

MRF 2025.34

Østre Landsrets dom af 1. juli 2025, 24. afd., sag BS-24700/2023-OLR
(Mikael Friis Rasmussen, Thomas Lohse og Mie Vinkel Sørensen (kst.))

A (adv. Jacob Aaes) mod Gribskov Kommune (adv. Louise Solvang Rasmussen)

Lovliggørende byggetilladelse til ny tagkonstruktion og udhuse på sommerhusejendom i Tisvildeleje var ikke i modstrid med lokalplanen, da lokalplans bestemmelser var for upræcise til at kunne håndhæves, hvorfor nabo ikke fik medhold i søgsmål mod kommunen om, at byggetilladelsen var ugyldig.

Gribskov Kommune meddelte den 9. marts 2020 byggetilladelse til en ny tagkonstruktion med stråtag og to kviste, udnyttelse af tagetage på 18 m² samt opførelse af udhuse på hhv. 9 m² og 18 m² på E's ejendom ved kysten i Tisvildeleje. Ejendommen, der i 1981 blev udstykket fra en naboejendom, som i dag tilhører N, havde et grundareal på 258 m² med et sommerhus, der efter udnyttelse af tagetagen udgjorde 77 m². Udhuset på 18 m² skulle placeres op til skel til N's ejendom, hvor der var opført en hegnsmur i skellet. Udhusets væg oversteg hegnsmuren med 35 cm på murens laveste sted. Ejendommen var omfattet af en lokalplan fra 2001, der bl.a. indeholdt bestemmelser om taghøjde og kviste. Kommunen havde vurderet, at den ansøgte byggetilladelse var umiddelbart tilladt i henhold til lokalplanen. Forud for udstedelsen af byggetilladelsen havde kommunen partshørt E's nabo til den anden side, men uden at partshøre N, da kommunen vurderede, at det ansøgte byggeri ikke ville medføre væsentlige gener for N. Efter at byggetilladelse til E var meddelt, anlagde N sag mod kommunen med påstand om, at byggetilladelsen til E 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. Efter at have besigtiget de omhandlede ejendomme fandt byretten i **MRF 2021.304 B**, at det var åbenbart, at det ansøgte byggeri på E's ejendom havde medført væsentlige gener for N's ejendom i form af bl.a. indbliksgener. Den manglende partshøring af N indebar derfor en "grov overtrædelse" af forvaltningslovens § 19, og da kommunen ikke havde godtgjort, at partshøring af N ikke ville have haft betydning for byggetilladelsen, fandt byretten, at byggetilladelsen var ugyldig, hvorfor sagen i juni 2021 (**MRF 2021.304 B**) blev hjemvist til fornyet behandling i kommunen. Den 28. oktober 2021

traf kommunen efter partshøring af N ny afgørelse om byggetilladelse til naboen svarende til den tidligere meddelte byggetilladelse, hvorefter N stævnedes kommunen med påstand om, at byggetilladelsen var ulovlig og ugyldig, og at kommunen skulle tilpligtes at udstede påbud til E om lovliggørelse. Til støtte herfor gjorde N bl.a. gældende, at byggetilladelsen var i strid med lokalplanen, der bl.a. indeholdt en bestemmelse om, at "om- og tilbygninger 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", og at udhuset på 18 m² ikke overholdt afstand til skel. Kommunen påstod frifindelse for N's påstand om ugyldighed med henvisning til, at lokalplanbestemmelsen ikke var tilstrækkelig bestemt til at kunne håndhæves. Samtidig påstod kommunen afvisning af N's påstand om, at kommunen skulle tilpligtes at påbyde E fysisk lovliggørelse, idet kommunen bl.a. henviste til, at påstanden ville kræve, at byretten overtog kommunens kompetence efter planloven. Byretten lagde til grund, at lokalplanen ikke indeholdt så præcise bestemmelser vedrørende om- og tilbygning, at der var grundlag for at fastslå, at byggetilladelsen til ændret tagkonstruktion var i modstrid med lokalplanen, ligesom byretten ikke fandt grundlag for at tilsidesætte kommunens helhedsvurdering, der havde dannet grundlag for kommunens byggetilladelse til udhuset. Byretten fandt herefter ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering og frifandt kommunen. N ankede til landsretten, hvor N alene nedlagde påstand om, at byggetilladelsen var ugyldig, og hvor parterne i det væsentlige gentog deres anbringender. Landsretten lagde til grund, at den omhandlede lokalplans hovedformål navnlig var "at bevare den unikke landskabelige sammenhæng i Tisvildeleje mellem byen og stranden" og fremhævede, at det fremgik af lokalplanen, at "om- og

tilbygninger skal ske med respekt for bygningens opførelsestidspunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk”, og at ”om- og tilbygninger 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”. Landsretten fandt, at bestemmelserne i lokalplanen ikke var så klare og præcise, at de kunne håndhæves over for E, da det ikke i lokalplanen var nærmere præciseret, hvad det betød, at ”om- og tilbygninger skal ske med respekt for bygningens opførelsestidspunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk”. Hertil kom, at det heller ikke var

nærmere præciseret, hvad det betød, at om- og tilbygninger i ”Lejet” skulle tilpasses den pågældende bebyggelses oprindelige form og udseende, og at bygningsændringer og ny bebyggelse i øvrigt skulle udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition og under hensyntagen til en nutidig anvendelse. På den baggrund var der ikke grundlag for at fastslå, at byggetilladelsen ikke overholdt lokalplanen. Da der heller ikke var grundlag for at fastslå, at byggetilladelsen, der var givet efter en samlet helhedsvurdering, var i strid med byggeretten eller af andre grunde var ugyldig, stadfæstede landsretten byrettens dom om frifindelse af kommunen.

Kommentar: I forhold til håndhævelse af lokalplanbestemmelsen følger dommen fast praksis, hvor efter en kommune ikke kan håndhæve lokalplanbestemmelser, der er for upræcise, jf. bl.a. **MRF 2022.53 Pkn**, **MRF 2023.284 B**, **MRF 2024.95/3 B** og **MAD 2017.154 Pkn**. Landsrettens afvisning af, ”at byggetilladelsen, der er givet efter en samlet helhedsvurdering, er i strid med byggeretten”, giver imidlertid anledning til en mere principiel bemærkning, da begrebsanvendelsen er uheldig. En lokalplan kan ikke give ejere af berørte ejendomme en ”byggeret” forstået som et retskrav på byggetilladelse i overensstemmelse med lokalplanens indhold. Lokalplanen er en kommunes planlægningsmæssige ramme for den fremtidige arealanvendelse, og kommunen har efterfølgende mulighed for at nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod ansøgt byggeri, der er i overensstemmelse med den gældende lokalplan, jf. U 2009.1202 H, men naturligvis med de begrænsninger, der følger af eventuelle berettigede forventninger hos en bygherre. Det kan derfor give anledning til misforståelse at bruge begrebet ”byggeret” om de byggemuligheder, som måtte fremgå af en lokalplan – om end det må medgives, at begrebet anvendes i bygningsreglementets (BR18) kap. 8. Endelig må nævnes, at den ene af naboens påstande for byretten om, at kommunen skulle tilpligtes at meddele lovliggørelsespåbud, giver anledning til en principiel bemærkning, som der dog ikke var anledning til, at byretten forholdt sig til, når påstanden om, at byggetilladelsen var ugyldig, ikke blev taget til følge. Men i forhold til påstanden om at tilpligte kommunen at påbyde fysisk lovliggørelse rejste kommunen den principielle indsigelse, at dette vil forudsætte, at byretten overtog kommunens kompetence efter planloven. Indsigelsen forekommer korrekt, selv om der er flere eksempler på, at en kommune ved dom er blevet påbudt at gennemføre fysisk lovliggørelse over for en bygherre, som ikke var part i sagen, hvor bl.a. kan nævnes **MRF 2022.185 Ø** og fra ældre praksis U 2003.1628 Ø og hertil Pagh, Lærebog i miljørettens almindelige del, 2006, s. 299.



RET TEN I HELSING ØR DOM

afsagt den 21. april 2023

Sag BS-931/2022-HEL

A

(advokat Jacob Aaes)

mod

Gribskov kommune

(advokat Louise Solvang Rasmussen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Henrik Johnsen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 10. januar 2022.

Sagen drejer sig om lovligheden af en byggetilladelse.

A

har nedlagt følgende påstande:

Påstand 1:

Sagsøgte Gribskov Kommune tilpligtes at anerkende, at kommunens
lovliggørende byggetilladelse af 28. oktober 2021 til ejeren af ejendommen
Adr. 1, 3220 Tisvildeleje er ulovlig og ugyldig.

Påstand 2:

Sagsøgte Gribskov Kommune tilpligtes at anerkende, at der ikke lovligt til
ejeren af ejendommen Adr. 1, 3220 Tisvildeleje kan dispenseres fra
lokalplan 72.99 Tisvildeleje for så vidt angår tilladelse til (l) etablering af ny
tagkonstruktion med stråtag og udnyttet tagetage med nye kvistvinduer

vendende mod naboejendommen Adr. 2 og/eller (2) nyopførelse af nyt
udhus på 18 m2 placeret tæt ved skel til Adr. 2 .

Påstand 3:

Sagsøgte Gribskov Kommune tilpligtes inden for en af retten fastsat tidsfrist til ejeren af ejendommen Adr. 1 , 3220 Tisvildeleje i medfør af planlovens § 51 at udstede påbud om fysisk lovliggørelse, hvorved der gennem nedrivning, fjernelse af bygningsdele og/eller om-bygning skabes en ejendom, der er i overensstemmelse med rettens afgørelse vedr. sagsøgers påstande 1 og 2.

Gribskov kommune har nedlagt følgende påstande:

Over for sagsøgerens påstand 1: Frifindelse.

Over for sagsøgerens påstand 2: Principalt Afvisning, subsidiært Frifindelse.

Over for sagsøgerens påstand 3: Principalt Afvisning, subsidiært Frifindelse.

Oplysningerne i sagen

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

A har i en længere årrække været ejer af ejendommen
Adr. 2 i Tisvilde. B og C har siden 2019 været ejer af ejendommen
Adr. 1 i Tisvilde. Sidstnævnte ejendom blev i 1981 udstykket fra grunden tilhørende A. Parterne har i september 2019 indgået aftale om opførelse af et fælles skur på 9 m2. Begge ejendomme er omfattet af lokalplan 72.99 fra september 2001.

Det fremgår af denne lokalplan om bevaring af bebyggelse i Lejet bl.a., at inden for område I må bygninger, der med sort farve er fremhævet på bilag 3 (gælder både Adr. 3 og Adr. 1) ikke nedrives uden byrådets tilladelse. Om- og tilbygninger skal ske med respekt for bygningens opførelsestidspunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk. Materialeholdningen (pudsede facader med tegl- og stråtage med en hældning på 45-50 grader) skal fastholdes.

Af forslag til ny lokalplan 555.13 for Lejet i Tisvilde af 30. marts 2023 ses, at kommunen med henblik på at sikre det bevaringsværdige miljø i Lejet fastsætter en række præcise bestemmelser om bl.a. bygningernes ydre fremtræden.

Gribskov Kommune gav den 9. marts 2020 ejerne af Adr. 1 byggetilladelse til:

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 ,
samt
4. opførelse af et 18 m² udhus.

Ved dom af 28. juni 2021 bestemte Retten i Helsingør, at kommunens byggetilladelse af 9. marts 2020 er ulovlig og ugyldig. Sagen blev hjemvist til fornyet behandling i Gribskov Kommune. Rettens afgørelse er begrundet i, at kommunen ikke i forbindelse med sagsbehandlingen havde partshørt A

Efter partshøring traf kommunen den 28. oktober 2021 afgørelse om ny byggetilladelse. Det fremgår af afgørelsen blandt andet:

”Tilladelsen omfatter: Etablering af ny tagkonstruktion med stråtag, udnyttet tagetage på 18 m², udhus på 9 m² delt med nabo på Adr. 2 og 18 m² udhus.

Der er givet byggetilladelse til samme byggeri den 10. marts 2020. Der er givet ibrugtagningstilladelse til byggeriet den 23. december 2020. Naboen anlagde sagen ved retten bl.a. med påstand om partshøring. Ved dom af 28. juni 2021 annullerede og hjemviste retten sagen idet der ikke var partshørt. Sagen er derfor behandlet på ny efter forudgående partshøring.

Matrikelnummer: X Tisvildeleje/ Tibirke

Ejendomsnummer: Z

Adresse: Adr. 1 , 3220 Tisvildeleje

Ejers navn: C & B

Gebyr: tidligere faktureret

Faktura eftersendes: Til ejer

Det byggeri, du har søgt om, er omfattet af Byggelovens § 16, stk. 3, og Bygningsreglement BR18.

Tilladelsen er givet på grundlag af nedenstående materiale modtaget via Byg og Miljø den 27-02-2020.

Tegningsmateriale:

Indsendelse 6, Adr. 1 _tegninger_270220.pdf

Byggeriet er indplaceret i brandklasse 3 i forhold til tagkonstruktionen, som skal udføres jf. vilkår under brand. Det resterende byggeri udføres jf. de præaccepterede løsninger.

Etablering af ny tagkonstruktion med stråtag og udnyttet tagetage på 18 m² ligger inden for byggeretten.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 72.99 Tisvildeleje. Byggeriet er i sin helhed i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Helhedsvurdering/dispensation

Skurene er ikke i overensstemmelse med byggeretten i BR18, § 168, jf. § 182.

Sagen behandles efter de regler der var gældende på ansøgningstidspunktet, den 18. oktober 2019.

Der etableres to udhuse op ad og til dels henover det nordlige skel mellem Adr. 1 og Adr. 2 . Udhusene syner af ét samlet udhus idet det er delt op indvendigt.

Da der er tale om et sommerhus i byzone, overholdes de i byggeretten fremsatte afstands krav i forhold til BR18 § 182 ikke idet udhuse placeres i skel.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen er der derfor foretaget en helhedsvurdering efter BR18, § 169, jf. § 187. I helhedsvurderingen er nedenstående forhold medtaget, jf. BR18, § 188:

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området

Grunden er 258 kvm, og huset har et etageareal på 77 kvm, som giver en bebyggelsesprocent på 30. Herudover er der etableret udhuse på hhv. 18 og 9 m² som ikke tæller med i bebyggelsesprocenten. Kommunen vurderer, at omfanget af bebyggelsen er hensigtsmæssigt, idet den i lokalplanen fastsatte bebyggelsesprocent overholdes.

Der er etableret et 9 kvm udhus henover skellet mod nabo, Adr. 2 , til brug for både Adr. 1 og Adr. 2 . Udhuset udføres således, at hver ejendom har hver deres adgang til udhuset og er indvendigt adskilt således at udhusformålet holdes på de hver selvstændige matrikler.

Ejer af Adr. 2 , har indsendt fuldmagt ift. denne del af projektet.

På baggrund grundens størrelse er det yderst udfordret at placere udhusene indenfor byggeretten og placeringen op mod skellet vurderes til at være hensigtsmæssig. Den valgte placering af udhusene i og til dels henover skellet er endvidere nødvendig idet en del af udhuset deles mellem ejendommene.

Området bærer generelt præg af meget små grunde hvorfor en del ejendomme har opført sekundært byggeri i skel.

Der er endvidere tale om et sommerhus som ligger i byzone. Såfremt ejer i forbindelse med byggeriet havde valgt at konvertere ejendommen til et enfamiliehus havde det været i overensstemmelse med byggeretten at opføre skuret på den valgte placering.

Skuret bliver ikke anvendt til bolig og er ikke egnet hertil. Der er ikke indlagt varme, og det kun er isoleret imellem 7-10 cm, som er lige tilstrækkeligt til at holde det frostfrit. Der er ikke installeret toilet, bad, tekøkken, sovemulighed, garderobe. Udhuset er ansøgt og indrettet samt opbygget som et skur og bliver brugt som et skur. Materialerne er i øvrigt i overensstemmelse med lokalplanen.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

Der er allerede en mur langs skellet mellem ejendommene Adr. 1 og Adr. 2 . Udhuset etableres umiddelbart op ad denne mur. En lille del af udhuset stikker op over murens kant. Stedvist er den øverste del af facaden samt taget på skuret synligt fra naboen Adr. 2 . Udhuset overstiger ikke 2,5 m. fra terræn.

På baggrund af udhusets størrelse og højde opstår der ikke væsentlige skyggegener fra udhuset mod Adr. 2 . Der er ikke

etableret vinduer eller døre mod skel, hvoraf der ikke opstår indbliksgener fra udhuset.

3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.

På baggrund af grundens størrelse er friarealet udfordret, der er et mindre friareal tilgængelig mod stranden nordvest for beboelsen.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

Ejendommens vejadgang, foregår henover et udlagt vejareal på nabogrunden ^{Adr. 4}. Udhusene placeres væk fra vejen og påvirker derfor ikke adgangs- og tilkørselsforhold.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, if. §§ 399-402.

Der er etableret et mindre parkeringsareal med plads til én bil på ejendommen, men i forhold til grundens størrelse og beliggenhed vurderes dette til at være tilfredsstillende.

6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Byggeriet bliver opført på ^{Adr. 1} i Tisvildeleje. Lokalområdet i Tisvildeleje er præget mindre grunde med tæt bebyggelse med meget varierende karakter/ i forhold til materialevalg, udformninger og udseende.

Området er ved lokalplan udlagt til byzone, men der er indenfor området, en del ældre sommerhuse fra før lokalplanens tid. Området er således kendetegnet af varieret anvendelse. En del ejendomme er enfamiliehuse som deraf lovligt kan opføre sekundær bebyggelse i skel. Derfor skiller denne ejendom sig ikke ud ved at have et skur langs skellet mod naboen.

Byggetilladelsen gives på betingelse af, at følgende vilkår overholdes:

Der er givet byggetilladelse til samme byggeri den 10. marts 2020. Byggeriet er færdigmeldt og der er givet ibrugtagningstilladelse til byggeriet den 23. december 2020.

..."

Retten har foretaget besigtigelse af ejendommene Adr. 2 og Adr. 1
samt området omkring ejendommene.

Der er dokumenteret blandt andet:

- Lokalplan 72.99 for et område i Tisvildeleje, vedtaget i september 2001,
- Lejet i Tisvilde – en vurdering af bevaringsværdierne fra 2022, Gribskov Kommune i samarbejde med Niras A/S,
- Diverse fotos og oversigtskort,
- Forslag til lokalplan 555.13 for Lejet i Tisvilde, godkendt i kommunen den 30. marts 2023, og
- Forklaringer fra den tidligere hovedforhandling:

D (Grundejerforeningen for Tisvilde og Omegn) har forklaret blandt andet at hun har været formand for grundejerforeningen siden 2013. Hun bor på Adr. 5 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. 6 , der angik ombygning af et gammelt fiskerhus fra før år 1900.1 den sag hørte kommunen såvel grundejerforening som naboer. Der kom voldsomme protester, og det endte med at ombygningen blev opgivet i minde- lighed. I sagen om Adr. 6 fik grundejerforeningen et partshørings- brev 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 byggelovgivningen, at na- boer 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 sku- ret 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 overensstem- melse med materialevalget i området og tagryggen afviger fra byggetraditionen i Nordsjælland hvor man har tagryttere.

E (Danbolig Tisvildeleje) har forklaret blandt andet, at han for ti- den 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 ^F, som er gift med ^G. Ejendommen ^{Adr. 1} blev fremvist af vidnet og ^F. 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 ^H, 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 forholdsvis langt forløb. Vidnet henledte opmærksomheden på lokalplanen. 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 ^G.

Arkitekt ^I 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. 7} i 25 år. Han fik sagen fra ^C, da ^J havde anbefalet vidnet til ^C. ^C 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 byggherre. Byggherre 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 ^C, 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 byggherre uden vidnets vidende eller godkendelse. Forevist ekstrakten side 110 bemærker vidnet, at Allan 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. ^C 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 ^C's 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 ^C 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.

^L 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.

^M har forklaret blandt andet, at han er gift med ^N, der vist nok i 2006 købte huset beliggende ^{Adr. 8}. 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 ^C. Der var en vis nervøsitet, som var affødt af en længere diskussion mellem den tidligere ejer af ^{Adr. 1} og ejeren af ^{Adr. 4} 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 ^O - mindes vidnet at vidnet og hustruen efterfølgende inviterede ^C 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 ^C 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.

Forklaringer

Under hovedforhandlingen er der afgivet vidneforklaring af P samt partsforklaring af Q, R og O samt A.

P har forklaret blandt andet, at hun er medejer af Adr. 10 og 11. Hun er kommet i området i en længere årrække, blandt andet fordi hendes familie i en årrække har ejet ejendomme i Lejet. Da de så, at ejendommen Adr. 1 havde fået kobberkviste, undrede de sig. Hendes opfattelse er, at det er i strid med lokalplanen. Kvistene afviger fra den måde, hvorpå kviste er tegnet som eksempler i lokalplanen. Hun vidste godt, at A var gået ind i sagen. De blev heller ikke hørt af kommunen. Der er vinkler i Lejet, hvor man kan se ind til hinanden. De mistede deres ugene-rede plet på terrassen på grund af opførelsen af kvistene. Det er hendes oplevelse, at flere beboere i Lejet er trætte af Gribskov Kommunes sagsbehandling, herunder i relation til helhedsvurderingen.

Q har forklaret blandt andet, at han er arkitekt ansat i Niras A/S, der har en rammeaftale med Gribskov Kommune. I forbindelse med § 14-forbuddet fra kommunen til opførelse af anneks Adr. 12 spurgte kommunen, om Niras A/S kunne bistå med en bevaringsrapport. Han havde kontakt med S og T fra kommunen. Rapporten skal anvendes som grundlag for en ny lokalplan. Han skulle ikke foretage en vurdering af de enkelte huse. Han skulle foretage en mere samlet bymæssig vurdering. Han bemærkede særligt, at Lejet er et dejligt område. Det er ikke fuldt velbevaret, bl.a. fordi der er flere nye bygninger, ikke alle bygninger er isoleret set velbevaret, og der er en del parkerede biler i området. På digitale kort mv. kunne han se, at der var lavet en tilbygning til Adr. 1. Når man ser hen over grunden, kan tilbygningen være lidt svær at se. Han har ikke med kommunen talt om Adr. 1. Han har kun set kobberkviste på Adr. 1.

. Der er normalt stråtagskviste i Lejet. Blandingen med rødt tegl er også usædvanligt for Lejet, selv om det er en praktisk løsning. Han har haft møde med en mandlig medarbejder fra byggesagsenheden i Gribskov Kommune. Det var ikke i forbindelse med bevaringsrapporten, men i forbindelse med at han senere er blevet bedt om hjælp til udarbejdelse af en ny lokalplan. Han anbefaler, at bygningerne skal være enkle og gerne føres tilbage til deres oprindelige form. Der er sket en del ombygninger, der kan ændre Lejets karakter i forskellige retninger. Det er et æstetisk ønske. Det kan være et voldsomt ønske, da der er lavet flere ændringer, som ejerne måske vil være kede af at ændre.

R har indledningsvist fået oplæst sit "Notat om kommunes svar af 26. september 2019":

"Vedrørende mit svar til ejerne fra den 26. september 2019 kl. 17: 26.

Jeg kan se i min kalender, at jeg havde Byggemodtagelsen den dag. Det er derfor tilfældigt at det var mig, der besvarede henvendelsen. Vagten i Byggemodtagelsen går på skift mellem byggesagsbehandlerne hver dag. Dengang indgik jeg i vagtordningen.

Som det fremgår af mit svar, så havde vi brug for flere oplysninger for at kunne vurdere projektet i forhold til lokalplanen. Jeg har derfor, som jeg oplyste ejerne om på mail, ikke konkret kunne svare på, hvad de måtte og ikke måtte og oplyste derfor alene vejledende, at vi var restriktive med at give dispensationer fra lokalplanen.

Ejerne af ejendommen valgte at sende en konkret byggeansøgning ind, så der blev aldrig indledt en forhåndsdiallog med ejerne. Jeg har altså ikke haft en forhåndsdiallog med ejerne, men alene svaret vejledende på en henvendelse fra ejerne. Mit svar fremgår i det hele af e-mail af 26. september 2019.

Det viste sig efterfølgende, da vi modtog en byggeansøgning, at projektet ikke krævede dispensationer fra lokalplanen, idet sagsbehandleren vurderede, at det var umiddelbart tilladt efter lokalplanen. Denne vurdering husker jeg ikke at have været inde over, men kan ikke udelukke det. Jeg bliver spurgt om mange sager hver eneste dag.

Jeg husker derfor ikke at have forholdt mig til andet end det jeg skriver i e-maillen af 26. september 2019.

Henvendelsen er oprettet i vores system som en forhåndsdiallog fordi det er det ord som ejer har brugt i sin henvendelse. Det er kommunens Borgerservice, der opretter sager for os i Byg og de har derfor ikke kigget på indholdet af henvendelsen, men blot oprettet den som en forhåndsdiallog da det er det, der er anmodet om.

Indholdet af henvendelsen - hvor der på daværende tidspunkt ikke var et konkret projekt at have dialog om - men rettere en generel forespørgsel om hvad man kunne og ikke kunne tilsiger dog, at henvendelsen rettelig skulle have været oprettet i vores system som en forespørgselssag.

Ovenstående har karakter af noget teknisk i vores system i forhold til oprettelse af sager og den måde som de efterfølgende bliver håndteret og besvaret på.

Orienteringen om, at vores svar er en vejledning (se nedenfor), ikke en afgørelse, plejer at fremgå i e-mails udsendt fra Byggemodtagelsen. Den passus fremgår ikke af min e-mail af 26. september 2019, da sagen var oprettet i vores ESDH system som en forhåndsdialog. Derfor tog jeg sagen over i mit navn og svarede fra min egen e-mail, da vi ikke har mulighed for selv at ændre sagsskabelonen efter oprettelse af sagen. Sagen burde være oprettet som en forespørgsel, idet der på daværende tidspunkt ikke var et konkret projekt at have dialog om.

Denne passus indsættes normalt ved besvarelse af forespørgsler som besvares i Byggemodtagelsen:

"Vær opmærksom pS, at vores svar er en vejledning - ikke en afgørelse. Svaret skal læses med det forbehold, at vi har lagt de oplysninger til grund, du har anført, og muligvis ikke kender hele oplysningsgrundlaget. Det betyder, at vi ikke undersøger alle forhold på ejendommen, som vi gør ved behandlingen af en byggeansøgning. Det betyder også, at der underbehandlingen af en byggeansøgning kan komme oplysninger frem, som vi ikke på nuværende tidspunkt har kendskab til. Vi vil derfor i en byggesag kunne træffe en afgørelse, der ikke er i overensstemmelse med det svar, der er givet.

Denne mail kan ikke besvares. Yderligere henvendelse kan ske til tms@gribskov.dk eller pS tlf. 72 49 60 00."

R har supplerende forklaret blandt andet, at hun er juridisk konsulent i Byggeenheden i Gribskov Kommune. Hun fungerer som rådgiver for byggesagsbehandlerne. Hun har selv få sager. I dag indgår hun ikke i den vagtordning, der er beskrevet i notatet. Hun har arbejdet i kommunen siden august 2017. Hun blev ansat som byggesagsbehandler med juridisk baggrund.

Ejendommen Adr. 1 er omfattet af delvis bevarende lokalplan. Det er derfor hun i sit mail til bygherren skriver, at kommunen normalt er meget restriktiv med at give dispensationer fra bevarende lokalplaner. Den restriktive praksis er udtryk for det politiske ønske i kommunen. I denne sag er der ikke krav om dispensation, hvorfor sagen alene er behandlet administrativt.

Hun er kollega med byggesagsbehandler O . Hun var i en periode mentor for O . Hun var været inde over udformningen af brevet af 28. oktober 2021 til A med en orientering om den nye byggetilladelse af 28. oktober 2021 til ejerne af Adr. 1 . Hun husker ikke, hvor meget hun var inde over.

Når det i brevet til A er anført, at ejendommen Adr. 1 ikke er udlagt som bevaringsværdig i byggeplanen, beror det på en fejl. De har også behandlet sagen vel vidende, at ejendommen er omfattet af lokalplanen. Hvis der er kommet mange indsigelser i en sag, laver de nogle gange et brev til klagerne for at redegøre for kommunes opfattelse af de indsigelser, der ikke er adresseret i selve afgørelsen om byggetilladelse.

Hun kender til den rapport, som kommunen har bedt Niras A/S bistå med om "LEJET i Tisvilde", men hun har ikke selv været en del af denne opgave. Hun ved, at planafdelingen hyrede Niras A/S med henblik på at udarbejde nyt lokalplansforslag. De mente, at en del bestemmelser i den eksisterende lokalplan er så uklare, at de ikke kan håndhæves. Hun deltog i møde med Niras A/S. Der blev herefter udarbejdet ny plan. Kommunen har opsagt arbejdet med Niras A/S, og man laver nu selv arbejdet med forslag til ny lokalplan for Lejet.

Det er svært at vurdere, hvornår noget er i overensstemmelse med det oprindelige arkitektoniske udtryk. Hvis bestemmelsen ikke er klar og tydelig, kan bestemmelsen ikke håndhæves. Denne sag er som nævnt ikke behandlet politisk. Hun husker ikke, om der har været en chef inde over sagen. Hun husker ikke eksempler, hvor der er givet afslag i forhold til den eksisterende lokalplan. Hun kender ikke til den sag om nybygning, hvor der politisk er nedlagt §14-forbud. Forbudssagen er håndteret af hendes chef, U .

Efter Retten i Helsingørs dom af 28. juni 2021 har hun været kontaktperson til kommunens advokat på sagen. De drøftede dommen og dens konsekvenser, inden de på ny gik i gang med at sagsbehandle byggeansøgningen for Adr. 1 . Denne sagsbehandling var advokaten ikke en del af.

O har indledningsvis fået oplæst sin forklaring fra den tidligere hovedforhandling, som han vedstod:

"Byggesagsbehandler O 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 Vejnavn1 . 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 V . 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. 4 . 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."

O har supplerende forklaret blandt andet, at han efter hjemvisningen orienterede B om rettens dom. Han bad B oplyse, om der er gulvvarme i udhuset. Ejeren svarede, at der ikke er gulvvarme. Det er også hans opfattelse.

Den nye vurdering af byggesagen skete på baggrund af det oprindelige ansøgningsmateriale, da der ikke er sket noget nyt.

Han sendte orientering om den nye byggesagsafgørelse af 28. oktober 2021 til A . Når der har været høring, sender kommunen normalt en begrundelse af varierende længde til de grundejere, der har udtalt sig, afhængig af sagens forløb. Her svarede man på A s indsigelser. Det beror på en fejl, når det i orienteringen er anført, at Adr. 1 ikke er udlagt som bevaringsværdig i lokalplanen.

R var formentlig sparringspartner på hans behandling af sagen.

Om en ændring sker med respekt af bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk er efter han opfattelse en uklar bestemmelse i lokalplanen, der ikke isoleret set kan håndhæves. Alle, der vil ombygge et eksisterende hus, kan ændre på husets udseende, hvis det ligger inden for reglerne i byggeretten. Han husker ikke, om de dengang talte om andre sager fra Lejet. De gennemgik lokalplanen i forbindelse med behandlingen af sagen. Han husker ikke, om han så på de tidligere ansøgninger vedrørende ejendommen, men han mener ikke at have set på det tidligere afslag fra 1981 til at ændre tagkonstruktionen på det daværende anneks (nu Adr. 1) og indrette beboelsesrum heri. Han husker ikke at have drøftet med nogen, hvordan ansøgningen harmonerede med respekt for det arkitektoniske udtryk. Han anser det dog for sandsynligt, da de har et godt sparringsmiljø. Han så ikke på kortbilag, ligesom han ikke besigtigede ejendommen. Han mener heller ikke, at de så nærmere på kommuneplansrammen. Han mener ikke, at de drøftede spørgsmålet om lokalplan med kommunens advokat. Det var ikke ham, der havde kontakten med advokaten.

A har indledningsvis fået oplæst sin forklaring fra den tidligere hovedforhandling, som hun vedstod:

" 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. C nævnte intet om at han i forlængelse af dette skur ville lave et udhus på 18 m². 1 maj 2020 blev hun opmærksom på, at C 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. Ejere af Adr. 10 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. 4

, 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.”

A har supplerende forklaret blandt andet, at hun nu har oplevet skyggen i haven og de to kviste, der ligesom kigger lige ned til hendes ejendom. Skyggen skyldes, at huset er blevet højere. W fik netop afslag på at hæve huset. I forhold til kvistvinduerne er de åbne om sommeren. Hun synes ikke, at der er tale om et skur. Det er et udhus, hvor der om sommeren har været personer, der har overnattet. Hun føler sig overvåget på grund af kvistene. Stråtaget er forkert, og kvistene burde ikke have været lavet i kobber. Hun ved ikke, hvad der nærmere ligger i, at hun i forbindelse med aftalen omkring det fælles skur har skrevet under på, at hun anerkender ikke at have noget krav eller hævde af enhver art omkring ret til opbevaring af genstande i de skure, der rives ned, og at alle tidligere tvister mellem de tidligere ejere af Adr. 2 og Adr. 1 anses for afsluttet til fuld og endelig afgørelse.

Adr. 10 er der hævdede opholdsarealer ned mod hendes have. Sådan har det været i en årrække, formentlig tilbage til engang i 1980'erne. Ejerne er sjældent på terrassen. Så det er hun ikke generet af. Der er også en beplantning, der skærmer.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført:

”2. ANBRINGENDER:

Af hensyn til retten og for overskuelighedens skyld tager sagsøger udgangspunkt i samme systematik som sagsøgte anvender i sit påstandsdokument af d.d.

2.1 Om sagens genstand samt indledende bemærkninger om den tidligere retssag

Nærværende sag angår ganske rigtigt prøvelse af hvorvidt Gribskov Kommune har administreret lovligt og gyldigt ved at udstede byggetilladelse til en omfattende ombygning og fuldstændig ændring af hovedhuset på adressen Adr. 1 samt tilladelse til i skel mod sagsøger at opføre i alt 27 m² udhus, heraf 9 m² delt med sagsøger.

Det er sagsøgers hovedsynspunkt, at ombygningen af hovedhuset umiddelbart strider mod den for ”lejet” gældende lokalplan, bilag 6,

som efter sagsøgers opfattelse indeholder et umiddelbart og absolut forbud mod at tillade om- og tilbygning der ikke sker med respekt af bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk eller i det mindste ikke kan ske uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Den af sagsøgte påberåbte "byggeret" skal vige for lokalplanens bevarende bestemmelser.

Udhuset er placeret i strid med byggelovens afstandskrav og efter sagsøgers opfattelse er den af sagsøgte foretagne skønsmæssige helhedsvurdering ulovlig og usaglig, idet den bl.a. undlader at inddrage lokalplanens bevarende formål ved at tillade et udhus af absurd og disproportional størrelse.

Sagsøger har fuld forståelse for at sagsøgte ønsker at distancere sig mest muligt fra den som bilag 1 fremlagte dom af 28. juni 2021 fra Retten i Helsingør. Uanset at dommen ikke direkte måtte være præjudicerende er det åbenlyst, at præmisserne i dommen, herunder rettens karakteristik af at Gribskov Kommune "groft" har tilsidesat forvaltningslovens § 19 må gøre indtryk på alle, idet der herved åbenlyst tilkendes at det tilladte byggeri er særdeles kontroversielt og indgribende for sagsøger.

Sagsøger har noteret sig, at Gribskov Kommune end ikke har ledsaget den efterfølgende høringsproces af en beklagelse over den utilstedelige og ulovlige sagsbehandling.

2.2 Gribskov Kommunes anbringender til støtte for påstandene om afvisning

Sagsøger er enig i at det med påstand 2 og 3 tilsigtes, at retten så at sige "skærer igennem" og en gang for alle fastslår, at byggeriet skal ændres så det bringes i overensstemmelse med lokalplanen. Det gøres gældende, at det ikke er sagsøgers problem eller risiko, at sagsøgte Gribskov Kommune, derved bringes i en forvaltningsretlig "klemme" overfor ejeren af Adr. 1 .

Det gøres i den forbindelse gældende, at ejeren allerede er involveret i sagen ved procestilvarsling og i øvrigt allerede er blevet hørt og har ytret sig om sagen, jfr. de af sagsøgte fremlagte bilag. Sagsøgte har således haft rigelig mulighed for at træffe en fuldt oplyst afgørelse om omgørelse af byggetilladelsen, evt. betinget af udfaldet af nærværende sag.

Idet omfang retten tiltræder, at byggeriet helt eller delvist er ulovligt, gøres det gældende, at sagsøger ikke skal tåle at sagen igen hjemvises til ny byggesagsbehandling i forvaltningen.

Hvis sagsøger får medhold i sin påstand 1 vil konsekvensen netop være, at Gribskov Kommune i overensstemmelse med planlovens § 51, jf. § 63, skal drage omsorg for genskabelsen af lovlige forhold.

Det skyldes alene sagsøgte grove tilsidesættelse af høringskravet i forvaltningslovens § 19, at der ikke allerede foreligger en afgørelse om byggeriets lovlighed, hvorfor sagsøgte må bære risikoen for de konsekvenser for ejerne af Adr. 1 en domstolsafgørelse måtte have.

Ejer er i øvrigt allerede under byggeriets opførelse blevet gjort opmærksom på risikoen for byggetilladelsens ulovlighed.

Sagsøger bestrider at påstand 3 ikke kan pådømmes. Der er intet ukonkret over påstandens udformning der specifikt retter sig mod det ulovlige ved byggeriet og lovliggørelsen heraf.

2.3 Sagsøgers anbringender til støtte for påstand 1.

2.3.1 Byggetilladelsen er ulovlig og ugyldig

Det gøres gældende at, at byggetilladelserne er i direkte strid med lokalplan 72.99, og det bestrides af denne udstyrer bygherren med en byggeret, der gør, at sagsøgte efter BR18 § 168 ikke havde mulighed for at afslå ansøgningen om byggetilladelse, jfr. nærmere nedenfor.

Som anført af sagsøgte omfatter den af sagsøgte den 28. oktober 2021 (bilag 4) truffne afgørelse en ny (identisk) byggetilladelse vedrørende ejendommen Adr. 1, Tisvildeleje. Byggetilladelsen omfatter:

- a) etablering af ny tagkonstruktion med stråtag,
- b) udnyttet tagetage på 18 m²,
- c) udhus på 9 m² (delt med sagsøgerens ejendom Adr. 2) og
- d) 18 m² udhus.

Bortset fra det i pkt. C nævnte udhus, gøres det gældende, at byggetilladelsen er givet på et ulovligt grundlag og ved ulovlig anvendelse af BR 18.

2.3.1.1 Helhedsvurderingen i henhold til bygningsreglementet

De to udhuse overholder ikke kravene om afstand til skel i BR18 § 168, jf. § 182. Gribskov Kommune har derfor foretaget en helhedsvurdering efter BR18, § 169, jf. § 187.

Det gøres gældende at helhedsvurderingen ikke i tilstrækkeligt omfang tager hensyn til lokalplanens bevaringsbestemmelser, idet der er åbenlyst stridende hermed at tillade et udhus af den størrelse. De tidligere udhuse har ikke engang halvt så store. Nå det derfor anføres i kommunens helhedsvurdering (bilag 4, side 2-3) at:

"1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området Grunden er 258 kvm, og huset har et etageareal på 77 kvm, som giver en bebyggelsesprocent på 30. Herudover er der etableret udhusene på hhv. 18 og 9 m2 som ikke tæller med i bebyggelsesprocenten. Kommunen vurderer, at omfanget af bebyggelsen er hensigtsmæssigt, idet den i lokalplanen fastsatte bebyggelsesprocent overholdes"

så er der tale om en fuldstændig fejlagtig forståelse af lokalplanens bevaringsformål, og det gøres gældende at det må tillades at etablere udhuse i den størrelse der her er givet tilladelse til.

Uanset det anførte vedr. udhusets indretning og anvendelse fremstår det ikke som et udhus men som et nyt selvstændigt anneks, hvilket er i strid med lokalplanen og i øvrigt ikke omfattet af nogen byggeret da det ulovligt er placeret i skel.

Det gøres endvidere gældende at bemærkningen om at der er tale om et sommerhus som ligger i byzone er absolut irrelevant og et usagligt hensyn. Det er alene husets status på tilladelsestidspunktet der er afgørende og ikke en hypotese om hvad en konvertering ville have af retsvirkning.

I forhold til bemærkningerne:

"2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelsen samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

Der er allerede en mur langs skellet mellem ejendommene
og Adr. 2 . Adr. 1

Udhuset etableres umiddelbart op ad denne mur. En lille del af udhuset stikker op over murens kant. Stedvist er den øverste del af facaden samt taget på skuret synligt fra naboen ^{Adr. 2}. Udhuset overstiger ikke 2,5 m. fra terræn. På baggrund af udhusets størrelse og højde opstår der ikke væsentlige skyggegener fra udhuset mod ^{Adr. 2}. Der er ikke etableret vinduer eller døre mod skel, hvoraf der ikke opstår indbliksgener fra udhuset "

Gøres det gældende at det er ulovligt at tillade et skur det er højere end den eksisterende mur, ligesom det bestrides at skuret ikke har påført sagsøger væsentlige skyggegener. Hertil kommer den æstetiske katastrofe udhuset udgør for udsigten fra sagsøgers 1. sal.

"3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.

På baggrund af grundens størrelse er friarealet udfordret, der er et mindre friareal tilgængelig mod stranden nordvest for beboelsen."

Friarealet er alene udfordret som følge af udhusets disproportionale størrelse hvorfor det gøres gældende at denne del af vurderingen er ulovlig.

Det gøres gældende, at der efter en samlet vurdering, herunder særligt byggeriets størrelse og udformning og de deraf følgende gener sammenholdt med lokalplanens ordlyd er fuldt ud tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte Gribskov Kommunes konkrete og skønsmæssige helhedsvurdering.

Det gøres gældende, at det i forhold til lokalplanens bevaringsbestemmelser har betydning for sagen, at ejendommen Adr. 1 oprindeligt er udstykket fra sagsøgerens ejendom.

Sagsøgte har udvist stor arrogance og i forhold til vurderingen af gældende regler for høring decideret inkompetence i sagsbehandlingen. Det er derfor nærliggende at tro at usaglige hensyn, herunder risikoen for økonomisk tab for kommunen, har båret sagsbehandlingen i anden runde.

2.3.1.2 Byggeriet er ikke i overensstemmelse med lokalplanen

Det gøres gældende at byggetilladelserne er i strid med lokalplan 72.99, ligesom det bestrides af denne udstyrer bygherren med en byggeret, der gør, at GK efter BR18 § 168 ikke havde mulighed for at afslå ansøgningen om byggetilladelse.

Sagsøgte overser efter sagsøgers opfattelse, at princippet 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 og dermed alene hjemler

ombygning med henblik på at gøre den mere tidssvarende, herunder ved fornyelse af eksisterende tagbelægning, evt. efterisolering

Sagsøger noterer sig, at sagsøgte nu anerkender at kommunens udtrykkelige begrundelse for byggetilladelsen (bilag 5) var behæftet med en væsentlig fejl ved at anføre, at ejendommen ikke var udpeget som bevaringsværdig. Fejlen har imidlertid ingen betydning for sagsøgtes behandling af sagen anføres det, idet der er taget stilling til bevaringsbestemmelserne i forbindelse med sagsbehandlingen.

Problemet er imidlertid, at sagsøgte med sin vurdering i realiteten tilsidesætter lokalplanens krav om bevaring af eksisterende bygningers arkitektoniske udtryk som indholdsløs, idet dette ikke på noget niveau er indgået i sagsbehandlingen idet det stædigt fastholdes at byggeretten så at sige "trumfer" lokalplanens bevaringsbestemmelse vedr. eksisterende bygninger.

Denne udlægning bestrides i sin helhed og der er grund til at gøre følgende fuldstændig klart:

Lokalplan 72.99 er ubestrideligt en bevarende lokalplan som omfattet af planlovens § 15 stk. 2 nr. 18, hvilket fremgår af lokalplanens § 1 og § 4:

"Bevaring af bebyggelse

4.1 LEJET

Indenfor Område I må bygninger, der med sort farve er fremhævet på Bilag 3, ikke nedrives uden Byrådets tilladelse. Om- og tilbygninger skal ske med respekt for bygningens opførelsestidpunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk. Materialeholdningen (pudsede facader med tegl- og stråtage med en hældning på 45-50 grader) skal fastholdes."

Ejendommen Adr. 1 er omfattet af denne bevaringsbestemmelse, jf. lokalplanens kortbilag 3 (side 48).

Lokalplanen er bindende for og skal håndhæves af Gribskov Kommune i enhver sammenhæng, herunder ved forvaltning af anden lovgivning. Byggeloven er subsidær i forhold til planloven.

Bevaringsbestemmelsen i § 4 indeholder en klar kompetencenorm om tilladelse til nedrivning og en klart kvalificeret forholdsnorm for kommunens tilladelse til om- og tilbygning på de omfattede ejendomme, nemlig "respekt for bygningens opførelsestidpunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk."

Det fremgår i øvrigt også af lokalplanen på side 31, at om- og tilbygninger kun kan ske med tilladelse fra byrådet. Hensigten har dermed været klar.

Bevaringsbestemmelsen i § 4 suppleres af lokalplanens § 8 om:

"Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 LEJET

Indenfor Område I skal om- og tilbygninger 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."

Der er intet i lokalplanens formål eller udtrykkelige kompetence- og forholdsnormer, som er til at misforstå – hverken for kommune eller grundejer generelt eller konkret - og det bestrides, at lokalplanen savner præcision. Dette gør sig særligt gældende konkret i forhold til det, som kommunen nu to gange har tilladt.

Det er en åbenbar kendsgerning, jfr. bilag 7 og som retten tillige vil kunne konstatere ved besigtigelsen, at ombygningen af ejendommens hovedhus udgør en markant og voldsom ændring af ejendommens oprindelige konstruktion og arkitektoniske udtryk, herunder af indretning og anvendelse, hvilket indebærer en tilsidesættelse af den lokalplan, som kommunen er forpligtet til at håndhæve i sammenhæng med udstedelse af den byggetilladelse, uden hvilken byggeriet ikke kan gennemføres.

Det gøres gældende, at den af sagsøgte anerkendte klare fejl bestående i at anse byggetilladelsen som pligtmæssig, herunder fordi ejendommen
 Adr. 1 ikke er udpeget som bevaringsværdig, i sig selv indebærer en tilstrækkelig grund for at fastslå byggetilladelsens ulovlighed. Misforståelsen har nødvendigvis medført, at Kommunen ikke har vurderet lokalplanen, sin kompetence og de kvalificerende forholdsnormer i lokalplanen korrekt.

Men det er en yderligere diskvalificerende fejl og forkert retsanvendelse, at Gribskov Kommune gør gældende, at Kommunen har anvendt lokalplanens bestemmelser om nybygning (§ 7 og § 8) som grundlag for byggetilladelsen.

Disse bestemmelser er alene relevante, når og hvis Kommunen ikke finder bevarelse af eksisterende bebyggelse at være mulig og/eller planlægningsmæssigt begrundet.

Det er i den forbindelse bekymrende, at sagsøgte under skriftvekslingen har anført at:

”Gribskov Kommune bestrider i øvrigt, at det er kommunens opgave ”på en sammenhængende måde, at redegøre for under hvilke omstændigheder en om- og tilbygning kan nægtes gennemført hvis den opfylder kravene til nybyggeri.”

Udover at såvel legalitetsprincippet som kravet om saglighed i den offentlige forvaltning tilsiger at myndigheden både forstår og administrerer gældende retsregler og vedtagne retsnormer korrekt, så afspejler svaret også den blindgyde sagsøgte er havnet i med sin fortolkning og anvendelse af lokalplanens bestemmelser.

Det gøres endeligt gældende, at den bevarende administrative praksis som fremgår af bilag xx og som understøttes af lokalplanen er bindende for sagsøgte som ikke pludselig kan skifte kurs.

2.3.1.3 Tagrejsningen og de to mindre kviste

Det gøres gældende at byggeretten er uden betydning for den tilladelse der er givet til at hæve taget og etablere to nye kobberkviste med (muligt) indkig til sagsøgers (og andres) ejendom. Ombygningen og forhøjelsen af bygningen bryder afgørende med bygningens oprindelige arkitektoniske udformning og er allerede af den grund ulovlig. Kviste af kobber er en nyskabelse i ”Lejet” og burde selvsagt aldrig været tilladt.

2.3.1.4 Udhuset på 18 m²

Der henvises til det ovenfor anførte. Det gøres gældende at sagsøgte uden videre kunne og skulle afvise opførelsen af et udhus i den størrelse under henvisning til lokalplanen og den manglende overholdelse af afstandskrav til skel.

2.4.1 Forhold vedrørende sagsøgerens anden nabo (Adr. 10) mv.

Det gøres gældende at det som led i behandlingen af byggesagen skal indgå om der ved etablering af den (lokalplanstridige) tagetage med tilhørende kvistvinduer også skabes mulighed for indblik til andre omkringliggende ejendomme hvilket de fremlagte bilag dokumenterer. Sagsøgeren har som bilag 13 fremlagt fotos, der efter det oplyste er optaget fra sagsøgerens nabo mod

2.4.2 Lokalplanen indeholder et ”absolut forbud”

Det fastholdes og gøres gældende at der i den omhandlede lokalplan findes et "absolut forbud", og at Gribskov Kommune desuden er bundet af en praksis, der efter sagsøgerens opfattelse har eksisteret siden 1980'erne, og som endvidere kommer til udtryk i kommuneplan-ramme nr. 8.B.01 fra 2013 (bilag 12) og at disse forhold medfører at sagsøgte har en retlig og praksisskabt "pligt til bevaringscensur", og skal føre til tilsidesættelse af Gribskov Kommunes byggetilladelse.

Det gøres gældende at den af Gribskov Kommunes tekniske rådgiver (Niras A/S) udarbejdede rapport med vurdering af bevaringsværdierne i "Lejet" i Tisvilde (bilag 14) støtter sagsøgerens forståelse af Lokalplan 72.99.

2.5 Bemærkninger vedrørende bilag 5

Det fastholdes og gøres gældende at der ved afgørelsen er sket fejlagtig retsanvendelse og at lokalplanen er fortolket forkert. Sagsøgte har pga af sin egen fejlfortolkning netop ikke efterlevet det ufravigelige udgangspunkt om at kommunen administrerer den bevarende lokalplan restriktivt.

..."

Gribskov kommune har i sit påstandsdokument anført:

"...

2. ANBRINGENDER

2.1 Om sagens genstand samt indledende bemærkninger om den tidligere retssag

Nærværende sag angår en prøvelse af Gribskov Kommunes byggetilladelse af 28. oktober 2021 (bilag 4). Kommunens byggetilladelse omhandler nogle udførte byggearbejder på ejendommen Adr. 1

Adr. 2, som er skelnabo til sagsøgerens sommerhusejendom beliggende i Tisvildeleje. Sagsøgeren har, jf. oplysningen herom på sagsportalen, bopælsadresse på Adr. 13, 2900 Hellerup.

Som bilag 1 er fremlagt Retten i Helsingørs dom af 28. juni 2021 (sagsnr. BS-30413/2020) i en tidligere retssag mellem sagsøgeren og Gribskov Kommune. Sagsøgeren omtaler i stævningen, side 2, den tidligere retssag således, at *tvisten* allerede har været behandlet af Retten i Helsingør. Dette er ikke retvisende.

Ved dom af 28. juni 2021 (bilag 1) blev Gribskov Kommune – på baggrund af kommunens tilsidesættelse af forvaltningslovens regler om partshøring – dømt til at behandle en byggesag vedrørende ejendommen Adr. 1 på ny. Retten i Helsingørs dom af 28. juni 2021

udelukker imidlertid på ingen måde, at Gribskov Kommune, efter reparation af den påtalte partshøringsfejl, konkret har kunnet træffe den afgørelse, der fremgår af bilag 4, og som er nærværende sags omdrejningspunkt.

Det bemærkes, at det er Gribskov Kommunes opfattelse, at kommunen ikke kan nægte byggeri, som ligger inden for byggeretten. Byggeretten er en umiddelbar ret til at bygge (inden for byggeretten), jf. også ordlyden af BR 18 § 168, hvorefter *"kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten."* Henset til baggrunden for og formålet med byggeloven og bygningsreglementet, må det desuden have formodningen imod sig, at byggeri *inden for byggeretten* overskrider den naboretlige tålegrænse eller i øvrigt krænker væsentlige hensyn af naboretlig karakter.

I den nye byggetilladelse (bilag 4) vurderer Gribskov Kommune, at etablering af ny tagkonstruktion og udnyttet tagetage ligger inden for byggeretten, og at ombygningen er i overensstemmelse med lokalplanen. Kommunen vurderer, at der ud fra en helhedsvurdering skal gives byggetilladelse til de to skure, da der ikke er tale om væsentlige gener for naboejendommen.

Det bestrides, at udtalelser i den tidligere dom om væsentlige gener (bilag 1, side 19) har retskraft eller i øvrigt er præjudicerende i et sådant omfang, at Gribskov Kommune ikke har kunnet træffe afgørelse om ny byggetilladelse. I den tidligere retssag var der først og fremmest tale om rettens stillingtagen til en anden retlig problemstilling (det forvaltningsretlige partsbegreb), og præmisser angående de faktuelle forhold skal ses i lyset heraf.

Det er således Gribskov Kommunes opfattelse, at de for nærværende sag relevante problemstillinger ikke tidligere er afgjort af Retten i Helsingør. De domspræmisser, som efter sagsøgerens opfattelse helt eller delvist måtte støtte sagsøgerens synspunkter, er hverken afgørende eller præjudicerende for Retten i Helsingørs afgørelse af denne sag.

Det gøres sammenfattende gældende, at der ikke på baggrund af den tidligere retssag (jf. bilag 1) er noget grundlag for at give sagsøgeren medhold i sine påstande i nærværende sag.

2.2 Gribskov Kommunes anbringender til støtte for påstandene om afvisning

Til støtte for påstanden om afvisning af sagsøgerens påstand 2 gøres det gældende, at påstanden reelt er et anbringende til støtte for påstand 1

om den nye byggetilladelses gyldighed. Sagsøgerens påstand 2 angår et hypotetisk synspunkt om kommunens dispensationskompetence efter planlovens regler. Kommunen har som anført vurderet, at ombygningen er i overensstemmelse med lokalplanen, og der er ikke behov for dispensation.

Til støtte for påstanden om afvisning af sagsøgerens påstand 3 gøres det gældende, at påstanden er for uklar og upræcis til at kunne indgå i en domskonklusion. Påstanden er derfor ikke egnet til påkendelse, hvorfor den bør afvises. Sagsøgerens tilføjelse af bisætningen "*hvorved der gennem nedrivning, fjernelse af bygningsdele og/eller ombygning skabes en ejendom, der er i overensstemmelse med rettens afgørelse vedr. sagsøgers påstande 1 og 2*" ændrer efter kommunens opfattelse ikke herpå. Det bemærkes, at Gribskov Kommunes indsigelser mod sagsøgerens påstand 3 ikke er begrundet i værdispildsbetragtninger, jf. det i processkrift II, side 5, anførte. Det er i øvrigt heller ikke et hensyn til værdispild, der begrundet kommunens byggetilladelse (bilag 4).

Det er Gribskov Kommunes opfattelse, at pådømmelse af sagsøgerens påstand 2 og 3 desuden forudsætter, at Retten i Helsingør "overtager" Gribskov Kommunes kompetence efter planloven. Selvom påstandene efter deres ordlyd er rettet imod Gribskov Kommune, er påstandenes retsvirkning i realiteten rettet imod ejerne af Adr. 1, som ikke er part i retssagen, og som derved afskæres enhver mulighed for at blive hørt og fremkomme med bemærkninger (f.eks. af betydning for en evt. lovliggørelsessag, jf. påstand 3). Der henvises i denne henseende til præmisserne i dommen af 28. juni 2021.

Sagsøgerens retspolitiske udsagn om, at der ikke i denne sag "bør" gives Gribskov Kommune mulighed for "*at reparere endnu en ulovlig byggetilladelse*", ændrer ikke herpå, og det anførte kan under alle omstændigheder ikke tillægges betydning ved rettens afgørelse af nærværende sag.

Til støtte for de subsidiære påstande om frifindelse over for sagsøgerens påstand 2 og 3 henvises der i det hele til Gribskov Kommunes øvrige anbringender.

2.3 Gribskov Kommunes anbringender til støtte for påstandene om frifindelse

2.3.1 Byggetilladelsen er lovlig og gyldig

Den 28. oktober 2021 (bilag 4) har Gribskov Kommune truffet afgørelse om ny byggetilladelse vedrørende ejendommen Adr. 1, Tisvildeleje. Byggetilladelsen omfatter:

- a) etablering af ny tagkonstruktion med stråtag,
- b) udnyttet tagetage på 18 m²,
- c) udhus på 9 m² (delt med sagsøgerens ejendom Adr. 2) og
- d) 18 m² udhus.

Til støtte for påstandene om frifindelse (herunder også de subsidiære påstande over for sagsøgerens påstand 2 og 3) gøres det overordnet gældende, at Gribskov Kommunes byggetilladelse af 28. oktober 2021 (bilag 4) er lovlig og gyldig. Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og den er ikke behæftet med mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig.

Det gøres gældende, at Gribskov Kommune med rette har fundet, at (a) etablering af ny tagkonstruktion med stråtag og (b) udnyttet tagetage på 18 m² ligger inden for byggeretten. Endvidere gøres det gældende, at Gribskov Kommune med rette har fundet, at byggeriet i det hele er i overensstemmelse med lokalplan 72.99 Tisvildeleje (bilag 6), som ejendommen er omfattet af.

Der henvises i det hele til det i byggetilladelsen (bilag 4) anførte. Herfra fremhæves og suppleres endvidere med følgende:

2.3.1.1 Helhedsvurdering i henhold til bygningsreglementet

De to udhuse overholder ikke kravene om afstand til skel i BR18 § 168, jf. § 182. Gribskov Kommune har derfor foretaget en helhedsvurdering efter BR18, § 169, jf. § 187.

Om kommunens helhedsvurdering fremgår følgende af byggetilladelsen (bilag 4, side 2-3):

"1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området

Grunden er 258 kvm, og huset har et etageareal på 77 kvm, som giver en bebyggelsesprocent på 30. Herudover er der etableret udhusene på hhv. 18 og 9 m² som ikke tæller med i bebyggelsesprocenten.

Kommunen vurderer, at omfanget af bebyggelsen er hensigtsmæssigt, idet den i lokalplanen fastsatte bebyggelsesprocent overholdes.

*Der er etableret et 9 kvm udhus henover skellet mod nabo, Adr. 2
, til brug for både Adr. 1 og Adr. 2 . Udhuset udfør-*

res således, at hver ejendom har hver deres adgang til udhuset og er indvendigt adskilt således at udhusformålet holdes på de hver selvstændige matrikler.

Ejer af Adr. 2 , har indsendt fuldmagt ift. denne del af projektet.

På baggrund grundens størrelse er det yderst udfordret at placere udhusene indenfor byggeretten og placeringen op mod skellet vurderes til at være hensigtsmæssig. Den valgte placering af udhusene i og til dels henover skellet er endvidere nødvendig idet en del af udhuset deles mellem ejendommene.

Området bærer generelt præg af meget små grunde hvorfor en del ejendomme har opført sekundært byggeri i skel.

Der er endvidere tale om et sommerhus som ligger i byzone. Såfremt ejer i forbindelse med byggeriet havde valgt at konvertere ejendommen til et enfamiliehus havde det været i overensstemmelse med byggeretten at opføre skuret på den valgte placering.

Skuret bliver ikke anvendt til bolig og er ikke egnet hertil. Der er ikke indlagt varme, og det kun er isoleret imellem 7-10 cm, som er lige tilstrækkeligt til at holde det frostfrit. Der er ikke installeret toilet, bad, tekøkken, sovemulighed, garderobe. Udhuset er ansøgt og indrettet samt opbygget som et skur og bliver brugt som et skur. Materialerne er i øvrigt i overensstemmelse med lokalplanen.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelsen samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

Der er allerede en mur langs skellet mellem ejendommene Adr. 1
og Adr. 2 . Udhuset etableres umiddelbart op ad denne mur. En lille del af udhuset stikker op over murens kant. Stedvist er den øverste del af facaden samt taget på skuret synligt fra naboen Adr. 2

Udhuset overstiger ikke 2,5 m. fra terræn.

På baggrund af udhusets størrelse og højde opstår der ikke væsentlige skyggegener fra udhuset mod Adr. 2 . Der er ikke etableret vinduer eller døre mod skel, hvoraf der ikke opstår indbliksgener fra udhuset.

3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholds-arealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.

På baggrund af grundens størrelse er friarealet udfordret, der er et mindre friareal tilgængelig mod stranden nordvest for beboelsen.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørsels-forhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

Ejendommens vejadgang, foregår henover et udlagt vejareal på nabogrunden Adr. 4. Udhusene placeres væk fra vejen og påvirker derfor ikke adgangs- og tilkørselsforhold.

5) [.] Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402.

Der er etableret et mindre parkeringsareal med plads til én bil på ejendommen, men i forhold til grundens størrelse og beliggenhed vurderes dette til at være tilfredsstillende.

6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokal[plan]belagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Byggeriet bliver opført på Adr. 1 i Tisvildeleje. Lokalområdet i Tisvildeleje er præget mindre grunde med tæt bebyggelse med meget varierende karakter, i forhold til materialevalg, udformninger og udseende.

Området er ved lokalplan udlagt til byzone, men der er indenfor området, en del ældre sommerhuse fra før lokalplanens tid. Området er således kendetegnet af varieret anvendelse. En del ejendomme er enfamiliehuse som deraf lovligt kan opføre sekundær bebyggelse i skel.

Derfor skiller denne ejendom sig ikke ud ved at have et skur langs skellet mod naboen."

Det gøres gældende, at sagsøgeren ikke med nærværende sag, herunder den anførte argumentation og de fremlagte bilag, på nogen måde har påvist et grundlag for at tilsidesætte Gribskov Kommunes konkrete og skønsmæssige helhedsvurdering.

Det er uden betydning for sagen, om ejendommen Adr. 1 oprindeligt er udstykket fra sagsøgerens ejendom. De "oprindelige" (historiske) matrikulære forhold medfører ikke, at Gribskov Kommune er

forpligtet til at fortolke og administrere den gældende lokalplan på en anden måde end gjort i denne sag.

Det bestrides, at Gribskov Kommunes vurdering og afgørelse skulle være båret af usaglige hensyn, og synspunktet, der ikke er nærmere underbygget, er desuden helt udokumenteret.

2.3.1.2 Byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanen

Efter planlovens § 18 er bestemmelser i en lokalplan bindende for borgerne, og dispositioner, der er i overensstemmelse med bestemmelserne, er umiddelbart tilladt. Dispositioner, der strider mod bestemmelserne, kan derimod ikke foretages, medmindre kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelsen, jf. planlovens § 19. Det fremgår af planlovens § 19 bl.a., at kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med *principperne i planen*. Kompetencen omfatter således navnlig dispensation fra bestemmelser, der regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering.

Planlovens § 15, stk. 2, regulerer udtømmende de emner, der kan optages bestemmelser om i en lokalplan. Bestemmelser i en lokalplan udformes som udgangspunkt som *forholdsnormer*, men en lokalplan kan efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 18, dog indeholde bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun "*med tilladelse fra kommunalbestyrelsen*" må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. I en bevarende lokalplan kan der således fastsættes bestemmelser i form af *kompetencenormer*, hvorefter kommunen skønsmæssigt skal foretage en konkret vurdering af, om det ansøgte er i overensstemmelse med planen. Det er i den forbindelse en forudsætning, at det er konkretiseret i lokalplanen, hvilken bebyggelse der skal bevares, typisk i form af en lokalplanbestemmelse, der henviser til et kortbilag med markering af bevaringsværdig bebyggelse.

Det bemærkes, at selvom en lokalplanbestemmelse er udformet som en kompetencenorm, skal kommunalbestyrelsen ved fravigelse følge dispensationsproceduren, jf. planlovens § 19.

Lokalplanlægning er som det altovervejende udgangspunkt erstatningsfri regulering af ejendomsretten, og det fremgår entydigt af praksis, at håndhævelse af en lokalplanbestemmelse forudsætter, at denne er så klar og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej. Det skal ud fra bestemmelsens indhold være muligt for offentligheden (herunder f.eks. den/de berørte grunde-

jere) at indrette sig i henhold til lokalplanen. Fra praksis kan f.eks. henvises til MAD 2015.5280 Ø og NKO nr. 463/2009/MAD2008.2208NKN.

En formålsbestemmelse i en lokalplan kan normalt ikke i sig selv udgøre hjemlen for et afslag på et ansøgt byggeprojekt, men formålet har typisk betydning i forhold til afgrænsningen af en kommunes dispensationskompetence efter planlovens § 19, stk. 1 (lokalplanens principper).

Gribskov Kommune har ved byggesagsbehandlingen været opmærksom på og har inddraget lokalplan 72.99 i behørigt omfang. At sagsøgeren ikke er enig i kommunens vurdering af, at byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanen, kan ikke føre til, at byggetilladelsen skal tilsidesættes.

Det gøres gældende, at byggetilladelsen (bilag 4) ikke er i strid med lokalplanen (bilag 6), idet byggeriet er umiddelbart tilladt i henhold til lokalplanens bestemmelser. Den gældende lokalplan indeholder alene ganske få regler af bevarende karakter, og kommunens byggetilladelse vedrørende Adr. 1 er meddelt i overensstemmelse med lokalplanen.

Sagsøgeren har ikke under sagen påpeget bestemmelser i lokalplanen, som det omhandlede byggeri ikke overholder. Bestemmelsen i lokalplanens § 4.1, 2. pkt. ("*Om- og tilbygninger skal ske med respekt for bygningens opførelsestidspunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk*") har ikke den fornødne præcision og klarhed til, at det kan udledes, om et byggeri er i strid med lokalplanen eller ej. Bestemmelsen fastsætter ikke noget konkret om udformningen af om- og tilbygninger eller udhuse, og kan derfor ikke håndhæves. Gribskov Kommune kunne derfor ikke med hjemmel i denne bestemmelse meddele afslag på det ansøgte.

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.

Det samme, jf. ovenfor om § 4.1, 2. pkt., gør sig gældende for så vidt angår lokalplanens § 8.1. En lokalplanbestemmelse om, at "*om- og tilbygninger skal tilpasses den pågældende bebyggelses oprindelige form og udseende*", og at "*bygningssændringer 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 i øvrigt sagsøgerens synspunkter sådan, at det er ubestridt, at de øvrige dele af lokalplanen er overholdt. Det bemærkes i relation hertil, at det eksplicit fremgår af lokalplanen, at bl.a. "udhuse" kan opføres i det relevante delområde (bilag 6, side 8 og 36).

Det bemærkes afslutningsvis (jf. sagsøgerens påstand 2), at det ikke er korrekt, at det ikke ville være lovligt at dispensere fra lokalplan 72.99. Problemstillingen er af hypotetisk karakter, men Gribskov Kommune bemærker for fuldstændighedens skyld, at kommunen, såfremt de omtalte bestemmelser i lokalplanen var formuleret klart og præcist, lovligt ville kunne dispensere fra lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser, jf. planlovens § 19, idet bestemmelserne ikke kan anses at udgøre en del af lokalplanens principper.

2.3.1.3 Tagrejsningen og de to mindre kviste

For så vidt angår tagrejsningen og de to mindre kviste mod nordøst bemærkes, at disse forhold er i overensstemmelse med den gældende lokalplans bestemmelser og ligger indenfor byggeretten i BR18.

Det fremhæves i relation hertil, at tagrejsningen af sommerhuset til en højde på 5,4 meter er væsentlig mindre end lokalplanens rammer (7,5 meter, jf. § 7.1). Endvidere er de to mindre kviste opført på den nordøstlige side af ejendommen mod egen have, hvor der er 4,8 meter til skellet fra eksisterende bygning. 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 (§ 8.1 om, at kviste ikke må være mere end 1,2 meter brede og ikke samlet må fylde mere end 1/3 af tagfladens længde). Der henvises endvidere til illustrationen i lokalplanen (bilag 6, side 37).

Samlet set betyder dette, at Gribskov Kommunen intet grundlag har haft for at undlade at meddele byggetilladelse til det ansøgte.

2.3.1.4 Udhuset på 18 m²

Efter BR18 § 178 kan kommunalbestyrelsen ved sommerhuse ikke nægte at godkende en bygnings eta-geantal, højde og afstandsforhold, når følgende betingelser er opfyldt:

- 2) Maksimalt 1 etage.
- 3) Maksimal højde for tag er 5,0 meter.
- 4) Maksimal højde for ydervæg langs mindst en langside er 3,0 meter.
- 5) Mindste afstand til skel mod nabo og sti er 5,0 meter.
- 6) Mod vej må højden ikke være over 1,0 x afstanden til skel på egen grund eller udlagt linje mod vej. Er der fastsat en linje for vejens udvidelse, regnes afstanden hertil.

Efter BR18 § 182 skal følgende bygninger i tilknytning til sommerhuse overholde kravene i § 178:

- 1) Garager og carporte.
- 2) Overdækkede terrasser, hvor gulvplanet maksimalt er hævet op til 0,30 meter over terræn.
- 3) Drivhuse, skure, hønsehuse, pavilloner og lignende mindre bygninger til udhusformål.
- 4) Lagertanke for fyringsolie og lignende installationer, som er nødvendige til bygningens drift.

Af BR18 § 182, stk. 2, kan bygninger, som er omfattet af stk. 1, opføres i en afstand fra skel mod nabo og sti fra 2,5 m til 5,0 m, hvis § 183 overholdes, dog ikke hvis bygningen er integreret i den primære bebyggelse.

BR18 § 187 bestemmer, at kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten. I denne sag har Gribskov Kommune foretaget en helhedsvurdering af udhuset på 18 m², idet udhuset ikke overholder byggeretten.

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 den forbindelse, at ^{Adr. 1} er beliggende i byzone, og at reglen om mindste afstand til skel efter det tidligere gældende bygningsreglement (BR15, pkt. 2.2.3.4, stk. 4) alene gjaldt for udhuse og lignende i tilknytning til 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 er karakteriseret ved små matrikler og tæt byggeri. Såfremt ejendommen
 Adr. 1 ændrede status fra sommerhus til helårsbeboelse, ville udhuset være i overensstemmelse med byggeretten, jf. bl.a. BR18 § 181, og der ville end ikke skulle foretages en helhedsvurdering.

Det bemærkes, at udhuset ikke er væsentligt højere end den allerede eksisterende hegnsmur mellem ejendommene, og at udhuset derfor ikke indebærer væsentlige gener for sagsøgeren.

For så vidt angår sagsøgerens synspunkt om, at udhuset "*i realiteten er beboelse*", jf. bl.a. stævningen, side 2, skal det understreges, at kommunen ikke har meddelt tilladelse til en sådan anvendelse.

Sagsøgerens antagelser om en anvendelse, der i så fald vil være ulovlig, er helt udokumenteret og kan ikke lægges til grund ved sagens afgørelse. Det bestrides i den forbindelse, at det på nogen måde er relevant, hvorledes ejerne af Adr. 1 tidligere har udformet deres byggeprojekt, eller hvad de i øvrigt tidligere måtte have haft af ønsker til projektet. Det er ligeledes uden betydning for sagen, hvorvidt skuret er "egnet" til at blive anvendt som anneks/gæstehus. En sådan anvendelse er ikke omfattet af kommunens byggetilladelse (bilag 4), og sagsøgerens mistanke om ulovlig anvendelse – herunder sagsøgerens generelle opfattelse af, at ulovlig anvendelse er et "*udbredt fænomen*" (jf. replikken) – har ingen betydning for rettens vurdering af byggetilladelsens gyldighed.

Det bemærkes, at ejeren af Adr. 1 (i forbindelse med kommunens byggesagsbehandling) har redegjort for en række af disse forhold, jf. de fremlagte bilag L-Q.

2.4 Gribskov Kommunes bemærkninger til sagsøgerens øvrige anbringender

2.4.1 Forhold vedrørende sagsøgerens anden nabo (Adr. 10) mv.
 Sagsøgeren har som bilag 13 fremlagt fotos, der efter det oplyste er optaget fra sagsøgerens nabo mod nord – ejendommen Adr. 10.
 Sagsøgeren anfører i relation hertil, at byggeriet på Adr. 1 også påvirker privatlivet for ejerne af denne ejendom.

Gribskov Kommune stiller sig uforstående over for sagsøgerens inddragelse af påståede gener for ejerne af en ejendom, som på ingen måde er en del af denne sag. Selv hvis ejerne af Adr. 10 kunne anses for "påvirket" af byggeriet, ville dette ikke være et forhold, som sagsøgeren kunne påberåbe sig til støtte for sine synspunkter i denne sag.

Det bemærkes, at det fremlagte bilag 13 dog på ingen måde dokumenterer, at byggeriet på ^{Adr. 1} medfører gener for hverken sagsøgeren eller ^{Adr. 10}. Det forhold, at man fra sagsøgerens ejendom (og fra ejendommen ^{Adr. 10}) *kan få øje på* de opførte kviste på ^{Adr. 1}, udgør således ikke dokumentation for indbliksgener eller andre forhold, som Gribskov Kommune sagligt ville kunne inddrage i en byggesag. Det bemærkes, at det på besigtigelsen i forbindelse med hovedforhandlingen af sagen BS-30413/2020-HEL (jf. bilag 1) i øvrigt kunne konstateres, at det slet ikke var muligt at se ud ad vinduerne i de opførte kviste.

2.4.2 Lokalplanen indeholder ikke et "absolut forbud"

Sagsøgeren har under sagen (jf. processkrift II) anført, at der i den omhandlede lokalplan findes et "absolut forbud", og at Gribskov Kommune desuden er bundet af en praksis, der efter sagsøgerens opfattelse har eksisteret siden 1980'erne, og som endvidere kommer til udtryk i kommuneplanramme nr. 8.B.01 fra 2013 (bilag 12). Disse forhold, som af sagsøgeren omtales som kommunens "pligt til bevaringscensur", skal efter sagsøgerens opfattelse føre til tilsidesættelse af Gribskov Kommunes byggetilladelse. Dette bestrides.

Lokalplan 72.99 bestemmer – for så vidt angår bevaring – som anført alene, at kommunalbestyrelsen skal udøve "bevaringscensur" i forbindelse med *nedrivning* af de bevaringsværdige ejendomme (lokalplanens § 4), og sagsøgerens henvisning til en påstået praksis fra 1980'erne, en kommuneplanramme fra 2013 eller et forbud efter planlovens § 14 i en anden sag (jf. bilag 8) ændrer ikke herpå.

Det er således uden betydning for nærværende sag, hvorledes Gribskov Kommune tidligere har afgjort en ansøgning om tilladelse til ændring af tagkonstruktion på ejendommen (jf. bilag 11), eller hvordan kommunen i øvrigt måtte have administreret byggesager i området *forud for vedtagelsen af Lokalplan 72.99*. Bestemmelser i en kommuneplanramme udgør desuden ikke regler, som er direkte bindende for borgerne, herunder ejerne af ^{Adr. 1}, og det fastholdes, at nærværende sag er korrekt afgjort på baggrund af de på afgørelsestidspunktet gældende regler og bindinger for ejendommen. At Gribskov Kommune – i relation til den anden ejendom – har set sig nødsaget til at meddele et § 14-forbud udstiller i øvrigt "svaghederne" i lokalplan 72.99 for så vidt angår et ønske om bevaring.

Den af Gribskov Kommunes tekniske rådgiver (Niras A/S) udarbejdede rapport med vurdering af bevaringsværdierne i "Lejet" i Tisvilde (bilag

14) støtter heller ikke sagsøgerens forståelse af Lokalplan 72.99. Den igangværende lokalplanproces for området udstiller (ligesom det konkrete § 14-forbud) "svaghederne" i den gældende lokalplan, og den fremlagte rapport (bilag 14) – samt kommunens senere udarbejdelse af en ny lokalplan for området – er desuden ikke udtryk for forhold, som var gældende på afgørelsestidspunktet. Det efterfølgende forløb, herunder en forventet senere vedtagelse af en ny lokalplan for "Lejet", kan således ikke medføre, at kommunens byggetilladelse for Adr. 1 skal tilsidesættes som ugyldig.

2.5 Bemærkninger vedrørende bilag 5

Som bilag 5 er fremlagt Gribskov Kommunes brev af 28. oktober 2021 til sagsøgeren. Brevet – der har overskriften "*orientering om afgørelse*" – er kommunens orientering og redegørelse (til sagsøgeren) for så vidt angår sagsøgerens konkrete spørgsmål / indsigelser til den fornyede byggesagsbehandling vedrørende Adr. 1 (jf. den tidligere dom, bilag 1).

Sagsøgerens argumentation (jf. navnlig processkrift 1, side 1-2) synes at være baseret på en misforståelse, idet sagsøgeren omtaler en fejl i kommunens "*udtrykkelige begrundelse for byggetilladelsen*".

Gribskov Kommune er som anført enig i, at det ikke er korrekt, når det af kommunens brev til sagsøgeren (bilag 5) fremgår, at ejendommen Adr. 1 ikke er udlagt som bevaringsværdig i lokalplanen. Det er imidlertid ikke korrekt konkluderet, at Gribskov Kommune derved (fejlagtigt) har baseret byggetilladelsen (bilag 4) på en antagelse om, at ejendommen ikke er udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen. Gribskov Kommune har derimod ved meddelelse af byggetilladelsen været fuldt ud bekendt med ejendommens placering og regulering i henhold til lokalplanen.

Det bemærkes, at det heller ikke er korrekt, når sagsøgeren (replikken, side 4) konkluderer, at Gribskov Kommune tidligere har udtalt sig på en måde, som står i "*skærende kontrast*" til kommunens efterfølgende sagsbehandling. Det af kommunen anførte er derimod alene udtryk for et helt generelt udgangspunkt for så vidt angår kommunens administration af bevarende lokalplaner, og det fremgår således ikke af korrespondancen, at der på dette tidspunkt er taget konkret stilling til de bevarende dele af lokalplanen.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen. A har frafaldet sit synspunkt om, at udhuset på 18 m2 reelt er et nyt selvstændigt anneks.

Rettens begrundelse og resultat

Den 9. marts 2020 gav Gribskov Kommune ejerne af ejendommen Adr. 1 i Tisvilde tilladelse til 1) etablering af ny (forhøjet) tagkonstruktion med stråtag, 2) udnyttelse af tagetage på 18 m2, 3) opførelse af udhus på 9 m2 (placeret i skel på ejendommen Adr. 1 og efter aftale delt med A (ejer af ejendommen Adr. 2), og 4) opførelse af 18 m2 udhus (i forlængelse af og som en del af udhuset på 9 m2).

Ved dom af 28. juni 2021 bestemte retten, at byggetilladelsen er ulovlig og ugyldig, hvorfor sagen blev hjemvist til fornyet behandling i kommunen. Afgørelsen er begrundet i, at der ikke var sket partshøring af A, og at der var tale om et byggeri, der medførte væsentlige gener for hende.

Den 28. oktober 2021 traf Gribskov Kommune efter partshøring af A fornyet afgørelse om byggetilladelse til ejerne af ejendommen Adr. 1 svarende til den tidligere meddelte byggetilladelse.

Arbejderne var udført på tidspunktet for den fornyede byggetilladelse. Der blev i forbindelse med byggearbejderne nedlagt to skure på ejendommen Adr. 1.

Retten har besigtiget de to ejendomme, der begge ligger i området kaldet "Lejet", og området omkring ejendommene.

Det er A's hovedsynspunkt, at Gribskov Kommune ikke har forholdt sig nærmere til og anvendt bestemmelserne i lokalplan 72.99 rigtigt i forhold til den udstedte byggetilladelse. Det fremgår af lokalplanen bl.a., at "Om- og tilbygninger skal ske med respekt for bygningens opførelsestidspunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk". Det fremgår videre, at "... om- og tilbygninger [skal] tilpasses den pågældende bebyggelses oprindelige form og udseende, og bygningsændringer og ny bebyggelse skal i øvrigt udføres i overensstemmelse med den stedlige byggetradition og under hensyntagen til nutidig anvendelse."

I kommunens orientering af 28. oktober 2021 til A og den fornyede byggetilladelse anførte kommunen bl.a., at ejendommen Adr. 1 ikke er udlagt som bevaringsværdig i lokalplanen.

Efter de afgivne forklaringer og bevisførelsen i øvrigt finder retten det ubetænkeligt at lægge til grund, at kommunens byggesagsbehandlere var opmærksomme på, at ejendommen ^{Adr. 1} ifølge lokalplanen er bevaringsværdig. Hvor meget lokalplanen i øvrigt har indgået i kommunens vurdering, synes der efter bevisførelsen at være en vis tvivl om.

Det er rettens vurdering, at de ovenfor nævnte bestemmelser fra lokalplanen og planens bestemmelser i øvrigt ikke indeholder så klare og præcise bestemmelser omkring om- og tilbygninger, at der er grundlag for at fastslå, at kommunens tilladelse til ejerne af ejendommen ^{Adr. 1} er i strid med bestemmelser i lokalplan 72.99, herunder dens mere overordnede formål for "Lejet".

Det er formentlig også baggrunden for, at kommunen nu har fremsat forslag til ny lokalplan 555.13 af 30. marts 2023 for Lejet i Tisvilde, der indeholder en række mere præcise bestemmelser om bl.a. bygningernes ydre fremtræden med henblik på at sikre det bevaringsværdige miljø i Lejet.

Tilladelsen til at etablere ny forhøjet tagkonstruktion med stråtag af hovedhuset og udnytte tagetagen på 18 m² er ikke i strid med byggeretten.

Det forhold, at kommunen i september 1981 gav afslag på tilladelse til at ændre tagkonstruktionen i annekset (nu hovedhuset) og indrette beboelsesrum heri ændrer ikke vurderingen.

Der er ikke grundlag for at fastslå, at kvistvinduerne og deres udformning giver anledning til særlige indbliksgener for ^A. Det ene vindue er placeret under en trappeopgang, og det andet vindue er placeret i karnappen i et soveværelse.

I forhold til udhuset er der tale om et større udhus på 27 m², der både omfatter det fælles udhus på 9 m² og ejerne af ^{Adr. 1}'s eget udhus på 18 m², der er opført i forlængelse af og som en del af det fælles udhus. Udhuset er i det hele opført på ejendommen ^{Adr. 1}. Der er i forbindelse med etableringen af udhuset fjernet to udhuse på ejendommen.

Udhuset fremstår umiddelbart noget bombastisk i sit udtryk. I forhold til ^A er det meste af udhuset dækket af den hvide mur på ^A ejendom, og set fra hendes have giver udhuset ikke anledning til større gener. Retten medgiver, at udhuset ikke tager sig godt ud set fra 1. sal i ^A s hus.

Retten finder imidlertid ikke grundlag for at fastslå, at den helhedsvurdering, som kommunen har foretaget, strider mod byggeretten, eller – som tidligere an-

ført - at opførelsen af udhuset er i strid med den på tidspunktet for byggetilladelsen gældende lokalplan.

Herefter og ud fra sagens øvrige oplysninger vurderer retten, at der ikke er grundlag for at anse byggetilladelsen af 28. oktober 2021 til ejerne af ejendommen ^{Adr. 1}, Tisvilde, for hel eller delvis ulovlig og ugyldig.

Derfor frifindes Gribskov Kommune.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb, herunder at hovedforhandlingen strakte sig over to dage, og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 75.000 kr. Gribskov kommune er ikke momsregistreret. Retten finder ikke som påstået af ^A grundlag for at ophæve sagens omkostninger.

THI KENDES FOR RET:

Gribskov kommune frifindes.

^A skal til Gribskov kommune betale sagsomkostninger med 75.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET DOM

afsagt den 1. juli 2025

Sag BS-24700/2023-OLR
(24. afdeling)

A
(advokat Jacob Aaes)

mod

Gribskov Kommune
(advokat Louise Solvang Rasmussen)

Retten i Helsingør har den 21. april 2023 afsagt dom i 1. instans (sag BS-931/2022-HEL).

Landsdommerne Mikael Friis Rasmussen, Thomas Lohse og Mie Vinkel Sørensen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, A, har gentaget sin påstand 1 for byretten om, at Gribskov Kommune skal anerkende, at kommunens byggetilladelse af 28. oktober 2021 til ejeren af ejendommen Adresse 1, 3220 Tisvildeleje er ulovlig og ugyldig.

Indstævnte, Gribskov Kommune, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Af lokalplan 72.99 vedtaget i september 2001 af Helsingør Kommune (nu Gribskov Kommune) fremgår bl.a.:

"Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er bl.a. udarbejdet for at fastlægge retningslinier for den fremtidige anvendelse af strandområdet, bevaringsbestemmelser for den ældste bebyggelse ("Lejet"),

Det er blandt andet planens hovedformål at bevare den unikke landskabelige sammenhæng i Tisvildeleje mellem byen og stranden og at bevare det kulturhistoriske miljø omkring Lejet og stejlepladsen. ...

...

Delområderne

...

"LEJET"

...

Karakteristiske træk i Lejet der bør bevares

Sammenfattende udgør bebyggelsen i Lejet en kulturhistorisk og arkitektonisk helhed, som skønnes at være særdeles bevaringsværdig, selv om der ikke er enkeltbygninger af særlig høj bevaringsværdi. Det blandede, selvgroede miljø er det egentlige mål for lokalplanens bevaringsbestemmelser:

- I selve Lejet skal karakteren med fritliggende lænehuse med sadeltage på små grunde fastholdes (med mulighed for udhuse mv.)

...

- Nybyggeri skal respektere den eksisterende bebyggelses beskudne dimensioner og karakter
- Om- og tilbygninger skal ske med respekt for bygningens opførelsestidspunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk

...

Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at sikre eksisterende bevaringsværdige forhold, herunder det unikke forhold mellem by og landskab samt at forbedre det visuelle og fysiske miljø i området langs Vejnavn 1

.

Lokalplanen har bestemmelser for fire områder i Tisvildeleje: I Lejet, ...

For Lejet bestemmer lokalplanen, at det skal bevares som kulturhistorisk miljø. Dette sker ved at fastlægge, at området skal bevares med sin nuværende karakter, at eventuelle om- og tilbygninger skal tilpasses den lokale bygningstradition. ...

...

BESTEMMELSER

...

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at bevare den unikke landskabelige sammenhæng i Tisvildeleje mellem byen og stranden,
- ...
- at bevare det kulturhistoriske miljø omkring Lejet og stejlepladsen under hensyntagen til en nutidig anvendelse,

...

§ 3 Områdets anvendelse

...

§ 4 Bevaring af bebyggelse

4.1 LEJET

... Om- og tilbygninger skal ske med respekt for bygningens opførelsestidspunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk. ...

...

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Lejet

Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage og skal opføres som længhuse, eventuelt som længhuse sammenbygget i en ret vinkel.

...

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1 LEJET

Indenfor Område I skal om- og tilbygninger tilpasses den pågældende bebyggelses oprindelige form og udseende, og bygningsændringer og ny bebyggelse skal i øvrigt udformes i overensstemmel-

se med den stedlige byggetradition og under hensyntagen til en nutidig anvendelse.
 ...”

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen angår, om Gribskov Kommunes byggetilladelse af 28. oktober 2021 til ejerne af ejendommen Adresse 1 i Tisvildeleje er i strid med lokalplan 72.99 vedtaget i 2001, og dermed om byggetilladelsen er lovlig og gyldig. A er ejer af naboejendommen Adresse 2 i Tisvildeleje.

Det er en forudsætning for, at en lokalplan er bindende for borgerne og dermed kan håndhæves af kommunen, at dens bestemmelser er så klare og præcise, at der ikke kan herske rimelig tvivl om, hvorvidt bestemmelserne i lokalplanen er overholdt eller ej.

Den omhandlede lokalplans hovedformål er navnlig ”at bevare den unikke landskabelige sammenhæng i Tisvildeleje mellem byen og stranden”, og det fremgår af lokalplanen, at ”om- og tilbygninger skal ske med respekt for bygningens opførelsestidspunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk”. Det er endvidere anført, at ”indenfor Område I skal om- og tilbygninger 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.”

Landsretten finder, at disse bestemmelser i lokalplan 72.99 ikke er så klare og præcise, at de kan håndhæves over for ejeren af Adresse 1. Det er således ikke i lokalplanen nærmere præciseret, hvad det betyder, at ”om- og tilbygninger skal ske med respekt for bygningens opførelsestidspunkt og dens oprindelige arkitektoniske udtryk”. Hertil kommer, at det heller ikke er nærmere præciseret, hvad det betyder, at i ”Lejet” skal om- og tilbygninger 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.

På den baggrund er der ikke grundlag for at fastslå, at byggetilladelsen ikke overholder lokalplanen.

Der er heller ikke grundlag for at fastslå, at byggetilladelsen, der er givet efter en samlet helhedsvurdering, er i strid med byggeretten eller af andre grunde er ugyldig og dermed ulovlig.

Med denne begrundelse stadfæster landsretten byrettens dom.

Efter sagens udfald skal A i sagsomkostninger for landsretten betale 50.000 kr. til Gribskov Kommune. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens karakter og omfang, herunder hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A inden 14 dage betale 50.000 kr. til Gribskov Kommune. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.