



DOM

afsagt den 3. maj 2022

Retten nr. 1-1435/2021

Politiets nr. 0900-88160-00020-18

Anklagemyndigheden
mod
Ripaille Holding A/S
cvr-nummer 73354110

Anklageskrift er modtaget den 11. maj 2021.

Ripaille Holding A/S er tiltalt for overtrædelse af:

1.

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

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

2.

planlovens § 64, stk. 1. nr. 1, nr. 3 og nr. 4, jf. stk. 2, jf. 51, og § 63, stk. 1, og § 18, jf. lokalplan nr. 59 for et villaområde i Vedbæk, afgrænset af Vedbæk Nordstrand, Vedbæk Strandvej og Øresund §§ 9.8, 7.7 og 9.3,

ved i et ikke nærmere angivet tidsrum forud for den 5. juli 2018 som ejer af ejendommen "Strandridergården" Vedbæk Strandvej 506 i Vedbæk, uden tilladelse og i strid med § 9.8 i lokalplan nr. 59 at have foretaget terrænregulering fra midt på grunden med omkring 70-80 cm og op til ca. 1,8 m mod nordskel, samt i strid med meddelt dispensation 18. februar 2016 til lokalplanens § 7.7 og § 9.3 at have opført et grejhus i skrænten mod Øresund på ca. 55 m² med synlig facade mod Øresund og etableret en chausséstensbelagt sti med en bredde på anslået 2,9 m som adgangssti via skrænt til vandet samt at have undladt at efterkomme Rudersdal Kommunes påbud af 5. juli 2018 om senest den 1. september 2018,

- at foretage tilbageregulering af de foretagne terrænreguleringer med

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

- at reducere grejskurets areal til 20 m², og således at facaden mod Øresund trækkes ind i skrænten og kun er synlig med dør, jf. Rudersdal Kommunes tilladelse af 18. februar 2016 om dispensation fra lokalplan.
- at ændre adgangssten til stranden, således at den får en maksimal bredde af 2 meter, inklusiv eventuel chaussésten eller pigsten befæstet vandrende i begge sider på maksimalt 2 x 30 cm, således at selve græssten er på 1,4 meter i bredden, jf. Rudersdal Kommunes tilladelse af 18. februar 2016 om dispensation fra lokalplan

3.

Byggelovens § 30, stk. 1, litra a og c, jf. stk. 5, jf. § 16, stk. 1, og § 17, stk. 1, og planlovens § 64, stk. 1, nr. 1, og nr. 4, jf. stk. 2, jf. § 63, stk. 1 og § 18, jf. lokalplan nr. 59 for et villaområde i Vedbæk, afgrænset af Vedbæk Nordstrand, Vedbæk Strandvej og Øresund § 8.2, ved som ejer af ejendommen "Strandridergården" Vedbæk Strandvej 506 i Vedbæk i et ikke nærmere angivet tidsrum forud for den 14. november 2018 uden byggetilladelse og i strid med lokalplan nr. 59 § 8.2 at have opført kældertilbygning på 64 m² uden for ejendommens bygningskrop foran dennes sydfacade, således at kælderdek fungerer som hævet terrasse for boligens stueetage, samt at have undladt at efterkomme Rudersdal Kommunes påbud af 2. juli 2019 om senest den 2. oktober 2019 at fjerne kældertilbygning og foretage retablering af ejendommens facade mod syd.

Påstande

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

Tiltalte har nægtet sig skyldig.

Sagens oplysninger

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

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

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

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

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

Ripaille igangsatte byggeri, efter der havde været afholdt møde på stedet med både arkitekt, havearkitekt og en repræsentant fra kommunen. Kommunens repræsentant godkendte, at der blev opført orangeri og poolhus. De, der var til stede for kommunen, var bl.a. A, og det var helt klart deres opfattelse, at opførelsen af bygningerne var ok for kommunen. Kommunen havde i tidligere år selv godkendt en dispensation til 150 m² udhus, og det 150 m² udhus havde Ripaille revet ned, og derfor mente de det ville være helt legalt at opføre 128 m² orangeri. Ved mødet fik de til sidst at vide, at de skulle indsende ansøgning, og det gjorde de, men kommunen svarede først efter 6 måneder, og på det tidspunkt, var byggeriet færdigt.

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

Foreholdt bilag ansøgning om byggetilladelse (forhold 1, bilag 1.7a), under overskriften "Planlagt Arbejde" forklarede han, at der havde været i alt 450 m² forskellige udhuse på ejendommen, som Ripaille havde fået revet ned.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Foreholdt tilladelse udstedt af Rudersdal Kommune (forhold 2, bilag 11), forklarede han, at bygningen er udført, som det fremgår af tilladelsen. Der er kun en dør ind i grejrummet, og fodaftrykket er kun etableret sådan, at det bagud er større end 20 m², af hensyn til fare for jordskred. Grejskuret er bygget helt ind i skrænten og det er overdækket med græs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A har som vidne forklaret, at han er ansat arkitekt i Rudersdal Kommune. Han blev bekendt med forholdene ved en besigtigelse på stedet. Der blev søgt om tilladelse til sti ned til stranden og et grejskur, og det skulle de syne. Da der var syn på stedet, blev de opmærksomme på, at der blev belagt med chaussésten ned mod Øresund, hvor der kun måtte være græs, og at grejskuret ikke så ud som forventet. Endvidere er det over 50 m², hvor der var givet tilladelse til 20 m². Lokalplanen siger, at der slet ikke må være bygninger i skråningen, men der kom et pænt projekt med en græsbelagt sti og et grejskur, hvor grejskuret stort set var usynligt fra Øresund, idet man kun skulle kunne se en dør fra Øresund, man måtte heller ikke kunne se tag. Facaden er blevet stor, voldsom og dominerende. Der er ca. ti meters åbning mod Øresund. Der var vinduer og skodder til at lukke for mod Øresund. På den ene besigtigelse så den umiddelbart arealmæssigt ud til kun at være 20 m², men det var fordi der var opsat en væg, der skjulte rummets rigtige dimensioner. Væggen lød meget hul, da de bankede på den. Da de kom tilbage, så han på luftfoto, og der kunne han se, at der i hvert fald var 30 m² skjult bag væggen. Væggen er i dag fjernet, og grejskuret er over 50 m². Havde de fra starten vidst, at det var mere end 50 m², så skulle der også have været søgt byggetilladelse.

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

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

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

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

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

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

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

Forespurgt af forsvarer forklarede han, at han ikke kan afvise, at man kan lave et projekt, hvor man skjuler grejskuret og får det godkendt, men der skal i så fald indsendes en ansøgning, som man må tage stilling til. I ansøgningen stod der cirka 20 m² og det blev, sammen med den beskrevne adgang, forelagt byplanudvalget. Byplanudvalget godkendte det beskrevne projekt, fordi det var et pænt tilpasset i skrænten og et lille rum. I dag er der kommet væsentlige andre bygninger, så der skulle være indhentet både dispensation for kvadratmeter i lokalplanen og der skal gives byggetilladelse, og det skal behandles politisk.

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

Det, at der tidligere har været 400 m² skur på grunden, der nu er revet ned, giver ikke ret til at genopføre bygninger i tilsvarende størrelse.

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

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

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

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

voldsomme mængder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retten's begrundelse og afgørelse

Forhold 1

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

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

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

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

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

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

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

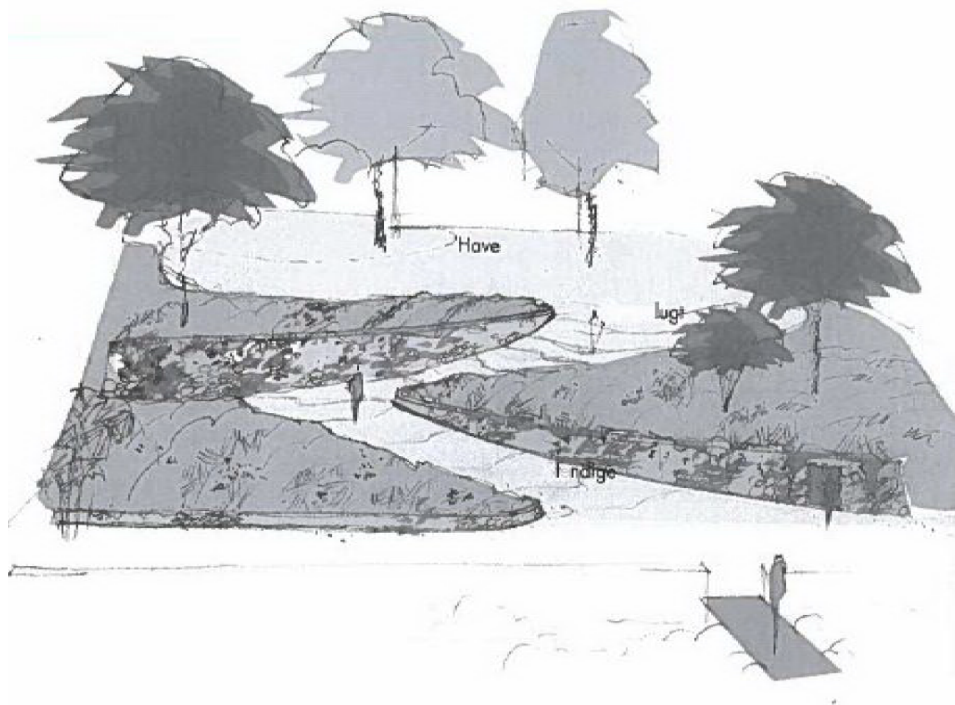
Forhold 2

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



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

Det fremgår af sagen, at tiltalte har søgt og fået tilladelse til, at etablere en ny strandadgang i skrænten ned mod vandet, samt at placere et grejskur på maksimalt maksimalt 20 m², hvor det var en betingelse, at der alene var døradgang uden vindue og at øvrig facade fremstår som det øvrige skråningsanlæg. Strandadgangen var i ansøgningen illustreret sådan:



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



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

I dag fremstår stien således



og "grejskuret" fremstår således:



Af forklaringen fra A fremgår, at bygherre, da kommunen var på besigtigelse, havde skjult mere end halvdelen af grejrummet ved at opføre en falsk væg, sådan at rummet alene så ud til at være 20 m². Da han bankede på væggen, havde den en meget hul lyd, hvorfor han gennemså luftfoto, da han kom tilbage på rådhuset. Der kunne han konstatere, at der var taget

luffoto, mens der blev støbt fundament, og det kunne konstateres, at "grejhuset" i strid med tilladelsen var opført med 55 m² bygget ind i skrænten.

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

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

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

Forhold 3

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

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



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

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

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

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

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

Tiltalte skal endvidere betale tvangsbøder som nedenfor bestemt.

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

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

Thi kendes for ret:

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

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

Tiltalte skal betale sagens omkostninger.

Martin Nyvang
Konstitueret dommer