

ERIK GOTTSCHALCH, LÆDERSTRÆDE 13, 1201 KØBENHAVN K

INDGÅET

- 1 JUNI 2012

Halsnæs Kommune

Team Byg og Bolig
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk

2012/0001794

Deres sagsnr. 2012/0001794

29. maj 2012

Ang. nabohøring i byggesagen Hyllingebjergvej 78, Liseleje

Forvaltningens skrivelse dateret d. 19.4.2012 modtog jeg d. 7.5.2012

Efter endnu engang at have gennemgået sagens forløb og søgt oplysninger, gennemlæst alle akter og med Retten på Frederiksbergs pådømmelse af hele byggeriet som værende ulovligt in mente, har jeg især hæftet mig ved bygherres forskellige henvendelser til Halsnæs kommunes forvaltning.

De oplysninger, som bygherre afgiver som værende inden for de givne tilladelsers rammer, er i direkte modstrid med sandheden og de faktiske forhold. Jeg har endvidere noteret mig, at ukorrekte oplysninger fra bygherres side har forvansket denne sag i sådant et omfang, at forvaltningens muligheder for at gennemskue konsekvensen af den førte sagsbehandling har været stærkt begrænsede. Som jeg tidligere har orienteret forvaltningen om, vil jeg blot nævne, at det jeg fik forelagt som værende en reovering af og mindre tilbygning til eksisterende garage i form af en pavillon har udviklet sig til en nedrivning af eksisterende garage og et byggeri af en anselig størrelse og karakter ud over, hvad bygherre påviste mig på stedet og af sådan en art, at det står i skærende modstrid med sandheden omkring bygherres opførte byggeri. Ligeledes har bygherre aldrig oplyst mig om, at naboerklæringerne skulle bruges som dokumentation for opnåelse af dispensation, der skulle danne grundlag for opnåelse af byggetilladelse. Ydermere har bygherre aldrig oplyst mig om, på hvilke punkter byggeriet var i strid med byggelovgivningen/bygningsreglementet, således at dispensation var nødvendig. Ej heller har bygherre på noget tidspunkt, selv på mit forlangende, vist mig byggetilladelse med tilhørende dispensation og tilhørende tegninger. I vejledning til bygningsreglementet er anført, at der altid på byggepladsen skal forefindes approberede tegninger for et byggeri.

12153020231127607

Ved min første henvendelse til bygherre meget kort tid efter, at byggeriet var påbegyndt, fremførte jeg over bygherre, at byggeriet havde et større omfang, end den over for mig forelagte dokumentation før byggeriets opstart udviste. Bygherre oplyste mig ved den lejlighed ikke om, at der var sket en væsentlig udvidelse af byggeriet, uden at jeg havde fået mulighed for at tage stilling til dette tiltag, idet han på det tidspunkt allerede havde indsendt rettetegninger og justeringer til forvaltningen. Det vil sige, at han direkte har tilbageholdt oplysninger om byggeriets rette omfang over for mig. Forelagt min indsigelse havde bygherre på dette tidspunkt alle muligheder for at tilpasse byggeriet til det over for mig ved dokumentation forelagte omfang for byggeriet med minimale indgreb i byggeriet til følge.

Jeg finder det yderst påfaldende og værende i direkte strid med bygherres pligt til og ansvar for at afgive korrekte oplysninger til mig og andre instanser om sit væsentligt forandrede byggeri. Forud for dette har bygherre rettet henvendelse til mig to gange for at få mig til at afgive 2 separate naboerklæringer som følge af ændringer i byggeriet for at kunne opnå en byggetilladelse og er derved ikke uvidende om, at jeg som nabo skal underrettes om ændringer i byggeriet, der ligger uden for byggetilladelsens rammer. Ydermere har det vist sig, at de til forvaltningen indsendte rettetegninger og justeringer for byggeriet viste væsentlige overskridelser af byggetilladelsens rammer, og det faktiske byggeri derudover overskrider de rammer, bygherre selv oplyste om i medsendt skrivelse til forvaltningen angående rettetegninger og justeringer.

Med reference i ovenstående skal jeg gøre opmærksom på, at en længde af byggeriet ud over 10,65 m minus lavere bygning mod nord, som vil være synlig fra min grund på grund af den højt valgte kote for byggeriet, er 9,65 m med udgangspunkt i vinterhavens sydlige væg, hvilket for mig er uacceptabelt. Bygningshøjde skal opfylde krav om max. 2,50 indtil 2,50 m fra skel og herefter ifølge dispensation max. 3,50 m som gennemsnitshøjde med reference i syns- og skønsrapport. Det er ligeledes en forudsætning, at vægareal af højstliggende del af byggeriet ikke må kunne ses fra min grund, hvilket det kan nu.

Balkon/terrasse: Balkonen, der af forvaltningen er benævnt terrasse, er ikke anlagt i naturligt terræn med tillæg af max. 0,30 m i højden. Der henvises til, at bygherre har indsendt en tegning til grund for opnåelse af byggetilladelse visende en skrænt umiddelbart foran byggeriet mod nord, hvilket var de faktiske forhold, inden bygherre påbegyndte byggeriet. Bygherre har efterfølgende placeret det fra byggefeltet opgravede materiale (jord og sand) på skrænten umiddelbart nord/nordøst for nuværende bygning og balkon, hvorved skrænten både er blevet fremrykket mod nord og ikke fremstår med sin naturlige terrænhøjde og skræntprofil. Bygherre beskrev i en skriftlig henvendelse til forvaltningen, at der ville fremkomme en slugt, såfremt han ikke foretog en opfyldning hen til balkonen/terrassen. Herved kan terrassen ikke være et anlæg "i terræn", som benævnt af forvaltningen. Rettelig benævnelse er "naturligt terræn", som byggereglementet refererer til. Uanset hvilket kreativt skøn forvaltningen anlægger, kræver pågældende balkon/terrasse en tilladelse. Det skal bemærkes, at når forvaltningen foretager et skøn, skal det hvile på et relateret grundlag.

Uanset ovenstående fremgår det af bygningsreglementet med vejledning, at tiltag i forbindelse med byggeri, der kan give nabo betydelige gener, bør afvises af kommunalbestyrelsen/forvaltningen (jævnfør BBR-85 §2.3.2: "Ved fastlæggelse af

12153020231N27608/

niveauplanet skal kommunalbestyrelsen/bygherre tage hensyn til terrænforholdene på de tilstødende grunde og karakteren af den omliggende bebyggelse", hvilket ikke er tilfældet i denne sag). Jeg henviser til syns- og skønsrapportens koteplan.

Ydermere forholder det sig således, at min sommerhusparcel med opholdsareal er til fuld beskuelse fra denne famøse balkon/terrasse. Dette gælder også for min opholdsstue (se syns- og skønsrapporten med medfølgende fotodokumentation).

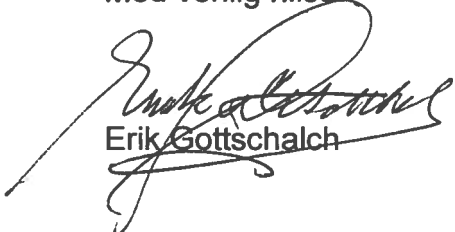
Min indstilling til balkon/terrasse er, at den skal fjernes.

Eftersom hele byggeriet er blevet dømt ulovligt, og sagen er blevet tilbagesendt fra Statsforvaltningen Hovedstaden til fornyet sagsbehandling, forventer jeg, at alle punkter, der er i uoverensstemmelse med den udstedte byggetilladelse og tilhørende dispensationer og naboerklæringer bliver medtaget i en fornyet sagsbehandling. Endvidere vil jeg præcisere, at alle ændringer samt evt. ændringer og forhold, der ikke er kommet til mit kendskab ref. ovenstående, bliver med medtaget, og at jeg modtager orienteringsskrivelse om det fulde omfang. Til orientering kan jeg oplyse, at jeg på det seneste har bemærket, at der har været aktivitet på Hyllingebjergvej 78 i form af montering af et simpelt bræddeværk under den famøse balkon/terrasse, der i sin fulde længde overskrider den administrativt meget restriktive strandbeskyttelseslinie. Tiltag af lignende art er tidligere af den administrerende myndighed blevet forlangt fjernet.

Det skal afslutningsvis tilføjes, at bygherre selv har forestået opførelse og opfølgning af byggeriet og ikke har ladet foretage de rette vurderinger og tiltag i forbindelse med processen omkring byggeriet og dets placering, samt i tillæg er fremkommet med ukorrekte og direkte misvisende oplysninger over for både mig og involverede instanser. Således har en bygherre jævnfør byggeloven § 16 og 17 med kommentarer alene det fulde ansvar for et byggeri.

På grundlag af ovennævnte ser jeg frem til, at sagen finder sin rettelige afslutning.

Med venlig hilsen



Erik Gottschalch

ERIK GOTTSCHALCH, LÆDERSTRÆDE 13, 1201 KØBENHAVN K

Team Byg og Bolig
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk

INDGÅET

- 1 AUG. 2012

Halsnæs Kommune

Deres sagsnr. 2012/0001794

29. juli 2012

Ang. nabohøring i byggesagen Hyllingebjergvej 78, Liseleje

Jeg har noteret mig indholdet af advokat H. P. Drisdal Hansens brev af den 25. maj 2012, som jeg først blev bekendt med primo juli, hvor jeg rettede henvendelse til Team Byg og Bolig og her fik information om det. Kopi blev afhentet ved fremmøde øjeblikkeligt ved forvaltningens mellemkomst.

Min kommentar til advokat H. P. Drisdal Hansens udlægning af såkaldt "færdigsyn" er, at ved Halsnæs kommunes besigtigelse af byggeriet lå der forud en dokumentation og et sagsforløb, der gjorde, at kommunen blot kunne konstatere, at byggeriet var i overensstemmelse med de af bygherre afgivne oplysninger. Det har senere vist sig, at disse oplysninger er ukorrekte, endda i en sådan grad at nogle punkter i dokumentationen og oplysningerne omkring byggeriet er direkte fiktive. Det forholder sig dog således, at kommunen/forvaltningens personale i henhold til byggelovgivningen ikke har nogen beføjelser, herunder kompetence, til at foretage en opmåling af et byggeri for at se, om det er i overensstemmelse med bygherres oplysninger. En opmåling skal foretages af en uvildig instans, som i dette tilfælde skulle være en landinspektør. Såfremt bygherre allerede meget tidligt i byggeriets forløb var fremkommet med de reelle oplysninger og havde fremlagt en opmåling af byggeriet foretaget af en landinspektør, ville mange ressourcer for såvel implicerede instanser og mig som nabo være sparet, og sagen ville allerede her have fundet sit rettelige udgangspunkt.

Ang. bygherres påstand om, at byggeriet ikke afviger fra byggetilladelsen, vil jeg blot henvise til, at Frederiksberg rets dom af den 7.12.2011 påviste, at det faktiske byggeri afveg så meget fra de tildelte tilladelser, at byggeriet blev dømt som værende ulovligt. Dette hvilede bl.a. på en syns- og skønsrapport, der blev forelagt retten.

Det er påfaldende, at bygherre anfægter de opmålinger, som er foretaget af en landinspektør. Det er yderst tvivlsomt, om bygherre kan anfægte en landinspektørs opmålinger, fordi de står i skærende kontrast til hans egne afgivne oplysninger og dokumentation til Halsnæs kommune, som må betegnes som værende fiktive.

Bygherre anfægter ligeledes, at hans overskridelse af byggetilladelsen er væsentlig. En overskridelse, der hvad angår areal er på mere end 15%, må siges at være endda meget betydelig. Hvad angår længde, kan der konstateres en overskridelse på 25%. Der er ifølge byggetilladelse med betingelser tildelt 9,65 m, byggeriet er på 12,05 m. Der er således intet belæg for dispensation, når overskridelserne er i den størrelsesorden, og når der samtidigt ligger en bevidst, ulovlig handling bag overskridelserne.

Med hensyn til besigtigelsen d. 16.1.2001 kan det som anført i indledningen af denne skrivelse fremføres, at forvaltningens personale ligeledes dengang kun havde bygherres oplysninger at lægge til grund for en besigtigelse og ikke havde mulighed en nærmere efterprøvning af disse. Det skal endnu engang præciseres, at bygherre ene og alene har det fulde ansvar for såvel dokumentation som det faktiske byggeri. Da det ved senere efterprøvning (se syns- og skønsrapport og øvrige relaterede dokumenter) viste sig, at bygherres oplysninger ikke var i overensstemmelse med byggeriets omfang, må besigtigelsen betragtes som værende uden gyldighed og uden relevans for sagens videre behandling.

Hvad angår klagefristen, kunne denne ikke overholdes. Dette beroede på en længerevarende dialog mellem Statsforvaltningen Hovedstaden, Kammeradvokaten og min advokat. Parterne var indledningsvis af den opfattelse, at det ikke var relevant, at jeg skulle anlægge 2 parallelsager, d.v.s. mod Halsnæs kommune og Statsforvaltningen Hovedstaden. Dialog og korrespondance parterne imellem viser, at man var af den opfattelse, at der var meddelt opsættende virkning, hvilket efterfølgende viste sig ikke at være tilfældet.

Statsforvaltningen Hovedstaden genoptog sagen på baggrund af Frederiksberg rets dom af den 7.12.2011 og hjemsendte den til fornyet behandling i Halsnæs kommune. Advokat H. P. Drisdal Hansen fremfører, at jeg skulle have kendskab til ændringer i byggeriet. Dette er uden hold i virkeligheden, da ændringer ikke har været forelagt mig. Jeg har dog prøvet at danne mig et overblik over byggeriets omfang og har ved selvsyn kunnet konstatere, at det opførte byggeri ikke var i overensstemmelse med bygherres til mig opgivne oplysninger. Jeg har ej heller kunnet registrere oplysninger om, at der til forvaltningen er indgået en byggeansøgning om udvidelse af byggeriet. Dette til trods for, at når et byggeri hviler på en dispensation, skal der til enhver ændring, der ligger uden for det, der kan indeholdes i en byggetilladelse, foreligge en ny dispensation og byggetilladelse. For at opnå en ny dispensation og byggetilladelse skal der ligeledes afholdes nabohearing. Bygherre har ved manglende indsendelse af byggeansøgning for udvidelse af byggeriet endnu engang ikke opfyldt krav indeholdt i byggelovgivningen.

På grundlag af ovenstående forventer jeg, at der sker en fysisk lovliggørelse af byggeriet med udgangspunkt i den oprindelige byggetilladelse/dispensation med betingelser. Det vil sige:

Byggeriet skal tilpasses, så det har en samlet længde på 9,65 m.

Der må på højeste del af byggeriet ikke være noget vægparti synligt fra min grund.

Bygningshøjde skal opfylde krav om max. 2,50 m indtil 2,50 m fra skel.

Balkon/terrasse skal fjernes, da den er hævet mere end 0,30 m over oprindeligt, naturligt terræn og endvidere ikke er inkluderet i byggetilladelse.

Bygherre har allerede ved tildeling af byggetilladelse og dispensation været fuldt vidende om byggeriets tilladte omfang. Dette til trods har han valgt at omgå byggetilladelse og dispensation og at anvende sine ressourcer på et bevidst ulovligt byggeri og et mangeårigt sagsforløb.

Med venlig hilsen



Erik Gottschalch

INDGÅET

- 3 SEP. 2012

ERIK GOTTSCHALCH, LÆDERSTRÆDE 13, 1201 KØBENHAVN K

Halsnæs Kommune

Team Byg og Bolig
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk

Deres sagsnr. 2012/0001794

1. september 2012

Ang. partshøring i byggesagen Hyllingebjergvej 78, Liseleje

Med henvisning til advokat H. Drisdal Hansens brev af 26. juni til Halsnæs kommune skal følgende anføres:

Det er korrekt, at der har været et anseligt antal henvendelser i denne sag fra Bjarne Bo Jørgensen til Halsnæs kommunes forvaltning af byggesager. Imidlertid fremmer et stort antal henvendelser ikke sagen, når der i henvendelserne anføres vildledende eller direkte ukorrekte oplysninger. Af byggesagens akter fremgår det, at der fra forvaltningens side har været foretaget en besigtigelse af byggeriet. Dette er ikke ensbetydende med, at byggeriet opfylder de i den tildelte byggetilladelse specificerede krav. Besigtigelsen blev foretaget med grundlag i bygherres egne oplysninger til forvaltningen, som nu retsligt bevist har været usande. Herved bortfalder besigtigelsens værdi, og der kan således ikke være tale om en godkendelse fra forvaltningens side. Ligeledes forholder det sig således, at en besigtigelse i sig selv ikke er en godkendelse, da bygherre ifølge gældende lovgivning alene har ansvaret for, at hans byggeri er lovligt.

Hvad angår ændringer i byggeriet, herunder længde og arealudvidelse, skal det endnu engang præciseres, at da omtalte byggeri hviler på en dispensation, skal der foreligge en ansøgning om sådanne ændringer i byggeriet. Bygherre skulle således ved fremsendelse af ansøgning til Halsnæs kommune om tilladelse til ændringer af byggeriet have medsendt høringssvar fra mig som nabo, hvor jeg ville være fremkommet med en indsigelse mod udvidelse af byggeriet, hvorved der næppe ville have været mulighed for en udvidelse. Denne høringsfase skulle bygherre have foranlediget, hvilket han ikke har været uvidende om, idet han tidligere har indhentet 2 høringssvar fra mig. Han har således bevidst undladt at indhente endnu et høringssvar fra mig. Uanset hvor meget bygherre har prøvet at

påvirke eller diktere sagsbehandlingen, skal et byggeri i den pågældende skelzone af bygherres grund administreres restriktivt, såfremt der ikke fremkommer positivt høringssvar. Det må dog bemærkes, at dette ikke gælder byggesager, der har karakter af minimale ændringer, hvilket absolut ikke er tilfældet i denne sag.

Med baggrund i ovenstående har bygherres påstand om, at godkendelse ikke vil blive nægtet, intet hold i virkeligheden.

Bygherre har ligeledes tidligt i ansøgningsfasen om en byggetilladelse af kommunen fået præciseret forløbet af en byggesag, der hviler på en dispensation. Han har således ikke været uvidende om, at jeg skulle afgive et høringssvar om enhver udvidelse af byggeriet, der ville gå ud over det i byggetilladelsen tildelte samt de i dispensationen indeholdte specifikationer for byggeriet. Bygherre har således bevidst taget sig til rette og har tiltaget sig rettigheder, som han ingen adkomst havde til, og som afstedkom en uberettiget byrde for mig.

Bygherres påstand om, at "yderligere høring af naboen i anledning af projektændringer ikke ville have medført, at disse projektændringer dengang ville være blevet nægtet godkendelse" er direkte i strid med den på det tidspunkt og i dag gældende byggelov med tilhørende vejledning. Projektændringerne har, som jeg tidligere har nævnt, været af en sådan karakter og størrelse, at godkendelse af projektet ville have krævet min positive tilkendegivelse.

Byggeriet er fuldført. Ressourcespild ved en fysisk lovliggørelse af byggeriet i form af fjernelse af de ulovligt opførte dele er ene og alene bygherres eget ansvar, idet han allerede i et meget tidligt forløb af byggeriet, hvor kun 4 søjler og 2 trædragere var opført, blev gjort opmærksom på, at byggeriet ikke overholdt tildelt byggetilladelse samt dispensation, men desuagtet fortsatte byggeriet. Han havde således på det tidspunkt haft mulighed for med minimale omkostninger at have tilrettet sit byggeri, således at dette meget lange og unødvendige sagsforløb kunne have været undgået.

Jeg ser frem til, at kommunen vil orientere mig, såfremt der vil forekomme kommentarer til min henvendelse, eller at sagen skal forelægges udvalget for miljø og teknik.

Med venlig hilsen



Erik Gottschalch