



## 2 sager afsagt af Retten i Lyngby

---

### **Lyngby Rets dom af 30. april 2015**

Naboer mod Rudersdal Kommune

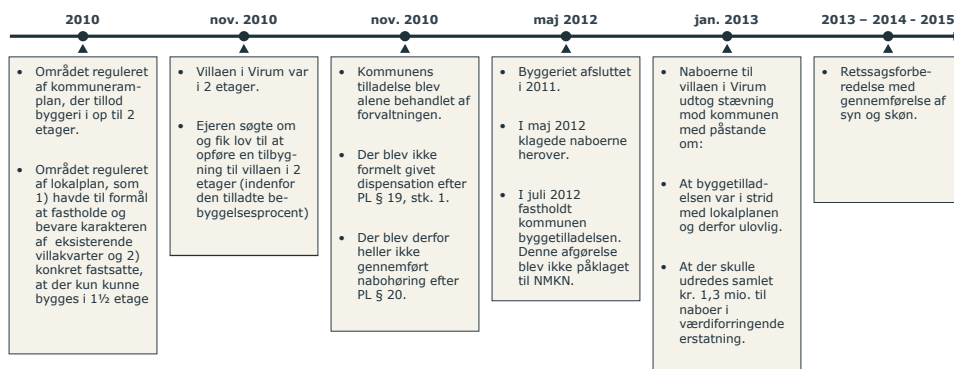
- Tvist om kommunens behandling af en byggesag om en tilbygning på en villa i Virum

### **Lyngby Rets dom af 19. maj 2015**

Spejdere mod Rudersdal Kommune

- Tvist om kommunens håndhævelse af en fredningsbestemmelse

## Hændelsesforløb – Villatilbygningen i Virum



3

PLESNER

## Kommunens argumenter

### Der var hjemmel til at dispensere fra lokalplanen

- Byggeri ikke i strid med principperne i planen (byggeriets og områdets karakter)
- Dokumentation for, at man - da man gav tilladelsen - havde overvejet alle de relevante kriterier, som man skulle inddrage i en dispensationssag (nabogener, overholdelse af afstands- og højdekrav i øvrigt, mindre tilbygning o.a.)
- Sandsynliggørelse af, at nabohøring ikke ville have ført til andet resultat

### Den meddelte byggetilladelse kan træde i stedet for en dispensation

- Myndighedsafgørelse kan karakteriseres som "de facto" dispensation (praksis herom)
- Byggetilladelsen var aldrig anfægtet og dermed endelig ("en ret til at bygge")
- Samtidig en begunstigende forvaltningsakt

### Subsidiært i forhold til hjemsendelsespåstand

- Hjemmel til retlig lovliggørelse, da der var hjemmel til at dispensere

4

PLESNER

## Særligt om erstatningskravene

- Naboerne gennemførte syn og skøn og fik en skønsmand (ejendomsmægler) til at vurdere, hvorvidt tilbygningen havde ført til, at de pågældende naboers ejendomme (2 villaer beliggende på hver sin side af den omhandlede villa) havde tabt værdi.
- Skønsmanden nåede frem til, at det var tilfældet:
  - En nabos villa var værdiforringet med ca. 12% svarende til ca. kr. 800.000.
  - En anden nabos villa var værdiforringet med ca. 8% svarende til ca. 500.000.



5

PLESNER

## Retten's konklusion

### På linje med kommunens argumentation:

- Der var hjemmel til at dispensere fra lokalplanen
- Den mangel, som byggetilladelsen led af, var derfor "ikke konkret væsentlig" og dermed var byggetilladelsen ikke ugyldig
- Kommunen var følgelig ikke erstatningsansvarlig

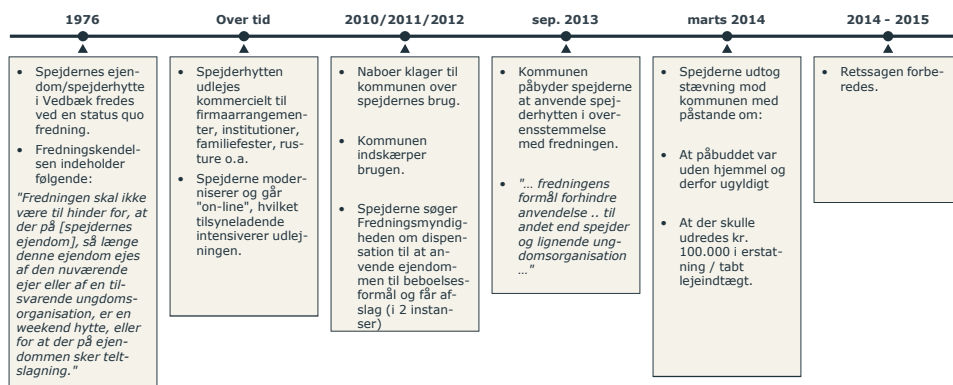
### Generel læring:

- + mulighed for efterprøvelse af den "fiktive" argumentation
- + konkret konsekvens heraf (bevisførelsen vigtig)
- Det gennemførte syn og skøn viser med al tydelighed styrken/svagheden ved sagkyndige erklæringer; udkommet er helt uforudsigeligt

6

PLESNER

## Hændelsesforløb – Spejderhyttesagen



7

PLESNER

## Sagens udfald og læring

### Kommunen fik medhold i at det udstedte påbud var gyldigt

- Konkret diskussion af i) indholdet af fredningskendelsen, ii) det anførte i fredningsprotokollen, iii) spejdernes udlejningsvirksomhed over tid
- Spejdernes argument om, at hytten havde været udlejet til kommunale daginstitutioner ikke tillagt vægt
- Passivitetssynspunkter ikke tillagt vægt – passivitet sat i forhold til en tilsynsmyndigheds forpligtelser til at udøve tilsyn
- Interessant i forhold til det "trekantsforhold", som opstår mellem ejeren af en fredet ejendom, fredningsmyndigheden og kommunen som tilsynsmyndighed
  - Forståelse/fortolkning af fredningskendelsen
  - Mulighed for at involvere fredningsmyndigheden heri, hvis ejeren ikke ønsker at søge om dispensation
  - Kommunens muligheder som tilsynsmyndighed (den vage formulering af påbuddet)

8

PLESNER



## Plesner

Plesner Advokatfirma  
Amerika Plads 37  
2100 København Ø  
Denmark  
T: +45 33 12 11 33  
Fax: +45 33 12 00 14  
CVR: 42 93 85 13  
[www.plesner.com](http://www.plesner.com)

**PLESNER**