelle bemærkninger til kommunen. Der er givet foretaget terrænreguleringer både før og efter vedtagelsen af lokalplanen i 1986. De nye ejere har terrænreguleret i forbindelse med ombygningen af ejendommen, men ikke før. Der blev søgt om tilladelse af landinspektør L . Han mener, at tilladelsen til haveanlægget indirekte indbefattede en tilladelse til terrænreguleringen. Terrænreguleringen handlede også om, at der blev rettet op på stiforløbet ned til Øresund. Problemet var primært i forhold til naboen mod nord. Han har ikke set en tilladelse til at flytte en bestemt mængde jord. Der blev ikke anlagt retssag som følge af Planklagenævnets afgørelse.

Vidnet G har forklaret blandt andet, at han er medejer af selskaberne, der ejer ejendommen, og han har deltaget i byggestyringen. De købte ejendommen i

august 2013 med overtagelse den 1. januar 2014. Ejendommen bar præg af, at den siden 1952 havde fungeret som børnehjem. De ville gerne føre ejendommen tilbage til det, den oprindelig var. De fandt de gamle tegninger og ville genskabe det gamle indgangsparti, som de løftede op til 2. sal, så denne etage ville få en separat indgang. Derudover fik de lov til at bygge en tilbygning, så der kom en direkte adgang til vinkælderen. Der blev bygget til på ejendommens vestlige facade, der blev forlænget med 8 meter i fuld højde. De fik også etableret flere udgange mod haven. De fik lavet forhøjet terrasse med kælder under, og garagebygningen blev opført for at genskabe balancen i ejendommen.

Vidnet viste ud fra et matrikelkort, hvordan grunden oprindelig var, og hvordan de ville genskabe ejendommen.

Efter etableringen af garagen var der i oktober 2017 et møde på ejendommen med rådgivere og repræsentanter fra kommunen. På mødet kiggede de på grejskuret, og han fortalte i den forbindelse, at de ville lave et orangeri. Problemet var, at ifølge lokalplanen måtte sekundære bygninger højst være på 75 kvadratmeter, hvilket ville være meget småt i forhold til ejendommen størrelse. A mente, at det ikke kunne være et problem at få tilladelse til at bygge større, da grunden er stor. Lokalplanen har ikke taget højde for ejendommens størrelse. Det var hans opfattelse, at det var en formalitet at få en byggetilladelse. Der var jo også fundet en løsning på garagen med den tilhørende bolig. De snakkede om, at man kunne lave samme løsning vedrørende orangeriet. De erklærede også, at de aldrig ville udstykke ejendommen, og at de gerne ville underskrive en servitut herom. Orangeri og havemur er sammenhængende med hovedbygningen. De troede, at det var en formalitet, og derfor gik de i gang.

I august 2018 fik de endeligt at vide, at de ikke ville få tilladelse. Begrundelsen var, at det ville skabe præcedens. Byggeriet var på det tidspunkt stort set færdigt. Der manglede noget af taget. De valgte at bygge det færdigt for ikke at ødelægge de værdier, der allerede var skabt. Han troede, at man kunne finde en løsning. Bygningen overholdt lokalplanen og byggeloven m.m., så han tænkte, at det ville gå igennem. Der er ingen indbliksgener eller andet i forhold til naboer.

De skifterede landskabsarkitekt, da det gav udfordringer, at den første arkitekt også blev arkitekt for naboen. Jorden rundt om ejendommen blev gravet væk, og i den forbindelse



blev trappen gravet fri. Han fornemmede, at den jord, der dengang i 1950'erne var gravet væk, var blevet lagt ud på grunden.

Da de overtog ejendommen, gik man ind i kælderniveau. I det oprindelige byggeandragende fik de tilladelse til at fylde jord op rundt om ejendommen. De gravede trappen fri og fyldte jord på skråningen, så den faldt i to tempi adskilt af et plateau. Så i stedet for et langt skråt forløb ned mod Øresund, blev der etableret to fald adskilt af et plateau. Der er reguleret mellem en halv og en meter. Det lyder voldsomt, at der skulle være reguleret op mod 1,7 meter. Reguleringen har ikke forstyrret naboens udsigt. Man skal huske, at det ikke er en ret at have en udsigt ind over naboen.

Stien blev lavet med sten for at hindre, at den blev vasket væk af regn. Stien fungerer nemlig reelt som dræn i regnvejr. Stien kan ikke ses nogen steder fra. Grejskuret er omkring 50 kvadratmeter. Det blev større end planlagt, da jordtrykket bagfra ellers ville påvirke bygningen. Der er planter nedover skuret, så det fremstår grønt.

I det oprindelige byggeandragende var der også en udgang ved den hævede terrasse. Under processen fik de pladsproblemer i forhold til teknikken. De så på mulighederne, og en af disse var at lægge teknikken under den hævede terrasse. De havde tidligere fået tilladelse til andre terrasser, så de forventede også at få en tilladelse til denne. Der var et fundament ved besigtigelsen, og A sagde, at de lige skulle sende en ansøgning ind. Terrassen giver ikke indbliksgener for naboer, og den ødelægger ikke ejendommens udtryk.

De har brugt cirka 100 mio. kr. på at renovere ejendommen. Ejendommen er lejet ud, og lejen er på grund af standsningspåbuddet nedsat med 1,4 mio. kr. om året.

De fulgte landskabsarkitektens tegninger med hensyn til grejskur og sti, men i byggeprocessen fandt de ud af, at de var nødt til at ændre på projektet for at løse opståede problemer. De tænkte konstruktivt og fik ikke lige involveret kommunen i de løsninger, de valgte.

## **Landsrettens begrundelse og resultat**

Ad forhold 1 – orangeri, teknikhus og havemur

Landsretten tiltræder, at D's forklaring om, at der blev givet mundtlig byggetilladelse til opførelse af orangeri, teknikhus og havemur må tilsidesættes. Dels er forklaringen ikke understøttet af de øvrige vidner herunder af ejers egne rådgivere, og dels må det have formodningen imod sig, at der i et byggeri af denne karakter og omfang skulle være givet mundtlige byggetilladelser. Endelig har arkitekt E der var selskabets arkitekt på opgaven, om opførelse af orangeriet forklaret, at de gik i gang med at bygge det og håbede på en godkendelse. De forventede at få tilladelse, da de tidligere havde fået dette.

På den baggrund, og af de grunde der i øvrigt er anført af byretten, er det bevist, at orangeri, teknikhus og havemur blev opført uden byggetilladelse.

Orangeriet er ikke omfattet af de typer af byggeri, der må opføres uden byggetilladelse, jf. § 5 i bekendtgørelse nr. 1399 af 12. december 2019 om bygningsreglement 2018 (BR18). Orangeriet måtte således ikke opføres uden byggetilladelse, jf. byggelovens § 16, stk. 1, jf. § 2, stk. 1, litra a.

Teknikhuset er heller ikke omfattet af BR18 § 5, stk. 1, herunder litra 5 om udendørs svømmebassiner. Teknikhuset måtte derfor ikke opføres uden byggetilladelse, jf. byggelovens § 16, stk. 1, jf. 2, stk. 1, litra a.

På baggrund af de fremlagte fotos af teknikhus og havemur, hvor en indgang i muren kan ses, sammenholdt med bevisførelsen i øvrigt, herunder A's forklaring om, at havemuren var 2,5-3,0 meter høj, lægger landsretten til grund, at havemuren ikke er under 2,0 meter høj. Havemuren er herefter ikke omfattet af BR18 § 4, nr. 6, og opførelse af havemuren krævede derfor byggetilladelse, jf. byggelovens § 16, stk. 1, jf. § 2, stk. 2.

Det er ubestridt og i øvrigt bekræftet af G, at orangeriet i dag er færdigbygget, og det må efter navnlig B's og E's forklaringer, men også G's forklaring, lægges til grund, at byggeriet af orangeriet ikke var færdigt, da Rudersdal Kommune den 23. marts 2018 meddelte påbud om straks at stoppe byggearbejdet. E har således forklaret, at da standsningen den 23. marts 2018 blev meddelt, var de i gang med at lave tagkonstruktionen på orangeriet, som de efterfølgende færdiggjorde og satsede på blev godkendt.

Med disse bemærkninger, og af de grunde, der i øvrigt er anført af byretten, findes de tiltalte også efter bevisførelsen for landsretten skyldige i forhold 1.

#### Ad forhold 2 – terrænregulering, grejskur og sti til Øresund

Landsretten lægger til grund, at der ikke særskilt er søgt om eller meddelt tilladelse til terrænreguleringen og finder, at en sådan tilladelse ikke kan anses for at være indeholdt i de tilladelser, der i øvrigt er givet.

Efter lokalplanens § 9.8 må der ikke uden kommunens tilladelse foretages terrænregulering på mere end en halv meter, og efter indholdet af brev af 18. februar 2016 fra Rudersdal Kommune til arkitekt E som er et svar på ansøgningen om tilladelse til etablering af adgangsvej til stranden i skrænt mod Øresund samt anmeldelse af grejskur bygget ind i skrænten, lægger landsretten til grund, at der alene er givet tilladelse til terrænregulering på betingelse af, at terrænreguleringen ikke afveg fra koteplan med angivne eksisterende og reguleret terræn, og at koteplan må forstås, som den ejer fik lavet i 2013 af landinspektør I .

Landinspektør I har på baggrund af et i 2018 foretaget nivellement forklaret, at der nogle steder var foretaget terrænregulering på mere end 1,7 meter. Tilsvarende har landinspektør C på baggrund af opmålinger i 2019 forklaret, at der er terrænreguleret op mod 1,75 meter. På den baggrund og efter de udarbejdede kotekort er det bevist, at der uden tilladelse er foretaget terrænregulering som beskrevet i anklageskriftets forhold 2 – dog alene op til cirka 1,7 meter.

Det er ubestridt, at grejskuret er ca. 55 kvadratmeter og har et andet udtryk end forudsat i dispensationen, og at stien er bredere og har en anden belægning end den dispensation, der blev meddelt.

Med disse bemærkninger, og af de af byretten i øvrigt anførte grunde, er de tiltalte skyldige i forhold 2, dog således at det alene er bevist, at der er sket terrænregulering op til cirka 1,7 meter.

#### Ad forhold 3 – hævet terrasse / kælder

Det kræver byggetilladelse at etablere en kælderbygning som den, der er beskrevet i forhold 3, jf. byggelovens § 16, stk. 1, jf. § 2.

På den baggrund, og af de grunde der er anført af byretten, tiltræder landsretten, at de tiltalte er skyldige i overensstemmelse med anklageskriftet.

### Strafudmåling

Ved udmåling af bødens størrelse har landsretten henset til det, som byretten har anført, herunder til antallet af overtrædelser, der er foretaget efter vejledning fra kommunen og fortsat efter modtagelse af standsningspåbud. Samlet set findes bøden efter de af byretten anførte bestemmelser passende at kunne fastsættes til 150.000 kr. Det af forsvareren anførte om, at forholdene højst kan have begrænset betydning for naboerne, samt at kommunen tidligere har meddelt tilladelse til lignende forhold, kan således henset til nævnte omstændigheder ikke føre til, at bøden bør ansættes til et lavere beløb end de 150.000 kr.

Landsretten tiltræder, at de tiltalte i medfør af retsplejelovens § 997, stk. 3, og byggelovens § 17, stk. 2, – for så vidt angår forhold 2 og 3 – pålægges tvangsbøder, indtil Rudersdal Kommunes påbud af 5. juli 2018 og 2. juli 2019 er efterkommet.

Efter en samlet vurdering af de involverede værdier og overtrædelsernes grovhed tiltræder landsretten, at de ugentlige tvangsbøder fastsættes til 25.000 kr. Første bøde forfalder den 1. april 2024.

### T h i k e n d e s f o r r e t :

Byrettens dom i sagen mod Ripaille Ejendomme Holding A/S og ISC Holding A/S (tidligere Ripaille Holding A/S) ændres, således at de tiltalte selskaber pålægges in solidum at betale en bøde på 150.000 kr.

Ripaille Ejendomme Holding A/S og ISC Holding A/S skal, såfremt påbud af 5. juli 2018 og 2. juli 2019 ikke er efterkommet senest den 1. april 2024, betale tvangsbøder på 25.000 kr. pr. uge, indtil påbuddene er efterkommet.

Statskassen skal betale sagens omkostninger for landsretten.

(Sign.)

— — —  
**Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den 14-12-2023**

**Ingrid Elisabeth Pedersen**  
**kontorfuldmægtig**