

den aftalte erstatning kunne justeres – bortset fra fejl og forglemmelser – findes sagsøgeren at have været bundet af den indgåede aftale. Den af skønsmanden afgivne erklæring, der er behæftet med betydelig usikkerhed, da skønsmanden ikke har besvaret den nedbrændte bygning, findes ikke at give tilstrækkeligt grundlag for sagsøgerens krav om at genopbygge spørgsmålet om erstatningens fastsættelse. Sagsøgte vil derfor være at frifinde.

I sagsomkostninger for landsretten betaler sagsøgeren til sagsøgte 26.000 kr.

Højesterets dom.

Den indankede dom er afsagt af Østre Landsret.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: P. Christensen, Torben Jensen, Bangert, Pontoppidan og Hornslet.

Appellanten har principalt gentaget sin påstand og har subsidiært påstået sig tilkendt et mindre beløb efter rettens skøn.

Indstævnte har påstået stadfæstelse.

Til brug for Højesteret er fremlagt indstævntes specificerede brandskadeoplysninger. Desuden har skønsmanden afgivet en supplerende erklæring af 17. december 1985. Skønsmanden har i denne erklæring anført, at de i den første erklæring skønnede håndværkerudgifter er baseret på, at bygningerne opførtes på samme sted, i samme størrelse og stort set med samme byggemåde og samme materialer som de nedbrændte. Der er ikke regnet med at genskabe facadene med bindingsværk. Herved opnås en væsentlig besparelse i håndværkerudgifterne.

Skønsmanden har endvidere udtalt, at oplysningerne i den specificerede skadeoplysning ikke giver ham anledning til at ændre eller supplere angivelserne af håndværkerudgifterne eller den på byggeindexstigningen baserede skønnede pristigning.

Som svar på et spørgsmål om årsagen til difference mellem de beløb, hvortil henholdsvis selskabet og skønsmanden har anset håndværkerudgifterne m.v., har skønsmanden svaret:

»Det er stadig skønsmandens opfattelse, at den på grundlag af skadeoplysningernes summation af byggeindexpriser resulterende m²-pris – er urealistisk. Eksempelvis fremkommer vedr. litra a (beboelsestælingen på 123 m² med høj rejsting og strålag) en m²-pris på håndværkerudgifterne på 1930 kr/m² betydeligt areal excl. moms.

Denne m²-pris kan ikke dække den standard, man med nogenlunde overensstemmelse kan læse sig til i

henholdsvis skadeoplysningernes – – – specificerede bestanddele og den beskrevne skadeoplysning fra sagens begyndelse – – –, samt den af John Porting og arkitekt Kromann udarbejdede »beskrivelse af nedbrændt 4-længet gård.«

Skadeoplysningernes deprimerede erstatningsniveau er som helhed så lav, at det kun – suppleret med en meget anseelig diversepost – vil være en forsvarlig økonomisk forudsætning for byggeprocessens mangearbejde og forskellige aktiviteter.

Det er skønsmandens opfattelse, at nærværende byggesag ubetinget kræver arkitekt- og ingeniørtillid, hvorfor der i skønserklæringen er beregnet et skønnet projekteringshonorar udover tilsynshonorar, som alene er medtaget i skadeoplysningerne.

For Højesteret har appellanten navnlig gjort gældende, at det ved skønsmandens erklæring er godgjort, at den m²-pris for håndværkerudgifter, som indstævnte har lagt til grund ved erstatningsberegningen, er urealistisk lav, og at beregningsberegningen indeholder for nødvendige udgifter til projektering. Dette er så væsentlige fejl, at de må medføre, at appellanten har krav på efterbetaling.

The dommere – Torben Jensen, Pontoppidan og Hornslet – udtaler:

Fastsættelsen af forsikringsydelsen berode i nogen grad på et skøn, og appellanten havde med bistand af den anlagte arkitekt og rådgivende ingeniør samme mulighed som indstævnte for på tidspunktet for skadeoplysningen at vurdere, hvad genopførelse af bygningen svarende til de nedbrændte måtte forventes at ville koste i håndværkerudgifter og teknikerhonorarer. Uanset den usikkerhed, der forelå med hensyn til, om den tilbudte forsikringssum var tilstrækkelig, tiltrådte appellanten ved sin underskrift uden indsigelser eller forbehold skadeoplysningen, idet han erklærede sig tilfreds med denne. Indstævnte havde forinden alene givet udtryk for, at den aftalte erstatning ville kunne justeres, hvis der viste sig fejl eller forglemmelser ved opgørelsen.

Appellanten, der ikke ønskede at genopføre de nedbrændte landbrugsbygninger, findes ikke på det grundlag at have haft en berettiget forventning om, at indstævnte senere ville være indstillet på at yde ham efterbetaling, hvis de skønnede udgifter til en genopførelse var fassat for lavt.

Det tiltrædes, at appellanten, som først rejste spørgsmål om yderligere erstatning ca. 6 måneder efter, at tilbud på nybyggeri var indhentet, under disse omstændigheder ikke har krav på efterbetaling.

Disse dommere stemmer derfor for at stadfæste dommen.

De stemmer endvidere for at pålægge appellanten i sagsomkostninger for Højesteret at betale 25.000 kr. til indstævnte.

Dommerne P. Christensen og Bangert udtaler:

Det fremgår af sagen, at de beboelsebygninger, der blev ødelagt ved branden, havde et areal på ca. 250 m². Herved indeholdt de totalt nedbrændte bygninger, af hvilke nogle efter det oplyste var mere end 100 år gamle, ca. 330 m² etageareal, der tidligere var anvendt til landbrugsformål, men som ved branden var delvis ubebyggede. Det til gården hørende jordareal på ca. 43 tdr. land blev efter det oplyste drevet som kvægløst landbrug, og der blev ikke efter branden opført nye bygninger til landbrugsformål.

De i skønsmandens erklæring af 1. september 1980 anslåede håndværkerudgifter til beboelsebygningerne svarer til 3.000-3.400 kr. pr. m². Ved en genopførelse af de beskadede beboelsebygninger ville der således af erstatningsbeløbet på ca. 1.034.000 kr. medgå ca. 750-850.000 kr. til håndværkerudgifter. Efter genopførelsen er det samlede boligareal efter det for Højesteret oplyste forøget til ca. 400 m². Bygningsudgifterne har som i dommen nævnt udgjort ca. 2 mill. kr., svarende til ca. 5.000 kr. pr. m².

Efter det anførte finder disse dommere det ikke godgjort, at indstævnte ved beregningen af erstatningsbeløbet har begået nogen fejl, der kan medføre, at appellanten har krav på efterbetaling for at opnå dækning for det tab, han havde lidt ved branden. Med denne begrundelse stemmer de på samme måde som flertallet.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom bør ved magt af stunde.

I sagsomkostninger for Højesteret betaler appellanten, gældende John Porting, 25.000 kr. til indstævnte, Østjernes Brandforsikring.

De idømte sagsomkostninger at betale inden 14 dage efter denne højsteretsdoms afgivelse.

Straffetale VI.

Ved H.K.K. 24. januar 1986 stadfæstede Østre Landsrets kendelse, hvorved en for et manddrab tiltalt begæring om navneforbud ikke toges til følge. Forvareren havde henvist til, at ingen offentlig interesse talte imod navneforbud, og at sagen muligvis ville blive omtalt i både svenske og danske aviser,

hvilket ville skade såvel tiltalte som hendes moder og børn.

H.D. 27. januar 1986 i sag II 284/1982

Vivi Larsen Pedersen og Ingeborg Mary Nielsen (adv. Bent Ummack Larsen, e.o.)

mod

Søllerød kommune (adv. H. Bolt Jørgensen) og entreprenør Kay Wilhelmson (frs. Per Fastings, e.o.). Blandt andet: Miljøministeriet (km. adv. v/adv. Tersbøl).

Byplaner, byregulering og by- og landzoner – Bygningsforhold I og II – Kommunalvæsen og kommunalbeskyttelse – Ejendomsret I B – Domme.

A havde i 1975 for en købesum på 252.000 kr. erhvervet en ejendomme i 3. etage i etape 1 i byggeriet *Holte Midpunkt*. Efter byplanen skulle der i ca. 20 meters afstand fra A's stuevindue opføres en ligeledes treetagers bygning, der skulle gå ca. 2 meter ud foran vinduet. Efter at den første bygherre havde nedrevet en del hus, men derefter havde måttet opgive at opføre etape 2, modtog kommunen K nye tilbud. K fandte interesse for en plan, der bl.a. gik ud på opførelse af etape 2 med strål i stedet for som i byplanen angivet med fladt tag. Vedkommende bygherre trak sig tilbage, men W indgik på at købe arealet af K med den betingelse, at han skulle følge den nævnte plan, og K tilbød byggeriet, herunder fravigelsen af byplanen. Under bygget vist det sig, at etape 2 kom til at gå ca. 1,65 m ud foran A's vindue i en afstand af 8 m fra dette. A påstod byggeriet fysisk lovliggjort og subsidiært bl.a. erstatning. Da disse påstande kunne afgøres uden stillingsgen til en af A nedlagt påstand om ugyldigheden af K's dispensation fra byplanen, og da A herfter ikke havde tilstrækkelig interesse i afgørelsen af sidstnævnte påstand, blev denne ikke taget under påkendelse. Et anbringende om, at K's adfærd havde været bestemt af uveklommende hensyn fandtes grundløst. Under de foreliggende omstændigheder fandtes der ikke at burde bestemmes nedrivning eller tilnærning af vinduer, og W frifindes for påstanden om erstatningspligt, hvorimod K tilpligedes at betale en erstatning på 100.000 kr. [1]

1. Jfr. U 1952.320 H, 1964.878, 1975.454 og 488 og 1976.849 samt Skovgaard: Offentlige myndigheders erstatningsansvar s. 176, 230 ff, 287 ff og 295 ff, Poul Andersen: Forvaltningsret, 5. udg. s. 394, Rud Nielsen i: Fast ejendomsregulering, 3. udg. s. 141 og 156 ff, Bendt Andersen i: Dansk miljøret 2, s. 131 ff og s. 203, Fris-Jensen i: U 1980 B 133 ff, Garde og Rehling i: J 1981.297 ff, Pontoppidan i: J 1984.158 ff, Tønnesen i: J 1985.309 ff og bet. 981/1983 om håndhævelse af bygnings- og miljølovgivningen s. 41 ff og 85 ff.

Østre Landrets dom 4. maj 1982 (12. afb.)

(E. Mogens Jensen, Hornslet, Pontoppidan (kst.)).

Denne sag angår lovligheden af en del af bebyggelsen »Holt Midtpunkt« (etape 2), som med tilladelse fra sagsøgte 1, Søllerød kommune, og med sagsøgte 2, entreprenør Kay Wilhelmsen, som byggeriet blev opført i 1977-1978.

Sagsøgte, fru Vivi Larsen Pedersen og fru Ingeborg Mary Nielsen, der har en ejertilhøjhed i bebyggelsens etape 1, beliggende i meget kort afstand fra etape 2, finder det overfor lejligheden beliggende byggeri ulovligt og har derfor anlagt sagen i første række med henblik på at opnå delvis nedrivning af byggeriet og i øvrigt med sigte på erstatning.

De sagsøgte er af den opfattelse, at byggeriet er lovligt, og har som følge heraf påstået frifindelse, tildels afvisning.

Sagsøgernes endelige påstande er formuleret således:

1. Principale påstande:
 - 1.1. Sagsøgte 1) tilpligtes at anerkende, at sagsøgte ikke har været berettiget til at tillade den af sagsøgte 2) gennemførte opførelse af etape 2 af bebyggelsen »Holt Midtpunkt« på matr. nr. 2 m m.fl., Dronninggård, Ny Holt sogn, for så vidt angår afregelserne fra forskrifterne om bygningshøjde i den for området gældende byplan 11, vedtaget den 17. marts 1967 og stadfæstet af boligministeriet den 18. august 1967 med senere tillæg, og at den hertil meddelte tilladelse er ugyldig.
 - 1.2. Sagsøgte 1) tilpligtes at anerkende, at det af Søllerød kommunalbestyrelse ved første behandling i kommunalbestyrelsens møde den 4. juni 1980 vedtagne, og den 2. juli 1980 offentliggjorte forslag til lokalplan 19, Holt Øst-Vest, - eller hvis dette forslag ved sagens pådømmelse er gennemført, for så vidt angår de nedenfor anførte dele af forslaget, da den således gennemførte lokalplan - er ugyldig, for så vidt angår de i lokalplanforslaget under § 7.1. anførte bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering i lokalplanforslaget område A.1.
 - 1.3. Sagsøgte 1) tilpligtes ved udstedelse af hertil sigtende påbud om lovlighedsret m.v. i henhold til kommunalplanlovens § 46 og § 54, stk. 3, at sikre overholdelse af bestemmelsen om bygningshøjden i den under 1.1. nævnte byplan.
 - 1.4. Sagsøgte 2) tilpligtes - umiddelbart i forhold til sagsøgte - at ændre den af ham opførte og ejede bebyggelse »Holt Midtpunkt«, beliggende på matr. nr. 2 m m.fl., Dronninggård, Ny Holt sogn, således at den på sagens blag at højden af den nordlige fløj af den på sagens blag H.2. som bygning A betegnede del af bebyggelsen

bringes i overensstemmelse med den under 1.1. nævnte byplan, og således at bygningsens højde ikke overstiger kote 29.59.

1.5. De sagsøgte tilpligtes i forening at betale sagsøgte kr. 10.000,00 for hvert år, der forløber fra den 1. januar 1978 indtil opfyldelse af den under 1.4. nedlagte påstand med tillæg af processrente.

2. Subsidiære påstande:

2.1. Sagsøgte 1) tilpligtes at anerkende, at sagsøgte ikke har været berettiget til at tillade den af sagsøgte 2) gennemførte opførelse af etape 2 af bebyggelsen »Holt Midtpunkt« på matr. nr. 2 m m.fl., Dronninggård, Ny Holt sogn, for så vidt angår afregelserne fra forskrifterne om bygningshøjde i kapitel 3.1.3.-4. i bygningsreglementet af 1. juni 1972, sammenholdt med § 18, stk. 2, litra b, i den af boligministeriet den 15. oktober 1963 stadfæstede bygningsvedtægt for Søllerød kommune, og at den hertil meddelte tilladelse er ugyldig.

2.2. Sagsøgte 2) tilpligtes at ændre den af ham opførte og ejede bebyggelse »Holt Midtpunkt«, beliggende på matr. nr. 2 m m.fl., Dronninggård, Ny Holt sogn, således at den nordlige fløj af den på sagens blag H.2. som bygning A betegnede del af bebyggelsen ikke overstiger det i kapitel 3.1.3., stk. 5, jfr. 3.1.4., stk. 2, litra a, i bygningsreglementet af 1. juni 1972, sammenholdt med den af boligministeriet den 15. oktober 1963 stadfæstede bygningsvedtægt for Søllerød kommune, fastsatte skrå højdegrænseplan for bebyggelsen i forhold til skellet til matr. nr. 2 f, samme sted.

2.3. De sagsøgte tilpligtes i forening at betale sagsøgte kr. 10.000,00 for hvert år, der forløber fra den 1. januar 1978 til opfyldelse af den under 2.2. nedlagte påstand med tillæg af processrente.

3. Mere subsidiære påstande:

3.1. Sagsøgte 2) tilpligtes, for så vidt angår den under påstand 2.2. nævnte bygning at tilnærmes eller på anden tilsvarende effektiv måde at afblænde de over 2. etage indenfor 9,20 m. fra bygningsens nordvestlige hjørne placerede 2 vestlige vinduesflage 1.3. etage og 6 vestlige vinduer i 4. etage, som på bygningsens nordside vender mod matr. nr. 2 f, og de sagsøgte tilpligtes i forening at betale sagsøgte et af retten skønsmæssigt fastsat beløb på ikke under kr. 65.000,00 og ikke over kr. 100.000,00 med tillæg af processrente.

3.2. De sagsøgte tilpligtes i forening at betale sagsøgte kr. 10.000,00 for hvert år, der forløber fra den 1. januar 1978 indtil opfyldelse af den under 3.1. nedlagte påstand med tillæg af processrente.

4. Mest subsidiære påstande:

De sagsøgte tilpligtes i forening at betale sagsøgte et af retten skønsmæssigt fastsat beløb på ikke under kr. 100.000,00 og ikke over kr. 175.000,00 med tillæg af en årlig processrente.

5. Såfremt der gives sagsøgte 2) medhold i de af denne sagsøgte overfor påstand 1.4.-5. og 2.2.-3. nedlagte påstande om afvisning på grund af manglende søgsmålskompetence eller i de af denne sagsøgte vedrørende påstand 1.4. og 2.2. subsidiære kumulativ med de under 1. subsidiært 2., nedlagte påstande som principal påstand overfor sagsøgte 1).

6. Såfremt der gives sagsøgte 2) medhold i den af ham overfor påstand 3.1. nedlagte påstand om frifindelse, nedlægges påstand 4. kumulativ med de under 1., subsidiært 2., nedlagte påstande som principal påstand overfor sagsøgte 1).

Sagsøgte 1) har nedlagt følgende endelige påstande: Overfor sagsøgernes principale påstande 1.1., 1.2., 1.3. og 1.5.

ad 1.1. Principalt: Frifindelse.

Subsidiært: Frifindelse dog at sagsøgte 1) tilpligtes at betale sagsøgte et beløb efter rettens skøn.

ad 1.2. Principalt: Afvisning.

Subsidiært: Frifindelse.

ad 1.3. Principalt: Frifindelse.

Subsidiært: Frifindelse, betinget af at forslaget til lokalplan 19 måtte kunne træde i kraft indenfor en af landsretten fastsat passende tidsfrist (evt. formuleret som frifindelse med en af retten fastsat tidsfrist for sagsøgte 1) til at opnå godkendelse af lokalplan 19).

Sagsøgte har yderligere nedlagt en mere subsidiær påstand.

ad 1.5. Frifindelse.

Overfor sagsøgernes subsidiære påstande 2.1. og 2.3.: Frifindelse.

Overfor sagsøgernes mere subsidiære påstande 3.1. og 3.2.

ad 3.1.2. led.

Principalt: Frifindelse.

Subsidiært: Frifindelse, dog at sagsøgte 1) tilpligtes at betale sagsøgte et beløb på ikke over kr. 15.000,00.

ad 3.2. Frifindelse.

Overfor sagsøgernes mest subsidiære påstande:

ad 4. Principalt: Frifindelse.

Subsidiært: Frifindelse, dog at sagsøgte 1) tilpligtes at betale sagsøgte et beløb på ikke over kr. 15.000,00.

ad 5. og 6. Frifindelse.

Sagsøgte 2 har efter sin endelige påstand principalt påstået afvisning overfor sagsøgernes principale påstande 1.4 og 1.5 og overfor sagsøgernes subsidiære påstande 2.2 og 2.3.

Denne sagsøgte har subsidiært overfor de nævnte påstande og principalt overfor sagsøgernes påstande 3.1, 3.2 og 4 påstået frifindelse og har endvidere nedlagt nogle subsidiære påstande.

Miljøministeriet er i medfør af rejsplejelovens § 252, stk. 2, indtrådt i sagen til støtte for sagsøgernes principale påstand 1.1., men har i øvrigt ikke udtalt sig til støtte for nogen af parterne.

1. Sagens omstændigheder.

Den 17. marts 1967 vedtog Søllerød kommunalbestyrelse byplanvedtægt nr. 11 for center-området i Holt. Efter at være godkendt af boligministeriet i 14. september 1967 tinglyst på de af planen omfattede ejendomme.

Byplanens område A er i vedtægten og i det til vedtægten hørende kortlag opdelt i områderne A1-A5. De ejendomme, som omhandles i denne sag, er beliggende i område A2 og A5, der sammen med område A1 omfatter arealer vest for Kongevejen. Området er mod syd afgrænset af Stationsvej, mod vest af Rønnevej og mod nord af en på Dronninggårds Alle beliggende beboelsesejendom kaldet »Dronninggårds«.

Område A udlægges i byplanens § 5 til forretningsformål. Om bebyggelsens udformning anføres følgende:

»Bebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med den på kortlaget angivne retningsgivende bebyggelsesplan og inden for de på særskilt blang angivne bygningsprofiler. Bygningernes etageantal må ikke overstige det på kortlaget angivne.«

I kortlaget angives etagehøjden i område A2 og A5 varierende fra 1 til 4 etager, og i det særskilte blang er bygningsprofilen i området angivet med flade tage.

Vedrørende bebyggelsens anvendelse indeholder vedtægtsens § 5 punkt 1.0. bl.a. følgende bestemmelse:

»Bebyggelsens stueetage må kun anvendes til butikker, ekspedition for banker og livs-...»

Tredje etage og eventuelle højere etager indenfor område A1 og A5 skal anvendes til selvstændige lejligheder fortrinsvis for enlige og ægtepar uden børn.

De øvrige etager må kun anvendes til kontorer, klinikker, konsultationsværelser, tegnestuer og lign. samt til butikker, der indrettes i forbindelse med

butikker i stueetagen; endvidere kan kommunalbestyrelsen tillade, at der indrettes et begrænset antal selvstændige boliger for indehavere og besyrrere af virksomhederne.»

Efter vedtagelsen § 9 tilkommer påsættelsen ifølge vedtægten kommunalbestyrelsen, der efter § 10 kan indtrænge »mindre betydende lempelser« i vedtægten bestemmelser. I øvrigt kan boligministeriet indtænke lempelser, og ændringer i byplanen kan ske efter reglement om gennemførelse af nye byplaner.

I 1972 gav Søllerød kommune bygherren tilladelse til opførelse af en kombineret forretnings-, kontor- og beboelsesejendom i 3 etager på det nævnte område nr. 2, 4, Dronningsgaard, Ny Holte sogn. Bygherren, der blev meddelt tilladelse af konsortium, der i november 1972 blev overtaget af murermester Willy Lynggaard Petersen som ene-ejer. Bygherren var 1. etape af et skitseprojekt til en samlet bebyggelse af de i byplanen omrære A bebyggede ejendomme langs Kongevejen og den da eksisterende Møntvej, kaldet Holte Midtpunkt.

Den af bygherren omfattede bebyggelse, der er beliggende i den nordlige del af byplanens område A (område A 5 og - for den østlige del af vedkomende - i område A 2), blev i overensstemmelse med byplanen opført som etagebyggeri med fladt tag, der i henhold til bygherrens udtalelser som tagterasse. Opførelsen blev afsluttet, således at bygningen var klar til indflytning fra sommeren 1974.

Ved sluttede af 9. august 1975, efterfulgt af skøde af 15. oktober 1975, erhvervede søgsgæren fru Vivi Larsen Petersen sammen med sin fader Poul Mathias Nielsen pr. 1. september 1975 en ejerlejlighed i ejendommen. Lejligheden er beliggende på 2. sal i den østlige ende af bygningen. Købesummen var 252.800 kr. med en udbetaling på 15.000 kr. Lejligheden var i samveje mellem de 2 ejere, og efter Poul Mathias Nielsens død i 1977 er hans andel af lejligheden overgået til medsgæderen, fru Ingeborg Møller Nielsen.

Inden købet havde kommunen meddelt tilladelse til, at lejligheden - uanset at den ifølge byplanen skulle anvendes til erhvervsformål - blev indrettet og solgt til beboelse.

Murermester Lynggaard Petersen havde allerede i foråret 1975 tilkendegivet, at han ikke havde til hensigt at gennemføre resten af projektet. På dette tidspunkt var en væsentlig del af bebyggelsen på området udført og en del af de resterende bygningselementer stod færdige. På denne begyndelse komme hæfteskriftet den 31. maj 1975 et møde til drifts-

af, hvad man skulle foretage sig i anledning af den opståede situation. Til brug for mødet var der af den kommunale forvaltning udarbejdet flere debatteplaner, hvori forvaltningen redegjorde for de foreliggende problemer og angav forskellige løsningsmuligheder.

I et oplæg af marts 1975 udfærdiges bl.a., at det for så vidt angår centerområdet var for Kongevejen skænktes af overordnede, selv betydningsfuld, at der hurtigst muligt skulle være væsentligt, at en egentlig byplanlægning, ændring af områdets mappe kunne gennemføres hurtigst end på ca. 3 år, hvilket en stærkt offentligbeholdt proces måtte forestå. Shulle kravet om hurtig handling, tilgodeses, måtte bygget derfor ifølge oplægget gennemføres efter byplanen, evt. med sådanne ændringer, som kommunen fandt »væsentlige«.

I et debatteplan af 31. maj 1975 anførtes, at kommunen ikke efter byplanovervejen havde hjemmel til at hindre gennemførelse af de ikke nedrevne, somme bygninger til formål, der svarede til byplanens bestemmelser, eller til formål, der svarede til den senere anvendelse af de pågældende lokaler, dog under forudsætning af, at der ikke skete væsentlige bygningsselske ændringer.

På begyndelse af disse oplæg vedtog kommunalbestyrelsen på mødet den 31. maj 1975 at nedlægge et forhandlingsudvalg vedrørende Holte Midtpunkt bestående af bl.a. daværende borgmester Høder Nordbald, viceborgmester Jørgen Schanck og formanden for byplanudvalget, den nævnte borgmester Birgitte Broberg. Udvalget fik til opgave at oplyse forvaltningen med murermester Lynggaard Petersen om gennemførelse af et reduceret projekt med faste tiderammer, subsidiært om kommunens køb af de ejendomme, som Lynggaard Petersen ejede i centerområdet. Det vedtoges endvidere, at kommunen, hvis den købte disse ejendomme, skulle oplyse forvaltningen om køb af yderligere 3 ejendomme i området med henblik på at sikre en samtidig gennemførelse af projektets etape 2. Med hensyn til spørgsmålet om, hvem der ved bebyggelsens gennemførelse skulle stå som bygherre, var der enighed om, at den bedste løsning ville være en fremmed selv stod som bygherre, hvis dette skulle vise sig nødvendigt.

Med hensyn til den endelige bebyggelse af Holte Midtpunkt etape 2 besluttede kommunalbestyrelsen

principielt at fastholde den godkendte byplan. Det vedtoges dog samtidig, at allerede meddelte lempelser kunne fastholdes, og at man herudover ville tillade en bebyggelse, der var lempet i forhold til byplanen for så vidt angår udformningen af planlægningen, antal af etager og antal af etagemeter, såfremt disse lempelser ikke ville bidrage til en egentlig ændring af byplanen.

Endelig var der enighed om, at kommunen om fornødent midlertidigt skulle placere kommunale aktiviteter, fortrinsvis bibliotek, i etape 2.

Resultatet af forhandlingerne med Lynggaard Petersen blev, at kommunen i september 1975 købte de af Lynggaard Petersen ejede ejendomme for en købesum af 4,8 mill. kr. kontant. Overtagelsen skete pr. 1. juli 1975.

Med henblik på forhandlingerne om videregående af de ejendomme, som kommunen havde erhvervet fra Lynggaard Petersen og senere - fra de andre ejere af ejendomme i centerområdet, udarbejdede forvaltningen et oplæg af 12. april 1976, hvori kommunens samlede udgifter til køb af arealer, nedrivning af den eksisterende bebyggelse m.v. blev opgjort til 8 mill. kr. inklusive 40.000 kr. som forrentning af kommunens investering.

På denne grundlag anslog man i oplægget en salgsom på 7-8 mill. kr., idet det anførtes, at man nok måtte tilgodesse køberen den kommunale interesse, der lå i arealernes bebyggelse. Udover købesummen skulle køberen betale et partiforligningsafkast på 3-4 mill. kr. Vedrørende tidspunktet for bygherrens gennemførelse anførtes, at bebyggelsen, der ifølge byplanen ville udgøre ca. 9700 etagemeter, skulle være påbegyndt inden udgangen af 1976 og fuldført inden udgangen af 1978. Der stilledes forslag om sanktioner, hvis bebyggelsen ikke blev gennemført inden for de angivne terminer.

Efter at det var blevet bekendt, at kommunen havde erhvervet arealerne, rettede en del interesserede henvendelse til kommunen med henblik på at undersøge mulighederne for at gennemføre bebyggelsen af den resterende del af center. I april 1976 forhandlede kommunens forhandlingsudvalg med flere potentielle bygherrer, og der indkom herfter 7 oplæg eller tilbud til kommunen, hvoraf de 4 var ledet af skitseforslag.

Blandt tilbudsgiverne var søgsgætte 2), som i skrivelse af 10. maj 1976 tilbød at købe arealerne for 7 mill. kr. Heraf skulle 2 mill. kr. betales kontant, medens resten skulle betynges ved udstedelse af pantbreve. Udgiften til parkeringsfaciliteter anslåges til 4 mill. kr., som skulle afvikles efter samme

retningsskinner som pantbrevene. Tilbudet var vedlagt et skitseprojekt udarbejdet af arkitekt Bent Eggert. I en redegørelse af 24. maj 1976 fra teknikforvaltningen, planlægningsafdelingen, for de indkomne tilbud og forslag anførtes, at dette projekt i sin ydre udformning i principet følger byplanvedtægten bebyggelsesplan. Der redegøres for en del aflysninger for byplanen, som skænktes at være af en sådan karakter, at kommunalbestyrelsen formentlig kan give dispensation som mindre betydende lempelser.

Blandt de øvrige tilbudsgivere var landskabsarkitekt Bent Bortup, som i skrivelse af 10. maj 1976 på vegne shipping-firmaet Jensen og Larsen, Chartering Agents af 1934 A/S tilbød at købe arealerne for 7 mill. kr. kontant. I skrivelsen henvises der til et skitseprojekt dateret marts 1976 og udarbejdet af arkitekt Toftild Bang Termansen i samarbejde med rådgivende ingeniør Ole Bjørn Andersen. Projektet var overgået til kommunen i forbindelse med et møde den 20. april 1976.

Det var dette projekt, som kom til at danne grundlag for den senere gennemførte bebyggelse. Ifølge projektet består bebyggelsen af 2 blokke (blok A og blok B). Blok A indeholder bl.a. en teatersal, og denne del af blokken er placeret således, at bygningens vestlige side ligger omtrent i flugt med den østlige gavlede af etape 1 og i en afstand af ca. 8 m fra etape 1. Helt bebyggelsen skal ifølge projektet opføres med høj tagrejsning og med tage belækket med røde teglsten. Etagebjorden er 3 etager plus udnyttet tagetage. Bebyggelsen skal anvendes til butikker, kontorer, klinikker m.v. samt til offentlige formål (bibliotek og teatersal). Etagearealet er angivet til 9.298 m². Det anføres i projektet, at det er »nøje udarbejdet i overensstemmelse med den af Søllerød kommune udgivne byplan 11. - - -«

Om dette projekt anføres i planlægningsafdelingen ovennævnte redegørelse af 24. maj 1976: »Skitseforslaget følger kun i princippet bebyggelsesplanen i byplanvedtægten, idet en del af bygningerne har flere etager, incl. udnyttet tagetage, end foresat i vedtægten. Af hensyn til forholdet over for naboejendomme på Statiovej og Dronningsgaard Alle og det nyligt afsluttede byggeri, som følger byplanvedtægten bestemmelser om etagemål, må det anses for tvivlsomt, hvorvidt kommunalbestyrelsen på dette punkt selv kan dispensere til det ansøgte som en mindre betydende lempelse.«

De forhandlingsudvalget fandt, at arkitekt Bang Termansens projekt var det mest velegnede blandt de indkomne forslag, blev der den 2. juni 1976

afholdt et møde mellem kommunen og tilbudsgiverne repræsenteret ved bl. a. landstingssagfører Borup. På dette møde blev tilbudet forhøjet til 8 mill. kr., hvoraf 7 millioner skulle betales kontant.

Efter mødet blev planlægningsafdelingen anmodet om at supplere sin redegørelse af 24. maj vedrørende projektet, og i en redegørelse af 4. juni 1976 afgivet af chefen for planlægningsafdelingen, afdelingschefen Mogens Danielsen, anføres følgende vedrørende projektets forhold til byplan 11:

»1. § 5.1.0. Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på kortbladet retningsgivende bebyggelsesplan og

2. § 5.1.0. (kun) indenfor de på særskilt bilag angivne bygningsprofiler.

3. § 5.1.0. Bygningernes etageantal må ikke overstige det på kortbladet angivne.

4. § 5.1.0. Stueetagen må kun anvendes til butikker, ekspedition for banker o.l.

5. § 5.1.0. Øvrige etager må kun anvendes til kontorer, klinikker, konsultationsværelser, tegnestuer o.l. samt butikker i forbindelse med butikker i stueetagen.

Efter § 10, 1 kan mindre betydende lempelser i vedtægten indtræffes af kommunalbestyrelsen. I øvrigt kan ministeriet indbringe lempelser af byplanvedtægten bestemmelser, jfr. § 10, 2.

ad 1. Forlagets situationsskema følger kun i princippet bebyggelsesplanen i byplanvedtægten og kræver en dispensation, som det skønnes, at kommunalbestyrelsen selv kan give som en mindre betydende lempelse.

ad 2 og 3. Bygningsprofilerne på kortbladet i byplanvedtægten angiver bygningslegemer med flade tage, og en dispensation til de i forslaget viste 45° røde tegltage er nødvendig.

Såvel bebyggelsesplanen som bygningsprofilerne på byplanvedtægten kortlag angiver antal etager for de enkelte bygningslegemer varierende fra 1 til 4 etager.

Med undtagelse af bygningen med teatersalen tænkes samtlige bygninger i forslaget udført med 3 etager + udnyttet tagetage målt fra de forsenkede forvejsniveau. Dette kræver en dispensation for visse bygningers vedkommende, og det må anses for tvivlsomt, hvorvidt kommunalbestyrelsen selv kan dispensere som en mindre betydende lempelse.

Indsigelser fra tilstedende nabo-bebyggelser kan ikke udelukkes, hvis man både dispenserer til en eller flere etager end forudsat i byplanvedtægten

og samtidig foretager de foreskrevne bygningsprofiler med 6-10 m (skygge- og indbilledninger) - - - ad 4 og 5. Bortset fra den viste teatersal og indretning af bibliotek giver de på planerne viste ændringer af etagerne ikke anledning til byplanmæssige bemærkninger.

Det viste bibliotek i stueetagen og 1. etage og den viste teatersal på 2. etage er ikke forudsat i byplanvedtægten bestemmelser og kræver således dispensation. I det disse kategorier næppe kan henføres under »kontorer, klinikker, konsultationsværelser o.l.«. Det må anses for tvivlsomt, hvorvidt kommunalbestyrelsen selv kan dispensere til disse offentlige og halvoffentlige anvendelser, idet netop disse former i byplanvedtægten er forudsat etableret indenfor området C 1. - - -

Disse grænsepunkter blev gentaget i bemærkninger fra forvaltningen af 18. juni, 7. juli og 12. august 1976. I bemærkningerne anføres endvidere, at forhandlingsskemaet bl. a. havde rejst spørgsmål om, hvilke erstatningskrav kommunalbestyrelsen kunne vælte, hvis det blev dispenseret fra byplanen.

Vedrørende fastsættelsen af købssummen anføres det i et oplæg fra forvaltningen af 18. juni 1976, at det ved forhandlingen med tilbudsgiverne den 2. juni 1976 var forudsat, at parkeringsfondstildskuddet ikke skulle erlægges kontant ved udstedelse af byggetilladelse. For at undgå evt. konsekvenser i forhold til andre byggerier, som normalt ikke kunne forventes finansieret med betaling af parkeringsfondstildskud, blev det i oplægget foreslået, at købssummen for arealerne og parkeringsfondstildskuddet skulle betingelsesvis skøde deponerede 7 mill. kr. Når byggetilladelse forelå, skulle der af det stillede depositum frigives et beløb på højst 4 mill. kr., der skulle anvendes til dækning af parkeringsfondstildskuddet. Det resterende depositum skulle samtidig frigives til kommunen som kontant udbetaling på købssummen. Den del af købssummen, som ikke blev betalt kontant, skulle betingelsesvis ved udstedelse af 2 pantebrev. Pantebrevene skulle forrentes med 9% p. a. og henstå rente- og afdragsfrit i 5 år fra ejendommens overtagelse. Herefter skulle det ene pantebrev på 1 mill. kr. afdrages over 14 år, det andet over 10 år.

På et ekstranotariært møde i byplanudvalget den 18. august 1976, hvortil foruden udvalgets medlemmer deltog kommunalbestyrelsens øvrige medlemmer med undtagelse af 3 samt repræsentanter for forvaltningen, vedtog udvalget at anbefale kommun-

nalbestyrelsen, at der som led i overdragelsen af arealerne til Jensen & Larsen A/S med henblik på arealernes bebyggelse i overensstemmelse med artikkel 1. Bang Termansens projekt blev meddelt de fornødne dispensationer fra byplanen. For så vidt angår bebyggelsens etagehøjde kunne et medlem af indførelsen, idet det pågældende medlem ønskede, at bebyggelsen blev på højst 2½ etage. På et samme dag afholdt lukket møde i kommunalbestyrelsen vedtog kommunalbestyrelsen at overdrage arealerne til Jensen og Larsen A/S på vilkår, der i alt væsentligt svarede til de i oplægget af 18. juni 1976 foreslåede, dog at købssummen blev fastsat til 7.590.000 kr., idet det forudsattes, at Jensen og Larsen direkte fra Handelsbanken erhvervede bankens ejendom, der indgik i projektet, for 410.000 kr.

For så vidt angår forholdet til byplan 11, vedtog kommunalbestyrelsen med 12 stemmer mod 3 at tiltræde byplanudvalgets indstilling, således at der bl. a. blev meddelt dispensation fra byplanen med hensyn til de i projektet indeholdte afvigelser fra byplanens situationsskema, afvigelserne fra byplanens bygningsprofiler, således at bebyggelsen kunne opføres med røde tegltage med en taghældning på 45°, samt afvigelserne for så vidt angår etagehøjden, således at bebyggelsen i princippet kunne opføres med 3 etager plus udnyttet tagetage, idet man dog vedrørende etagehøjden ved detaljprojekteringen ville søge »at mildne forholdene omkring Dronningegården og Stationsvej.«

I øvrigt godkendte kommunalbestyrelsen projektet som forelagt, dog at teatersalen skulle udgå. Man godkendte endvidere, at kommunen lejede indtil 2000 m² i byggeriet.

Efter behandlingen i kommunalbestyrelsen blev projektet revideret af arkitekt Bang Termansen bl. a. som følge af, at teatersalen udgik af projektet. Det nye projekt, dateret oktober 1976, blev godkendt af kommunalbestyrelsen på et lukket møde den 10. november 1976. Ifølge projektet udgjorde etagearealet 9.688 m² (exclusive sikringsrum). Samtidig godkendte kommunalbestyrelsen, at de omhandlede arealer blev tilbudt sagsøge 2), idet den på mødet den 18. august 1976 godkendte køber, Jensen & Larsen A/S, havde trukket sig tilbage.

Ved skrivelse af 17. november 1976 tilbød kommunen heretter at overdrage arealerne til sagsøge 2) på de tidligere fastlagte vilkår. Det anføres i skrivelsen, at arealerne forudsattes anvendt til opførelse af en bebyggelse baseret på det af arkitekt Bang Ter-

mannen udarbejdede skitseprojekt som revideret i oktober 1976.

Det anføres endvidere, at overtagelsesdagen skal være den 1. januar 1977, og at køberen skal forpligte sig til at indlevere projekt til brug ved udfærdigelse af byggetilladelse inden udgangen af december 1976, dog under forudsætning af, at der 30 dage før fristens udløb foreligger principgodkendelse af byggeplannene, at påbegyndte byggeriet senest 2 måneder efter at byggetilladelse er meddelt, og at fuldføre byggeriet inden 21 måneder efter udfærdigelse af byggetilladelse.

Kommunens tilbud blev accepteret af sagsøge 2) den 23. november 1976.

Til brug ved kommunens endelige principgodkendelse af projektet fremsendte arkitekt Bang Termansen med skrivelse af 30. november 1976 et nyt revideret projekt. Dette projekt var bl. a. ledtaget af en have- og situationsskema, udarbejdet af landskabsarkitekt Per Kiørnsky, som nu var blevet knyttet til projektet. Af denne situationsskema fremgik, at placeringen af blok A's nordfløj var ændret i forhold til de 2 tidligere projekter, således at nordfløjens vestlige side ikke ville fluge med etape 1's østlige endegavl, men ville være forankret mod vest i forhold til etape 1, således at nordfløjen ville ræge 1,30-1,60 m ind foran etape 1. Denne forskydning fremgik ikke af de øvrige tegninger, der var udarbejdet af arkitekt Bang Termansen.

November-projektet indeholdt en forøgelse af etagearealet på ca. 800 m² i forhold til oktober-projektet, bl. a. som følge af, at bebyggelsen, hvor den skulle sammenbygges med den eksisterende bebyggelse på Stationsvej, blev forhøjet fra 2½ til 3½ etage, således som det i øvrigt var forudsat i det første projekt fra marts 1976. Byplanudvalget indstillede på sit møde den 9. december 1976 til kommunalbestyrelsen, at projektet i den foreliggende skikkelse blev godkendt, således at udvalgsformanden sammen med forvaltningen blev bemyndiget til at godkende en løsning på sammenbygningsspejrmålet, som i æstetisk henseende kunne accepteres. På et lukket møde den 15. december 1976 tog kommunalbestyrelsen byplanudvalgets indstilling til efterretning.

Forinden var projektet blevet drøftet på et møde den 13. december 1976, hvortil bl. a. fra kommunens side deltog repræsentanter for stadsingeniørens kontor og bygningsspektoret og fra bygherre side deltog projektet knyttede teknikere. På mødet drøftedes bl. a. afstandsforholdene mellem blok A og blok B.

Det aftales, at projektmateriale skulle være kom-
munen i hænde senest den 30. december 1976, og at
situationsplan skulle udarbejdes af arkitekt Per
Kiowsky.

Arkitekt Kiowsky og arkitekt Bang Termansen
søgte herefter ved skrivelse af 22. december 1976 om
byggetilladelse. Ansøgningen var blagt en række
tegninger. Af flere af tegningerne, herunder en ny af
arkitekt Kiowsky udarbejdet have- og situations-
plan, fremgik, at blok A's nordfløj ville være for-
skudt i forhold til bebyggelsens etape 1, således at
nordfløjen ville ræge 1,65 m ind foran etape 1.

Projektet blev påny drøftet på et møde den 4.
januar 1977, hvori også sagsøgte 2 deltog. På mødet
oplyste bygningsinspektoret, at afstanden mellem
blok A og blok B tilsyneladende ikke var stor nok.
Efter mødet blev det aftalt mellem arkitekt Bang
Termansen og bygningsinspektoret, at kommunen
ville give dispensation vedrørende afstanden mellem
de 2 blokke, hvis arbejdstilsynet kunne godkende
lysforholdene.

Byggetilladelsen blev udstedt den 31. januar 1977.
I tilladelsen anføres, at det er en forudsætning, at
bygningsloven, bygningsreglementet og bygningsved-
tægten i enhver henseende overholdes. Ved tilladel-
sen meddeles i henhold til bygningsreglementets
kapitel 3.1.4., stk. 4 på nærmere angivne vilkår
dispensation for afstanden mellem blok A og blok B.
Afstandsforholdene mellem blok A's nordfløj og
etape 1 og nordfløjens forskydning i forhold til etape
1's østlige ende omtales ikke særskilt i tilladelsen.

Arealerne blev overtaget sagsøgte 2) ved be-
tinet skøde af 10. februar 1977. I skødet anføres bl.a.,
at det er en betingelse fra sælgers side, »at de
overtagne ejendomme anvendes til opførelse af en
bebyggelse, baseret på det af arkitekt Bang Termansen
udarbejdede projekt, der med tegninger af 11.
december 1976 er modtaget af Søllerød kommunes
bygningsinspektorat til normal byggesagsbehand-
ling». Kort efter blev byggeriet igangsat.

I januar 1978 rettede sagsøgeren fru Vivi Larsen
Pedersen henvendelse til kommunen med henblik på
at få nærmere oplysninger om gennemførelse af
Holte Midtpunkt 2. etape, herunder om bebyggel-
sens forhold til byplan 11 og bygningslovgivningen
og om, hvem der havde meddelt de fornødne tillad-
elser og dispensationer i forbindelse med byggeriet.

I skrivelse af 3. februar 1978 fra borgmester
Nordlid meddelte kommunen de ønskede oplys-
ninger. På fru Vivi Larsen Pedersens spørgsmål om,
hvortidt kommunen mente, at bygningsreglementet

af 1972 kapitel 3.1.4., stk. 2 a, var overtrådt i
forbindelse med byggeriet, siges det i svaret: »Der er
ikke af bygherren søgt en dispensation fra de pågæl-
dende bestemmelser og følgende ikke herfra meddelt
dispensation fra bestemmelserne. Det må erkendes,
at bestemmelserne er overtrådt, og sagen vil derfor
blive gjort til genstand for en nøjere forhandling
mellem implicerede parter.»

Dette svar og en efterfølgende samtale mellem fru
Vivi Larsen Pedersen og borgmester Nordlid gav
anledning til yderligere spørgsmål fra sagsøgeren
om, hvem borgmesteren anså for »implicerede par-
ter» i sagen, hvorfor kommunen ikke stoppede »det
ulovlige byggeri», og om kommunen agtede at udstæ-
de bygningsattest. I en skrivelse af 10. marts 1978
oplyste borgmesteren, at der nu havde været afholdt
møde om sagen, og udtalte videre:

»Kommunalbestyrelsen agter at give den nødven-
dige dispensation fra kap. 3.1.4, stk. 2 a i BR 1972,
da bebyggelsen var så langt fremskredet, da fejlen
blev opdaget, at man ikke med rimelighed kunne
forlange bebyggelsen ændret.»

Kommunen ville endelig udstæde bygningsattest
»korrektet at kommunalbestyrelsen har givet den
fornødne dispensation fra kap. 3.1.4, stk. 2 a i BR
1972.»

Parallelt hermed havde advokat Hedegård Holm
på fru Vivi Larsen Pedersens vegne rettet henvæn-
delse til planstyrelsen, der betragtede henvendelsen
som en klage i henhold til kommunaleplanens § 48.
Planstyrelsen traf afgørelse ved skrivelse af 6. sep-
tember 1978 til sagsøgte 1). I skrivelsen anføres bl.a.
følgende:

»Søllerød kommune har i en erklæring af 27.
februar 1978 redegjort for bebyggelsens forhold til
byplanvedtægten bebyggelsesregulerende bestem-
melser samt oplyst, at de fornødne dispensationer
herfor er meddelt af kommunalbestyrelsen i medfør
af byplanvedtægten § 10, stk. 1, hvorefter mindre
betydende lempelser i bestemmelserne i byplanved-
tægten kan indrømmes af kommunalbestyrelsen.

Søllerød kommune har videre ved skrivelse af 5.
maj 1978 fremsendt snit og planer for bebyggelsen
med angivelse af fravigelserne fra byplanvedtægten
bestemmelser, samt oplyst at ovennævnte dispen-
sationer er meddelt den 15. december 1976.

Det fremgår heraf, at Holte Midtpunkt 2. etape
fraviger fra den i byplanvedtægten § 5, stk. 1.0.
fastlagte retningsgivende bebyggelsesplan, som fast-
lægger en sammenhængende bebyggelse langs Sta-
tionvej, Kongevejen og Dronningegaards Alle i 2 til

4 etager med flade tage, ved at bebyggelsen opføres i
2 indbyrdes og fra 1. etape adskilte blokke i 3½
etape med ca. 45° taghældning samt at det nordlige
torv erstattes med en 8 meter bred centergård.
Det fremgår endvidere at det modtagne materiale,
at der er foretaget visse fravigelser i forhold til den
retningsgivende bebyggelsesplan for så vidt angår
bygningernes placering, samt at der er meddelt
tilladelse til midlertidig anvendelse af en del af
kontorarealerne til offentlige formål.

Planstyrelsen skal i den anledning udtale, at oven-
nævnte fravigelser fra byplanvedtægten anvendel-
sesbestemmelser og den retningsgivende bebyggel-
sesplan for så vidt angår bygningernes placering ikke
ses at gå ud over, hvad der kan meddeles tilladelse til
af kommunalbestyrelsen i medfør af byplanvedtæg-
ten § 10, stk. 1.

Derimod finder planstyrelsen, at der ikke i med-
før af byplanvedtægten § 10, stk. 1, har kunnet
meddeles tilladelse af kommunalbestyrelsen til de
pågældende fravigelser fra byplanvedtægten højde-
bestemmelser.

I denne anledning skal man meddele, at plansty-
relsen finder, at kommunalbestyrelsen har savnet
begrundelse til at meddele de omhandlede dispensa-
tioner fra byplanvedtægten højdebestemmelser, og at
man derfor må anse disse dispensationer for ugyldi-
ge.

Man har ved afgørelsen lagt vægt på de meget
detaillerede etagebestemmelser, som er fastlagt i
vedtægten § 5, stk. 1.0, 2. afsnit sammenholdt med
kortlægningens beliggenhedsplan, snit og den i vedtæg-
ten viste aksometri ved fuld udbygning.

Dispensationerne burde i givet fald have været
gennemført på grundlag af et forudgående tillæg til
byplanvedtægten. Om et sådant tillæg kunne have
været godkendt af planstyrelsen, kan man ikke vur-
dere.

Man forudsætter, at kommunalbestyrelsen drager
omsorg for, at byggeriet lovligheds. Man udbeder
sig underretning om, hvad der videre passerer i
sagen.

Planstyrelsens afgørelse kan ikke indbringes for
anden administrativ myndighed, men den endelige
afgørelse henbører under domstolene.»

Kommunen besvarede planstyrelsens skrivelse
den 27. oktober 1978. I svaret anføres bl.a., at
kommunen havde fået meddelelse om, at advokat
Hedegård Holm ville anlægge sag mod kommunen,
og at spørgsmålet om kommunens adgang til at give
de omhandlede dispensationer ville blive afgjort

under sagen. Det tilføjedes, at kommunen havde til
hensigt at lade Holte Midtpunkt etape 2 indgå i en
lokalplan, omfattende ejendommene omkring Kon-
gevejs-krydet.

Sagen blev anlagt den 22. december 1978. Forin-
den havde kommunens bygningsinspektorat ved
skrivelse af 20. december 1978 gjort sagsøgte 2)
opmærksom på, at der ikke var søgt om dispensation
med hensyn til den del af blok A's nordfløj, som var
opført hen foran etape 1.

I skrivelse af 4. januar 1979 svarede landinspektør
Korfoed Møller på sagsøgte 2)'s vegne bl.a.: »Jeg kan
over for bygningsinspektoret oplyse, at den nu
fuldendte bebyggelse for så vidt angår placering,
koter og bygningshøjder er opført i overensstemmel-
se med arkitekt Bang-Termansens projekt af 22/12-
1976, på grundlag af hvilket byggetilladelsen er
meddelt. Serligt skal jeg bemærke blok A's nordfløj
både med hensyn til placering, udstrekning og høj-
de, er i overensstemmelse med projektet. Denne
bygning er således ikke placeret anderledes i forhold
til nabobebyggelse end forudsat i det projekt, som
har dannet grundlag for byggetilladelsen.»

Da kommunen fastholdt sin opfattelse, indsendte
landinspektør Korfoed Møller den 22. januar 1979
følgende dispensationsansøgning: »Ved skrivelse af
20/12-1978 gør bygningsinspektoret min klient,
direktør Kay Wilhelmsen, opmærksom på, at der
bør søges dispensation med hensyn til placeringen af
blok A's nordfløj i forhold til eksisterende bebyggel-
se på matr. nr. 2 f, Holte Midtpunkt 1. Ved mødet
den 8. ds. på borgmesterkontoret blev dette syns-
punkt gentaget og stillet som forudsætning for, at der
kan meddeles bygningstilladelse vedrørende be-
byggelsen Holte Midtpunkt 2. Bygningsinspektora-
tet gør gældende, at bygningsreglementets regler om
højdegrænseplaner ikke er overholdt ved den opfør-
te bebyggelse.

Under indtryk af bygningsinspektorets opfat-
else og det ved førnævnte møde passerende, skal jeg
herved anmode kommunalbestyrelsen om at medde-
le den efter bygningsinspektorets opfattelse nød-
vendige dispensation, således at dette forhold ikke
er til hinder for udstedelse af bygningstilladelse.

Det skal fastslås, at dispensationsansøgningen
ikke er udtryk for en ændret opfattelse hos bygher-
ren med hensyn til, at grundlaget for opførelsen af
Holte Midtpunkt 2 findes i byplan 11 og de tilladel-
ser til fravigelser herfra, som kommunalbestyrelsen
har meddelt. Nærværende andragende præjudicerer
således ikke min klients stillingtagen.

tel, men at det skulle ændres, fordi teatersalen skulle udgå. -- -- Forskydningen af blok A's nordfløj i forhold til etape 1 fremgik første gang af den af arkitekt Kiowsky udarbejdede situationsplan, som ledsagede november-projektet. Når forskydningen ikke fremgik af de tidligere projektegninger eller af de af vidnet udarbejdede tegninger til november-projektet, skyldtes det, at disse tegninger var udarbejdet på grundlag af materiale, navnlig byplanens retningsgivende bebygelsesplan, som ikke viste etape 1's nøjagtige placering. Kiowsky's situationsplan blev -- ligesom det øvrige projektmateriale -- drøftet på de møder, som blev afholdt med kommunens teknikere. Spørgsmålet om afstanden mellem blok A og etape 1 blev kun omtalt en gang, nemlig på mødet den 4. januar 1977 i forbindelse med en drøftelse om afgrænsningen af byggepladsen. Han var da klar over nordfløjens forskydning i forhold til etape 1, men bragte ikke selv dette spørgsmål på bane. Han gik ud fra, at dispensationen fra byplanen også dækkede blok A med den placering, som fremgik af Kiowsky's situationsplaner. Det på tekniskernederne i december og januar rejste spørgsmål om afstanden mellem blok A og B betragtede han som reelt vedrørende forholdet til arbejdstilsynet og ikke til bygningsreglementet.

Landstabsarkitekt Per Kiowsky har forklaret, at han lavede sine første tegninger i forbindelse med november-projektet. Det var aftalt den arbejdsdeling mellem Bang Tjernansens og ham, at han skulle stå for situationsplanerne. Denne arbejdsdeling var nødvendig for at det stærke tidspres. Han udarbejdede situationsplanerne på grundlag af oplysninger om byggeplanen mod Kongevejen, tegninger over etape 1, som man havde fået fra kommunen, og Bang Tjernansens tegninger. Han var ikke specielt opmærksom på placeringen af blok A's nordfløj i forhold til etape 1. Situationsplanerne var fremme på teknikermøderne, men spørgsmålet om forholdet til etape 1 blev ikke drøftet, heller ikke i forbindelse med drøftelserne af afstanden mellem blok A og B, som han anså for et spørgsmål, der vedrørte arbejdstilsynet. -- --

Stadsingeniør Aage Holm har forklaret, at han er chef for kommunens tekniske forvaltning, hvorunder bl.a. planlægningsafdelingen sorterer. -- -- Når kommunalbestyrelsen gik ind for, at man i forbindelse med bebyggelsen af den resterende del af centret ville tillade lempelser i forhold til byplanen, hang det sammen med, at den hidtidige bygherre af økonomi-

ske grunde havde opgivet at gå videre med bebyggelsen. Det spillede også en rolle, at området på grund af de nedrevne og tomme bygninger virkede stærkt skæmmende på omgivelserne. Man talte om ruinbyen i Holte. Der havde også været en vis kritik af etape 1, navnlig på grund af de flade tage, som mange ikke mente passede på stedet. Forholdet om, at der måtte være tale om kæmpeler, der ikke ville bidrage til en egentlig ændring af byplanen, opfattede han således, at det afgørende var, om ændringerne påvirkede karakteren af bebyggelsen. Der skulle stadig være tale om en bebyggelse, som bestod af butikker og kontorer. Derimod betragtede han spørgsmålet om etagehøjden som sekundært. Han var imidlertid enig i, at arkitekt Bang Tjernansens projekt indebar væsentlige ændringer i forhold til byplanen. Han var ansvarlig for og kan tiltræde de synspunkter med hensyn til kommunens adgang til på egen hånd at dispensere, som blev gjort gældende af forvaltningen. Man gjorde ikke fra forvaltningens side noget forsøg på, f.eks. gennem beendelse af boligministeriet, at få arkitekt spørgsmålet om kommunens dispensationsadgang. Det var hans indtryk, at forhandlingsudvalget foretrak Bang Tjernansens projekt, fordi man anså det for det bedste, først og fremmest af æstetiske grunde. Det, som navnlig spillede en rolle i denne forbindelse, var de røde tage. Forvaltningens oplygt var til rådighed for kommunalbestyrelsen mellemværelse forud for møderne den 18. august 1976 i byplanudvalget og kommunalbestyrelsen. Der er ikke ham bekendt udarbejdet skriftligt materiale fra forvaltningen i anledning af forhandlingsudvalgets ønske om at få belyst spørgsmålet om de erstatningsretlige konsekvenser af at meddele dispensation. -- -- Han var ikke opmærksom på forskydningen af blok A's nordfløj i forhold til etape 1 i forbindelse med behandlingen af Bang Tjernansens projekter. Efter at kommunalbestyrelsen den 15. december 1976 havde taget byplanudvalgets beslutninger til efterretning, overgik sagen til bygningsinspektariatet som en egentlig byggesag. Han har således ikke haft noget at gøre med behandlingen af sagen om byggetilladelse. Han blev først opmærksom på »overlappingsproblemet«, da det blev rejst af fru Vivi Larsen Pedersen.

Bygningsinspektør Lauritz Brandt har forklaret, at sagen om Holte Midtpunkt overgik til bygningsinspektariatet, da ansøgningen om byggetilladelse var modtaget den 22. december 1976. -- -- Han var ikke i forbindelse med byggesagbehandlingen opmærksom på »overlappingsproblemet«. Kiowsky's tegning,

der viste overlappningen, var med på mødet den 13. december 1976, men han lagde ikke mærke til den. Man interesserede sig ikke særlig for situationsplanen -- det var jo kun en »haveplan« -- og behandlingen af byggesagen foregik under et stærkt tidspres. Det er i øvrigt hans opfattelse, at sagssejler 2) som bygherre ifølge bygningsvedtægten § 4, stk. 2 c -- der kræver en udtrykkelig angivelse af afviselsen fra byggeovergivningen -- har haft pligt til at henlede kommunens opmærksomhed på problemet. Vidnet mener, at en dispensation fra bygningsreglementet var nødvendig, selvom der er dispenseret fra byplanen, og det er vidnets opfattelse, der er udtrykt i borgmester Nordkilds senere svar.

Friv. borgmester Holger Nordkild har forklaret, at han var borgmester fra den 1. april 1974, indtil han af helbredsårsager grunde trådte tilbage i januar 1980. Han var formand for forhandlingsudvalget vedrørende Holte Midtpunkt. Baggrunden for kommunalbestyrelsens møde den 31. maj 1975 var, at Lynggaard Petersen havde opgivet at gå videre med bebyggelsen. Lynggaard Petersen havde revet de fleste bygninger ned, og arealet var stærkt skæmmende for omgivelserne, hvilket havde givet anledning til kritik. Hertil kom, at Holte by, så længe centret ikke var færdigbygget, savnede en rimelig forsyning med butikker. Det var derfor væsentligt, at der hurtigt blev fundet en løsning. For at kunne videre var det nødvendigt, at kommunen købte arealerne. Han erindrer ikke, om der på mødet var nogen nærmere drøftelse af de byplanmæssige aspekter. -- -- Man valgte Bang Tjernansens projekt, først og fremmest fordi det var det eneste, som havde røde tage med tagrejsning. Det spillede i denne forbindelse en rolle, at både grundejerforeningen og handelsstandsforeningen havde kritiseret de flade tage på etape 1 og havde udtrykt ønske om, at resten af centret blev opført med tagrejsning. Man lagde endvidere vægt på, at bygherren efter de da foreliggende oplysninger ville være i stand til at magte opgaven økonomisk og teknisk, og at byggeriet derfor ville kunne gennemføres inden for den relativt korte tidsfrist, som kommunen af hensyn til sagens hastende karakter havde opstillet. Derimod spillede den pris, man kunne opnå ved at sælge til Jensen og Larsen, ikke nogen afgørende rolle. Der var i hvert fald ikke tale om, at man foretrak dette projekt, fordi man herved kunne opnå en bedre pris for arealerne, end man påregnede at kunne få ved salg til anden side. Han var klar over, at projektet

afveg fra byplanen, og at det derfor krævede dispensationer fra planen. Han fandt imidlertid, at projektet i sine grundtræk fastholdt tanken om et butik- og kontorcenter, og efter hans opfattelse var ændringen fra flade tage til tage med rejsning en så afgørende fordel, at man måtte kunne dispensere. Man ville så vidt muligt undgå at lade sagen gå til behandling i boligministeriet, idet det erfaringsmæssigt ville forsinke sagen i 3-4 år. -- --

Viceborgmester, skoleinspektør Jørgen Schunck har forklaret, -- -- Man valgte Bang Tjernansens projekt, fordi dette projekt var det, der bedst opfyldte kommunens målsetning. Man fastholdt byplanens idé: Man skulle have et handelscenter i Holte, og det fik man. Projektet betød, at Holte Midtpunkt blev forretningscenter med et rimeligt forhold mellem store og små butikker, samtidig med at der var mulighed for kommunale lejemaal og en teatersal. Han fandt endvidere, at projektet var det bedste ud fra æstetiske synspunkter, navnlig på grund af tagene. Ved denne ændring imødekam man endvidere ønsker fra bl.a. grundejerforeningen. Derimod spillede salgsprisen for arealerne ikke nogen væsentlig rolle. Han var klar over, at projektet krævede dispensation fra byplanen, og at det var tvivlsomt, om kommunen selv kunne dispensere. Ud fra en helbredsundersøgelse kunne vidnet imidlertid gå ind for, at kommunen meddele de fornødne dispensationer på egen hånd. Han tillagde det i denne forbindelse også betydning, at boligministeriet, hvis man havde spurgt, antagelig ville have forlangt en ændring af byplanen, hvilket ville have forsinket sagen i flere år. Borgmester Birgitte Broberg har forklaret, at hun var -- -- formand for byplanudvalget fra 1974 og medlem af forhandlingsudvalget vedrørende Holte Midtpunkt. -- -- Når man valgte Bang Tjernansens projekt, var det, fordi man fandt, at det var det kæneste og bedste projekt. »Det var det med de røde tage, og det lagde vi megen vægt på.« Prisen var ikke afgørende. Hun var klar over, at projektet afveg fra byplanen, og hun lagde i denne forbindelse ingen vægt på udtagelsen i martsprojektet om, at det måtte være udarbejdet i overensstemmelse med byplanen. -- »Det var vel nok lidt voldsomt.« -- Efter forvaltningens oplæg krævedes der 5 dispensationer fra byplanen. Hun vurderede dem dels enkeltvis dels samlet set i relation til de overordnede formål, som var fastlagt i byplanen. Hun nåede til den konklusion, at der for alle 5 dispensationers vedkommende var tale om mindre betydende lempelser, som kommunen selv kunne tillade. Hun var klar over den

tvivl om kommunalbestyrelsens kompetence, som forvaltningen havde givet udtryk for, men hun fandt, at det, når forvaltningen var i tvivl, måtte være politikernes opgave og ansvar at træffe afgørelse om kompetence spørgsmål. Det har ikke været overvejset at søge ministeriet om dispensation. Hun var ikke opmærksom på overlappingsproblemet, før det blev bragt frem af fru Vivi Larsen Pedersen.

Direktør Erik Fabun har forklaret, at han var medlem af kommunalbestyrelsen i perioden 1974-78. -- Når han på kommunalbestyrelsens møde den 18. august 1976 gik ind for projektet, skyldtes det, at projektet opfyldte det efter hans opfattelse primære sigte, nemlig at få den resterende del af bebyggelsen gennemført på en måde, der stemte med intentionerne bag byplanen, og inden for de fastlagte tidsrammer. Bang Termansens projekt levede op til Holtes image: »byen med de røde tage«. Det primære var »at få noget op at stå i en fart, som levede op til det, vi kunne beslutte, og som økonomisk hang sammen«. Man diskuterede ikke, om det var lovligt, men »om det var noget, der afgørende ændrede det, vi ville med Holte Midtpunkt.«

3. Syn og skøn.

Der har under sagen på sagsøgernes foranledning været afholdt syn og skøn ved statsautoriseret ejendomsægter Kathie Enevoldsen og statsautoriseret ejendomsægter Jørgen Schannong. Der er stillet skønsmændene en række spørgsmål, som er besvaret i en erklæring af 13. marts 1979. Skønsmændene har under domstorforsætningen vedstået og suppleret erklæringen. Landsretten har desuden under domstorforsætningen besigtiget forholdene.

I skønserklæringen anføres bl.a.:

Skønserklæringens skønsmænd.

Sp. 1. Til hvilken værdi i handel og vandel kan ejerlejligheden ansettes, som den foreligger i dag?

ad 1 Ejendommens handelspris som den foreligger i dag, ansettes vi til 380.000,- skriver kroner --

med en udbetaling på kr. 30.000,- og i øvrigt på vilkårene som foranstående opstilling. Sp. 3. Har opførelsen af »Holte Midtpunkt« i dens nuværende udførelse overført ejendommen matri. nr. 2 f, Dronninggård, Ny Holte sogn medført en værdiforringelse af ejerlejligheden nr. 18 i handel og vandel i forhold til

byplan 11? I bekræftende fald da hvor stor? ad 3 Ja. Kontant kr. 30.000,- skriver kroner --

Skønsmændenes skønsmænd:

Sp. a Har nogle af bebyggelsesændringerne fra bilag B (bebyggelsen tilføje byplanen) til bilag C (den faktisk opførte bebyggelse) medført forbedringer af rekvirenternes lejlighed i værdimæssig henseende?

ad a Nej.

Sp. b Hvilke ændringer anser skønsmændene for forbedringer?

ad b Ingen.

Sp. c Har nogle af bebyggelsesændringerne fra bilag B til bilag C medført uløst for rekvirenternes lejlighed i værdimæssig henseende?

ad c Ja.

Sp. d Hvilke ændringer anser skønsmændene for at være uløst?

ad d Den tætte placering af den nuværende rødstensbygning.

Det dominerende tegning.

Indklagen.

Den nuværende manglende helhed i bebyggelsen.

Sp. e Hvad ville handelsværdien af rekvirenternes lejlighed være i dag, såfremt bebyggelsen var udført som i bilag B anført? -- Jfr. rekvirenternes spørgsmål 1.

ad e Ejendommens værdi i handel og vandel, som den ville have været, hvis bebyggelsen var udført som bilag B, ansettes vi til kr. 430.000,- skriver kroner --

med en udbetaling på kr. 40.000,- og i øvrigt på samme vilkår, som foranstående opstilling.

I skønserklæringen anføres endvidere:

*Uddykning af bevarerne:

At særlig betydning for handelsværdien af rekvirenternes lejlighed er den tætte placering af den 3 etagers rødstensbygning med høj rejsning og tegning i en afstand af kun otte mtr., hvilket virker meget dominerende, når man opholder sig i ejerlejlighedens stue. Synammet er det, som om rødstensbygningen dækker betydelig mere af ejerlejlighedens vinduer, end forsydningen af bygningen egentlig er. Det har ligeledes været af betydning for værdiansættelsen, at der er indklagen fra rødstensbygningens tredje etage, hvilket yderligere forstærkes af, at denne etage ligger højere end rekvirenternes. Vi er opmærksomme på, at man har forsøgt dette afhjulpet ved dækning af nogle vinduer.

Uddykkelsen af rødstensbygningens tagetage giver ligeledes uløst for ovennævnte art.

Harve ejendommen været udført som angivet i byplan 11, ville afstanden til en 3-etagers bygning have været 19 mtr. i modsætning til nuværende kun 8 mtr. Desuden havde det været en bygning med fladt tag.

Bege disse forhold havde bevirket væsentlig mindre gener for rekvirenternes lejlighed end den nuværende bebyggelse, herunder særlig at det ikke ville have virket dominerende set fra stuen.

Uddykkelsen af værdiforringelsen fremkommer således:

Handelsprisen ved opførelse ifølge byplanen kr. 430.000,- med en udbetaling på kr. 40.000,- i modsætning til handelsprisen ved nuværende bebyggelse kr. 380.000,- med en udbetaling på kr. 30.000,- giver en difference i handelssummen på kr. 50.000,- hvoraf kr. 40.000,- er pantebrev, der ansettes til kun 50 eller kr. 20.000,- + merværdibetaling kr. 10.000,- eller ialt kr. 30.000,-.

Efter gennemgang af bilag B og C samt nøje vurdering af skønsmændenes redogørelse til bilag B og C har vi ikke fundet, at nogle af ændringerne fra bilag B til bilag C har medført forbedringer i værdimæssig henseende for rekvirenternes lejlighed.

En væsentlig faktor for prisansættelsen, såfremt ejendommen var opført som byplan 11, er helheden i bebyggelsen set fra rekvirenternes lejlighed, idet byplan 11 har ensartet opførte bygninger med flade tage.*

4. Partenes procedure.

Om den generelle baggrund for sagsanlægget og de under sagen nedlagte påstande har sagsøgerne anført, at sagen rejser væsentlige problemer i relation til håndhævelsen af hele planlovgivningen og generelt for forholdet mellem myndigheder og borgere. Det er af afgørende betydning for borgernes tillid til myndighederne, at disse i deres administration af lovgivningen overholder de gældende regler. Hvor myndighederne -- som det efter sagsøgernes opfattelse er tilfældet i den foreliggende sag -- klart brydes reglerne, må der skides effektivt ind for at få fastslået, at myndighederne ikke er hævet over loven, og at beslutninger, der var truffet i strid med de gældende regler, ikke kan opretholdes.

Til støtte for deres påstand 1. l. har sagsøgerne

gjort gældende, at sagsøgte 1) ved at tillade de i påstanden nævnte afvigelser fra byplan 11 klart har overstrødet sin kompetence efter byplanvedtægtens § 10, nr. 1, hvorefter mindre betydende lempelser fra vedtægten kan indrømmes af kommunalbestyrelsen. Det fremgår af den dækkende lovgivning -- lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970 om byplaner -- at byplanerne som et hovedsigte har at sikre en hensigtsmæssig og tilfredsstillende ordning af de fremtidige vej- og bebyggelsesforhold, og planerne skal derfor i det omfang, det er nødvendigt for at opnå dette formål, bl.a. indeholde bestemmelser om bebyggelsesarter og deres fordeling på området i henseende til benyttelse såsom til bolig- forretnings- eller industriformål, jfr. lovens § 1, stk. 3. Det er endvidere almindeligt anerkendt, at det er et væsentligt led i opnåelsen af tilfredsstillende bebyggelsesforhold, at der ikke ved ny bebyggelse påføres naboer uønskede gener. Den meget detaljerede fastlæggelse af bebyggelses placering og udførelse, som skete ved byplan 11, var udtryk for, at dette hensyn var værelagt i relation til bebyggelsen i byplanens område A. Ved artikel 2 Bang Termansens projekt skete der derimod en grov tilsideættelse af nabohensynet, idet dette projekt, som det er påvist gennem skønsmændenes erklæring og i øvrigt umiddelbart kan konstateres, har påført sagsøgerne meget betydelige gener. Det må i denne forbindelse tages i betragtning, at kommunen havde givet tilladelse til, at sagsøgernes lejlighed -- uanset at den efter byplanen var udlagt til erhvervsformål -- blev benyttet til beboelse. Kommunens adgang til at dispensere må derfor bedømmes på grundlag af de skærpede krav til højde- og lysforhold, som efter de byggeretlige regler stilles, hvor der er tale om beboelse. Ved afgørelsen af, om dispensationen fra bygningshøjden kan betragtes som en mindre betydende lempelse, må der også tages hensyn til, at etape 2, blok A var placeret kun ca. 8 meter fra etape 1. Sagsøgte 2), artikel 2 Bang Termansen og de øvrige til projektet knyttede tekniskere var da også fuldstændig klar over, at projektet afveg væsentligt fra byplanen. Samme opfattelse havde den kommunale forvaltning, som i sine oplysninger om dispensationer fra bestemmelse om højde og bygningsprofiler netop henviser til nabohensynet. Der er ikke ved den stedfunde bevisførelse fremkommet nogen rimelig forklaring på, at flertallet af kommunalbestyrelsens medlemmer mente at kunne sidde forvaltningens gentagne advarsler overhørigt. Den omstændighed, at projektet var i overensstemmelse med

Med hensyn til den opførte bebyggelses placering og udformning i forhold til det af kommunalbestyrelsen godkendte bebyggelsesprojekt skal jeg tillade mig at henvisne til min skrivelse til bygningsinspektoren af 4. ds. *

Kommunen har endnu ikke taget stilling til ansøgningen.

Byggeriets forhold til bygge Lovgivningen har under sagen på foranledning af sagsøgeren fru Vivi Larsen Pedersen været gjort til genstand for overvejelse dels i Københavns amtskommune, teknisk forvaltning, har i skrivelse af 21. marts 1979 til fru Vivi Larsen Pedersen bl.a. anført følgende: »Det spørgsmål, der foreligger til afgørelse for amtskommunen, er alene, hvorvidt der i forbindelse med de ændrede bygningstyper er sket overskridelse af de byggeretlige bestemmelser, i forhold til hvilke amtskommunen efter den da gældende lovgivning var dispensationsmyndighed eller ankeinstans.

Det fremgår af de fremsendte sagsakter, at bestemmelserne i bygningselementet af 1972, kap. 3.1.4, stk. 2 a, som fastlægger højde- og afstandshold mellem bebyggelser på samme grund, er overtrådt.

Sagen har den 14. marts 1979 været forelagt amtskommunens udvalg for teknik og miljø, som på amtsrådets vegne har besluttet at meddele, at Sølle-rød kommunalbestyrelse, forinden bygge tilladelse blev udstedt, burde have sikret sig, at der var meddelt dispensation fra bestemmelserne i bygningselementet af 1972, kap. 3.1.4, stk. 2 a.

I en skrivelse af 24. marts 1980 fra planstyrelsen til miljøministeriets departement anføres bl.a.:

»Spørgsmålet om, hvorvidt den opførte bebyggelse tillige har krævet dispensation fra bestemmelserne om det skrå højdegrænseplan i bygningselementet af 1972, kap. 3.1.4, stk. 2 a, på grund af placeringen af blok A's nordfløj i forhold til den eksisterende bebyggelse af matr. nr. 2 f, er drøftet med byggestyrelsen.

Byggestyrelsen er enig med planstyrelsen i, at bygningselementets bestemmelser ikke finder anvendelse. Det er alene bestemmelserne i byplanvedtægten med den tilhørende retningsgivende bebyggelsesplan, der kommer til anvendelse, således at spørgsmålet om byggeriets lovlighed må bedømmes på grundlag af byplanvedtægten og kommunalbestyrelsens begrænsede mulighed for at dispensere fra byplanvedtægten, jfr. dens § 10, stk. 1, og nu kommuneplanlovens § 47, stk. 3 og 4. *

Planstyrelsens standpunkt er uddybet i styrelsens skrivelse af 10. maj 1980 til miljøministeriets departement. Heri hedder det bl.a.:

»Sagen har påny været drøftet med byggestyrelsen, og man skal herfor meddele, at byggestyrelsen og planstyrelsen fortsat er enige om, at byggeriet alene skal bedømmes på grundlag af byplanvedtægten og de begrænsede muligheder for at dispensere fra denne, og at der efter styrelsens opfattelse ikke tillige foreligger en overtrædelse af bygge Lovgivningen ved, at der ikke er søgt om, eller behandlet en ansøgning om dispensation fra bestemmelserne om det skrå højdegrænseplan i bygningselementet.

For så vidt angår advokat Usmack Larsens henvisning til ordlyden af bestemmelserne bemærkes, at de i betragtning af kommunalbestyrelsens behandling af punktet for kommunalbestyrelsens behandling af dispensationsansøgninger (i 1976) var § 34, stk. 6, i den gældende bygge Lov, lovbestemte nr. 361 af 17. juli 1972, og kap. 3.1.1., stk. 2 i 1972-bygningselementet. De tilsvarende bestemmelser i den gældende bygge Lov og 1977-bygningselementet findes i § 9 og kap. 3.1.1., stk. 3. ---

Ordlyden af bestemmelserne giver efter bygge- og planstyrelsens opfattelse ikke hovedpunkter for en antagelse om, at bygningselementets højdebestemmelser skulle være gældende ved siden af de afvigende bestemmelser i byplanvedtægt eller lokalplan, således at de fandt anvendelse i tilfælde af fravigelser fra byplanvedtægten/kalplanen.

Der kan heller ikke i forarbejderne til lovbestemmelserne findes udtalelser, der støtter advokat Usmack Larsens opfattelse.

Der findes så vidt vides heller ingen retsafgørelser, hvor denne opfattelse har været fremført. Hvorfor forholdet mellem byplanvedtægt, bygge Lov og bygningselement er beskrevet i litteraturen, er det angivet, at en byplanvedtægt går forud for de tilsvarende bestemmelser i bygge Lovgivningen (se von Eyben: Fast ejendoms regulering side 141, 3. udgave).

Det er tillige - i hvert fald efter de nævnte regler om dispensationsmyndigheder og nabobehring - svært at se, hvilke hensyn der skulle tilgodes ved, at en afvigelse fra en byplanvedtægt eller lokalplan kunne kræves behandlet efter 2 reguler, der begge skal tilgodes bl.a. nabohensyn.

Dispensationsmyndigheden er normalt den samme, nemlig kommunalbestyrelsen, og både i bygge Loven og kommuneplanloven er indført regler om nabobehring, jfr. bygge Lovens § 22, stk. 2, og kommuneplanlovens § 47, stk. 5.

Efter den bygge Lov, der gjaldt i 1976, var det dog amtsrådet og ikke kommunalbestyrelsen, der som hovedregel var dispensationsmyndighed i kommuner, der pr. 1. april 1970 havde mindre end 30.000 indbyggere.

Dette ses ikke at have betydning for spørgsmålet, da kommunalbestyrelsens adgang til at dispensere fra bygge Lovens bestemmelser altid har været begrænset til mindre betydende lempelser. *

I juni 1980 vedtog kommunalbestyrelsen forslag til lokalplan 19 for området. Forslagets § 7 er udformet således, at bebyggelsen i område A 1, der omfatter Holte Midtpunkt, skal svare til den bebyggelse, som faktisk er gennemført på stedet.

Efter vedtagelsen er lokalplanforslaget forelagt planstyrelsen til godkendelse i medfør af kommuneplanlovens § 28, stk. 3. Planstyrelsen har endnu ikke taget stilling til forslaget.

2. Parts- og vidneforklaringer.

Fru Vivi Larsen Pedersen har forklaret, [2] --- Inden købet havde hun erhvervet byplan 11 og var herved bekendt med, hvilken yderligere bebyggelse der ifølge planen kunne ventes i området. Hun var klar over, at byplanen forudsatte, at etape 1 blev forlænget, og at der skulle bygges en to-etages forbindelsesbygning vinkelret på etape 1, men hun gjorde sig ikke nærmere tanker i den anledning. Hun havde ikke nøjere fulgt den lokale presses omtale af problemene omkring Holte Midtpunkt. --- I november 1977 blev hendes foreldre klar over, at bebyggelsen ville komme tæt på deres lejlighed. Hun henvendte sig derfor i januar 1978 til kommunen for at få oplysninger om byggeriet. ---

Entrepriser Kay Wilhelmsen har forklaret, at han, efter at han havde erfarer, at kommunen havde købt de af Lynggaard Petersen ejede arealer, rettede henvendelse til borgmester Nordkild, idet han var interesseret i evt. at bygge den resterende del af centret. Han havde tidligere bygget butikscentre andre steder. --- Han var klar over, hvad kommunen havde betalt for Lynggaard Petersens ejendomme, og den pris, han tilbød, var baseret på, hvad han påregtede at kunne opnå i leje ved udlejning af lokaliteter i bebyggelsen. --- I september 1976 fik han fra arkitekt Kiowski, som han kendte på forhånd, at vide, at den tidligere interesserede bygherre var sprunget fra, og at der derfor måtte være en mulighed for, at han kunne komme ind som bygherre for det af arkitekt Bang Termansen udførte projekt. --- Da han var interesseret i projektet, 2. En del af forklaringerne udelades.

blev det besluttet, at teknikergruppen skulle formidle en kontakt til kommunen. Han deltog i et møde med kommunen i oktober 1976. På dette tidspunkt lå prisen fast. Der var i hvert fald ikke tale om, at han skulle betale en højere pris. Han var klar over, at Bang Termansens projekt afveg fra byplanen. Fra kommunens side var der imidlertid en betingelse, at bebyggelsen blev opført i overensstemmelse med dette projekt. Han så det derfor ikke som sin opgave at rejse spørgsmål om projektets forhold til byplanen eller om kommunens betingelser til at meddele dispensation, idet han gik ud fra, at kommunen i forbindelse med godkendelsen af projektet havde gjort op med dette spørgsmål. Han har ikke hæftet sig særlig ved placeringen af blok A's nordfløj i forhold til etape 1. Han var således ikke specielt opmærksom på forskningen af nordfløjen mod vest. Ved nordfløjens endelige placering måtte man tage sit udgangspunkt i byggeplanen langs Kongevejen, da denne lå fast. Hvis der skulle reguleres, kunne det derfor kun ske mod vest. Han har ikke betragtet denne ændring som noget, der krævede en selvstændig dispensation. --- Det på mødet den 4. januar 1977 drøftede problem om afstanden mellem blok A og blok B vedrørte lysforholdene i lokaliteterne i stueetagen og på 1. sal. Han anså det derfor som et spørgsmål, der rett vedrørte forholdet til arbejdslyst, ikke forholdet til bygningselementet.

Artikler Thorild Bang Termansen har forklaret, --- Efter hans opfattelse var tiden i nogen grad løbet fra en bebyggelse af den karakter, som var forudsat i byplanen. Det var derfor hensigtsmæssigt ved udførelsen af projektet at foretage visse tilpasninger i forhold til byplanen. Han fandt også, at det af æstetiske grunde ville være rigtigst at opføre den resterende del af bebyggelsen med tagetjævn. --- Han var klar over, at dette projekt afveg fra byplanen, først og fremmest fordi projektet var baseret på, at bebyggelsen skulle have tage med en taghældning på 45° og - som følge deraf - udnyttet tagetage. Udtalelsen om, at projektet nøj. var udført i overensstemmelse med byplanen, var fra hans side »lidt af en provokation« og ikke et forsøg på vildledning. Enhver kunne jo se, at der var noget helt andet. --- Det var vidnes opfattelse, at det (i: tagspørgsmålet) kunne klares ved, at der blev meddelt dispensation. --- Han havde heller ikke sat sig ind i, hvilke ændringer kommunen kunne tillade på egen hånd, og havde ikke nærmere kendskab til byplanforslaget. Efter kommunalbestyrelsens møde den 18. august 1976 fik han meddelelse om, at der forelå en principgodkendelse af projek-

byplanen i den forstand, at der var tale om et butikskontorcenter, kan ikke ved bedømmelsen af dispensationskompetencens rækkevidde tillægges nogen vægt over for den klare tilsidesættelse af nabohensynet.

Dispensationssspørgsmålet har tilsyneladende ikke været behandlet særlig indgående på møderne den 18. august 1976 i byplanudvalget og kommunalbestyrelsen, i hvert fald ikke for så vidt angår forholdet til etape 1. Det må imidlertid efter sagsøgernes opfattelse, navnlig efter de af forhenverende borgmester Nordtild og viceborgmester Schunck afgivne forklaringer, lægges til grund, at sagsøgte 1) var klar over risikoen for, at kommunen ikke havde kompetence til at dispensere, og at man bevidst valgte at tage risikoen med i købet. Dette skete, bl.a. fordi man ikke ville acceptere den forsinkelse af sagen, som en iagttagelse af reglerne formentes at ville medføre. Det må anses som en skærpende omstændighed, at kommunen på dispensationsstidspunktet var ejer af arealerne og senere stillede som betingelse for salget til sagsøgte 2), at bebyggelse skete på grundlag af Bang Termansens projekt. Der var således ret til tale om, at kommunen gav sig selv dispensation fra byplanens højdebestemmelser.

Den virkelige begrundelse for, at man dispenserede på egen hånd, må efter de foreliggende oplysninger antages at have været, at man ved at godkende projektet ønskede at varetage dels kommunens økonomiske interesse i at få arealerne afhændet til en pris, der gav kommunen dækning for sine omkostninger, dels hensynet til at få den resterende del af centerbyggeselskabet gennemført inden for de snævre tidsrammer, som kommunen havde opstillet for at imødegå den kritik, der var rejst mod forholdene i centerområdet.

Hvad angår sagsøgte 1)'s økonomiske interesser, har sagsøgterne gjort gældende, at den pris, som kommunen betalte ved erhvervelsen af musemester Lynggaard Petersens ejendomme var for høj. Den var ikke baseret på ejendommens værdi i handel og vandel, men blev fastsat ud fra et ønske om at skadesløsholde Lynggaard Petersen. Med de bindninger, som efter byplan 11 var lagt på arealerne, var det meget tvivlsomt, hvilken værdi arealerne havde i fri handel, hvilket også illustreres af, at Lynggaard Petersen ikke forsøgte at sælge til anden side. Forudsætningen for, at kommunen ved et viderefalg kunne opnå dækning for sine udgifter, var derfor, at man, som det faktisk skete, dispenserede fra byplanen og dermed gjorde det attraktivt for tilbudsgiverne at

gennemføre byggeriet. Det er da også karakteristisk, at den pris, sagsøgte 2) i sit oprindelige tilbud af 10. maj 1976 tilbød at købe arealerne for, var væsentlig lavere end den pris, han betalte, efter at han var indtrådt som bygherre for Bang Termansens projekt.

Hverken ønsket om hurtigt at få gennemført byggeriet eller hensynet til kommunens økonomiske interesse har imidlertid fortiligt kunnet tages i betragtning ved afgørelsen af, om afgørelserne fra byplanen kunne anses som mindre betydende lempelser. Disse hensyn ligger efter sagsøgernes mening klart udenfor de hensyn, der kan begrunde dispensationer fra byplanen, og da kommunen har lagt afgørende vægt herpå, har man forfulgt ulovlige formål. Afgørelsen må derfor tilsidesættes såvel på grund af sagsøgte 1)'s åbenbare kompetenceoverskridelse som på grund af magtfordrejning.

Hvad særlig angår blok A's overlappning i forhold til bebyggelsens etape 1, har sagsøgte 1) ikke ved det må lægges til grund, at sagsøgte 1) ikke ved meddelelsen af den endelige principgodkendelse den 15. december 1976 eller ved udsættelse af byggetilladelsen den 31. januar 1977 var opmærksom på overlappningen, uanset at den fremgik dels af den situationsplan, som ledsagede november-projektet, dels af nogle af de tegninger, som medtilhørende ansøgningen om byggetilladelse. Kommunen har således befundet sig i en faktisk vildfarelse. Under hensyn til, at sagsøgte 2) har undladt at overholde sin forpligtelse til i ansøgningen om byggetilladelse udtrykkeligt at angive den afvigelse fra byggeforpligtningen, som projektet indebar på dette punkt, og at sagsøgte 2)'s teknikere undlod at henlede kommunens opmærksomhed på spørgsmålet, da man på møderne den 13. december 1976 og den 4. januar 1977 drøftede afstandsforholdene mellem blok A og B, må vildtarelserne bevirke, at byggetilladelsen, hvis den anses for at indebære en dispensation for så vidt angår blok A's placering i forhold til etape 1, må tilsidesættes som ugyldig.

Da der således i det hele foreligger en klart ulovlig dispensation fra byplanens højdebestemmelser, bør dispensationen i overensstemmelse med den af planstyrelsen ved skrivelse af 6. september 1978 truffene afgørelse tilsidesættes som ugyldig med de deraf følgende konsekvenser med hensyn til pligten til at lovliggøre byggeriet.

Til støtte for sagsøgernes påstand 1.1. har miljøministeriet for så vidt angår forholdet mellem Bang Termansens projekt og byplanen og med hensyn til den tilsidesættelse af nabohensynet, som projektet

indebar, udtalt sig på linie med sagsøgerne med hensyn til sagsøgte 1)'s manglende kompetence. Miljøministeriet har endvidere tilsluttet sig sagsøgernes synspunkter med hensyn til det generelle sigte med byplaner efter byplanloven. Miljøministeriet har desuden gjort gældende, at det på denne baggrund målte være klart for kommunen, at de meddelte dispensationer fra byplanens meget detaljerede bestemmelser om etagehøjde og bygningprofiler ikke kunne betragtes som mindre betydende lempelser. Boligministeriets praksis med hensyn til at tillade kommunerne selv at fravige byplanerne var meget restriktiv, bl.a. fordi byplanloven og byplanvedtægterne anviste andre ændringsmuligheder, som ville blive gjort illusoriske, hvis man ikke trak snævre grænser for kommunens dispensationsadgang. Under hensyn til den tvivl om kommunens kompetence, som forvaltningen – netop med fremhævelse af hensynet til naboeerne – klart havde givet udtryk for, burde kommunalbestyrelsen, inden man traf afgørelsen på mødet den 18. august 1976 have foranlediget, at spørgsmålet var blevet søgt afklaret gennem en henvendelse til boligministeriet. Ved at udmønte dette, har kommunalbestyrelsen handlet i strid med sædlig forvaltningspraksis.

Vedrørende påstand 2.1. har sagsøgerne gjort gældende, at de i påstanden nævnte forskrifter om bygningshøjde i bygningsreglementet af 1. juni 1972 og bygningsvedtægten må anses for gældende ved siden af byplanen. Hvis der ikke kan gives sagsøgerne medhold i, at sagsøgte 1) ved at tillade de i påstand 1.1. nævnte afvigelser fra byplanens højdebestemmelser har overskredet sin kompetence efter byplanvedtægten § 10, mener sagsøgerne, at sagsøgte 1) i hvert fald har været uberettiget til at tillade opførelsen af etape 2 for så vidt angår projektets afvigelser fra de nævnte byggeretlige forskrifter. Til støtte herfor har sagsøgerne anført, at det vel er rigtig, at bygningsreglementets og bygningsvedtægten bestemmelser om bygningshøjden efter reglementet og vedtægten viger for modstående bestemmelser herom i bl.a. byplan. Byplan 11 indeholder imidlertid ingen bestemmelser, der fraviger de byggeretlige højdebestemmelser. Når dette ikke er tilfældet, må kommunen være forpligtet til ved meddelelse af dispensationer fra byplanen at iagttage de byggeretlige regler, med mindre der meddeles en særskilt dispensation fra disse regler. I det foreliggende tilfælde indebar projektet en afvigelse fra reglement i bygningsreglementets kapitel 3.1.4., stk. 2 litra a om det skrå højde grænseplan, det vil sige

forholdet mellem bebyggelsens højde og afstanden til skellet for den af sagsøgerne beboede ejendom. Sagsøgte 1) har da også selv været at den opfattelse, at der krævedes en særskilt dispensation fra de byggeretlige regler, og har overfor fru Vivi Larsen Pedersen erkendt, at bestemmelserne i bygningsreglementet var overtrådt. Københavns amtskommune har givet udtryk for en lignende opfattelse. At de bygningsretlige regler gælder ved siden af byplanerne, når disse ikke indeholder afvigende regler, er også forudsat i byplanlovens § 5, stk. 1, hvorefter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lovens § 2 og § 3 ikke medfører nogen indskrænkning i adgangen til ved bygningsreglement og bygningsvedtægt at regulere bebyggelsens forhold til vej og skel. Rigtigheden af sagsøgernes standpunkt bestyrkes også af, at kriterierne for meddelelse af dispensationer fra byplan og for de byggeretlige regler var forskellige, og i det foreliggende tilfælde ville kommunen ikke have været berettiget til at meddele dispensation fra højdebestemmelsen i bygningsreglementets kapitel 3.1.4., stk. 2 litra a.

Over for sagsøgte 1)'s påstand om afvisning af sagsøgernes påstand 1.2. på grund af manglende aktuel retlig interesse, har sagsøgerne gjort gældende, at de – selv om lokalplanforslaget skal godkendes af planstyrelsen og derfor endnu ikke er trådt i kraft – har en åbenbar og konkret interesse i at få fastslået, om det er muligt ved lokalplan at lovliggøre planstridige forhold. Derudover har sagsøgerne anført en række omstændigheder til støtte for påstandens realitet.

Over for sagsøgte 2)'s påstand om afvisning af påstand 1.4 og 1.5 samt – på tilsvarende måde – af påstand 2.2 og 2.3 på grund af manglende søgsmålskompetence hos sagsøgerne, har disse gjort gældende, at søgsmålskompetencen efter almindelige procesretlige grundsætninger må afgøres på grundlag af den nugældende lovgivning, det vil sige kommunalplanlovens § 49, stk. 4. Efter denne bestemmelse har sagsøgerne en klar søgsmålsret, og undtagelsesbestemmelsen i stk. 4, 2. pkt. kan kun påberåbes, hvis der er tale om dispensationer meddelt efter lovens ikrafttræden, og kan hvis dispensationerne er lovligge. Ingen af disse betingelser er opfyldt her, og selv om landretten skulle komme til det resultat, at spørgsmålet om sagsøgernes søgsmålskompetence skal afgøres på grundlag af de forud for kommunalplanloven gældende regler, må der efter sagsøgernes mening også i overensstemmelse med tidligere retspraksis indrømmes søgsmålsret. Der er tale om

lovliggørelse af forhold, der indebærer en klar tilis-desættelse af nabohensyn, og som har påført sagsø-geme betydelige gener. Sagsøgerne har derfor en sådan interesse i lovliggørelse, at de må være bereti-gede til at søge domstolens bistand til gennemførel-se af kravet.

Til støtte for deres principale påstande 1.3, 1.4 og 1.5 har sagsøgerne i øvrigt anført, at pligten til at lovliggøre planstridige forhold følger af byplanlo-vens § 27, stk. 1, og, efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 1. februar 1977, af denne lovs § 54. Udgangspunktet er herefter helt klart, at sagsøgte 2), hvis det gives sagsøgerne medhold i påstand 1.1., har pligt til at ændre nordfløjens højde, således at højden bringes i overensstemmelse med byplan 11. Sagsøgte 1) har endvidere efter kommuneplanlovens § 46, stk. 2, pligt til at søge planstridige forhold lovliggjort gennem udstedelse af påbud herom. Til-svarende synspunkter kan anføres til støtte for sagsø-gernes subsidiære påstande 2.2 og 2.3.

Efter sagsøgernes opfattelse er der ikke grundlag for at fravige udgangspunktet om lovliggørelsespligt i den foreliggende sag. Sagsøgerne har herved navn-lig henviset til den åbenbare kompetenceoverskridel-se fra kommunens side. Sagsøgte 2) har da også efter sin forklaring vidst, at Bang Termansens projekt atvæg væsentligt fra byplanen. Selv om sagsøgte 2) først er kommet med i projektet, efter at dette var principgodkendt af kommunen, burde sagsøgte 2) have været klar over, at kommunen havde overstre-det sin dispensationskompetence. Den pris, sagsøgte 2) betalte for arealerne, lå endvidere så meget over den pris, som han selv havde tilbudt i maj 1976, at han også af denne grund burde have indset, at prisforhøjelsen havde sammenheng med, at der af kommunen var meddelt dispensationer med hensyn til de efter hans egen opfattelse væsentlige afvigelser fra byplanen.

Endvidere må det antages, at sagsøgte 2)'s tekni-kere var klar over kommunens manglende dispensa-tionskompetence. Aktietekt Bang Termansen og in-geniør Ole Bjørn Andersen har begge forklaret, at de var klar over, at projektet atvæg væsentligt fra byplanen, og påtegningen på marts-projektet om projektets overensstemmelse med byplanen må anses som et forsøg på at vildlede kommunen. Der må også være en stærk formodning for, at Bang Termansen ved at udlade på de af ham udarbejde-de tegninger at vise blok A's nøjagtige placering i forhold til etape 1 har haft til hensigt at vildlede kommunen. Sagsøgte 2) må endvidere identificeres

med sine teknikere, således at deres onde tro må komme ham til skade.

Selv om man skulle komme til det resultat, at hverken sagsøgte 2) eller hans teknikere har været i ond tro, må kravet om fysisk lovliggørelse alligevel tages til følge. Sagsøgerne har herved henvist til, at dispensationerne er meddelt på et tidspunkt, hvor kommunen selv ejede arealerne. Når kommunen derefter overdrager arealerne til sagsøgte 2) med pligt til at udføre bebyggelsen i overensstemmelse med Bang Termansens projekt, må man ved bedømmel-sen af kravet om lovliggørelse ikke se på sagsøgte 2)'s men også på kommunens forhold. Der må således foretages en afvejning mellem på den ene side sagsøgernes og på den anden side sagsøgte 1)'s interesser. Da kommunen klart har været i ond tro, må denne afvejning falde ud til fordel for sagsøgte 1). Dette må også gælde med hensyn til blok A's forkynding mod vest (-overlappningen), idet sag-søgte 1) har handlet groft uagtsomt ved at overse de tegninger, som klart viste forkrydningen. Ved vurd-ningen af de økonomiske konsekvenser for sagsøgte 2) af en lovliggørelse, må det lægges til grund, at sagsøgte 1) under de foreliggende omstændigheder må være ansvarlig over for sagsøgte 2) for ethvert tab, som denne ligger som følge af lovliggørelsen.

Med hensyn til omkostningerne ved en fysisk lovliggørelse har sagsøgerne anført, at der ikke fra de sagsøgtes side har været gjort noget forsøg på at dokumentere omkostningerne. Selv om omkostnin-gerne utvivlsomt vil være betydelige, må de ses i relation til sagsøgte 1)'s økonomiske forhold. For sagsøgte 1) vil selv betydelige omkostninger ikke betyde nogen afgørende økonomisk belastning.

Om påstand 3.1 og 3.2 har sagsøgerne bl.a. an-ført, at sagsøgte 2), hvis kravene om fysisk lovliggø-relse i overensstemmelse med påstand 1.4., subsidi-ært 2.2., ikke tages til følge, efter naborettelige grund-sætninger må være forpligtet til at medvirke til at begrænse de betydelige indbilskegener, som bebyg-gelsen med sin nuværende placering og udformning påfører sagsøgerne. Dette kan ske ved at tilnære eller på anden tilsvarende effektiv måde at afblænde de i påstanden nævnte vinduer.

Om påstand 4 har sagsøgerne gjort gældende, at begge de sagsøgte, hvis påstandene om fysisk lovlig-gørelse ikke tages til følge, må være forpligtet til at erstatte sagsøgerne det tab, de har lidt ved den opførte bebyggelse. For sagsøgte 1)'s vedkommende må det være klart, at kommunen har handlet culpøst ved under de foreliggende omstændigheder at tillade

det omhandlede byggeri, og at sagsøgte 1) derfor har pådraget sig et erstatningsansvar over for sagsøger-ne. For sagsøgte 1)'s vedkommende måtte der i øvrigt i et tilfælde som det foreliggende kunne pålægges erstatningsansvar selv uden culpa.

For så vidt angår sagsøgte 2) må også han være erstatningspligtig over for sagsøgerne, idet han selv eller i hvert fald hans teknikere burde have været klar over, at sagsøgte 1) overskred sin dispensati-onskompetence. Selv om det antages, at sagsøgte 2) og hans folk har været i god tro, må sagsøgte 2) være forpligtet til, hvis man på grund af det herved fornubne værdispild ikke vil imødekomme kravet om lovliggørelse, efter almindelige naborettelige grundsatninger at yde sagsøgerne erstatning for de tab og ulemper, som er påført dem ved de ulovlige byggeri.

Med hensyn til erstatningens størrelse har sagsø-gerne gjort gældende, at der foruden det af skøn-mændene anslåede værditab på 30.000 kr. bør ydes sagsøgerne en rundtel erstatning for de betydelige ulemper, som er påført dem ved byggeriet. Ved udmålingen af erstatningen må der også tages hen-syn til, at der har været tale om en meget klar tilisdesættelse af de naborettelige hensyn og - for sagsøgte 1)'s vedkommende - tillige en klar overskri-delse af kommunens dispensationskompetence, som er sket på trods af de af forvaltningen meddelte advarsler.

Sagsøgte 1) har i anledning af sagsøgernes be-mærkninger om baggrunden for sagen anført, at det er ganske misvisende - som sagsøgerne har gjort - at fremstille sagen som et eksempel på, at der fra myndighedernes side foretages mere eller mindre bevidste overgreb over for borgerne eller handles ud fra klart ulovlige eller usaglige motiver. I det forelig-gende tilfælde er tale om, at sagsøgte 1) ud fra helt forståelige og berettigede ønsker om at sikre, at der blev tilvejebragt et stærkt påkrævet forretningscen-ter i Holte, har truffet en række dispositioner, som - selvom man måtte finde, at sagsøgte 1) i det af sagsøgerne hævdede omfang har overskredet sin dispensationskompetence - i hvert fald ikke er ud-tryk for, at sagsøgte 1) har handlet ud fra usaglige motiver, endelige ud fra noget ønske om at påføre sagsøgerne ulemper.

Til støtte for påstanden om frifindelse for sagsø-gernes påstand 1.1. og - i sammenhæng hermed - påstand 1.5, har sagsøgte 1) anført, at de afvigelser fra byplanens højdebestemmelser, som kommunen gav dispensation til, må anses som mindre betydelige

lemper, som kommunen efter byplanvedtægts § 10 selv kunne indtømme. Ved bedømmelsen af kom-munens dispensationsadgang må det herved tages i betragtning, at området i byplanen var udlagt til forretningsformål. Det har derfor været berettiget, at kommunalbestyrelsen ved afgørelsen af, om man selv kunne give de nødvendige dispensationer, lagde hovedvægten på, at projektet ikke indebar nogen væsentlig endring i de grundlæggende intentioner bag byplanen. I vurderingen af, hvilken vægt der skulle tillægges hensynet til naboerne, herunder til beboerne i etape 1, måtte også indgå, at centret var beliggende i den del af Holte, som fra gammel tid har været Holtes butik- og forretningskvarter. Be-boerne i området måtte derfor være forberedt på, at ny bebyggelse i området kunne komme til at påføre dem visse gener.

Sagsøgte 1) har endvidere henvist til, at plansty-relsen i sin afgørelse af 18. september 1978 alene har haft indvendinger mod de tilladte afvigelser for så vidt angår byplanens højdebestemmelser. Dette in-debærer, at kommunen lovlighar kunnet give tilladelse til, at bygningernes placeredes som sket, og at byplanens bestemmelser om bygningsprofiler blev fraveget.

Sagsøgte 1)'s opfattelse, hvorefter man ved af-grænsningen af kommunens dispensationskompe-tence må lægge hovedvægten på, om der ved disper-sationen blev givet tilladelse til en bebyggelse, der var i strid med byplanens formål, har efter sagsøgtes mening støtte i den standard-byplanvedtægt med kommentarer, som boligministeriet i 1967 udsendte til kommunerne. I kommentaren til de dispensa-tionsbestemmelser, der er optaget som punkt 94 i standardvedtægten, siges det, at hensynet til bypla-nens formål sætter snævre grænser for kommunalbe-styrelsens dispensationsadgang. Dette må forstås således, at kommunalbestyrelsen er friere stillet, hvor der - som her - ikke er tale om ændringer i byplanens formål.

Hvad angår sagsøgernes anbringende om, at dis-pensationerne må anses som meddelt til kommunen selv, fordi kommunen ejede arealerne på dispensa-tionsudspunktet og senere stillede som betingelse for overdragelsen til sagsøgte 2), at bebyggelsen blev gennemført i overensstemmelse med det godkendte projekt, har sagsøgte 1) anført, at det fremgår af de under bevisførelsen frekomne oplysninger, at kommunen ikke havde noget ønske om selv at bebygge arealerne, og der er ingen holdepunkter for, at den omstændighed, at kommunen ejede area-

Til begrundelse for den subsidære frifindelsespåstand har sagsøgte 2) henholdt sig til de synspunkter, som er gjort gældende af sagsøgte 1). Sagsøgte 2) har yderligere fremhævet, at bebyggelsen er opført i nylige overensstemmelse med byggetilladelsen. Hvad angår nordfløjens forskydning mod vest (»overflytningen«), har sagsøgte 2) særlig anført, at forskydningen klart fremgik dels af situationsskemaen i november-projektet dels af de tegninger, som ledelsesansøgningen om byggetilladelse. Kommunen havde således tegningerne gennem længere tid, hvortil kommunen, at tegningerne var fremme på de afholdte tekniskemøder. Ved at meddele byggetilladelsen må kommunen, således som det også nu erkendes fra sagsøgte 1)'s side, anses for at have godkendt nordfløjens placering. Sagsøgte 2) måtte i hvert fald gå ud fra, at dette var tilfældet.

Både sagsøgte 2) og hans tekniskere måtte endvidere gå ud fra, at sagsøgte 1), når man godkendte projektet, handlede inden for sin kompetence. For sagsøgte 2)'s vedkommende var projektet principgodkendt, da han trådte ind i sagen, og der er intet grundlag for at hævde, at sagsøgte 2) ud fra prisen for arealerne, som da var fastlagt, eller på grund af andre omstændigheder vidste eller burde vide, at kommunen havde overskredet sin kompetence. Da sagsøgte 2) accepterede kommunens tilbud den 23. november 1976, var han således i absolut god tro, og denne gode tro kunne kun blive bestyrket af, at kommunen gjorde hans køb af arealerne betinget af, at bebyggelsen blev opført i overensstemmelse med det allerede godkendte projekt.

Sagsøgte 2) har således handlet i tillid til den af sagsøgte 1) meddelte byggetilladelse, og det er almindelig antagelse, at en sådan begunstigende forvaltningsakt ikke, når tilladelsen er udnyttet, kan annulleres under påberøbeelse af, at den myndighed, som har meddelt tilladelsen, har overskredet sin kompetence.

Hertil kommer, at en interesseafvejning som anført af sagsøgte 1) klart må føre til, at der ikke stilles krav om nedrivning. Hvad angår de økonomiske konsekvenser af en lovliggørelse i det af sagsøgte 2) påstodede omfang har sagsøgte 2) anført, at det ikke er muligt at beregne disse konsekvenser, bl.a. fordi omfanget af den nedrivning, som skal ske, hvis påstand 1, 4 eller 2, 2, tages til følge, ikke kan fastlægges med sikkerhed. Dette er også baggrunden for, at de sagsøgte ikke ved syn og skøn har søgt omfanget af tabet belyst. Det er dog klart, at der vil blive tale om milliontab, som for så vidt angår selve nedrivning

gen og reetableringen af bygningen ville beløbe sig til mindst 5 mill. kr. Hertil kommer det driftstab – bl.a. i form af mistet lejeværdi – som ville blive påført sagsøgte 2) gennem reduktionen af bebyggelsens etageareal.

Sagsøgte 2) har til støtte for frifindelsespåstanden ad sagsøgernes påstand 3, 1, (og 3, 2,) anført, at påstanden om tilmurning af vinduer ikke kan tages til følge, idet der ved en sådan tilmurning ville blive etableret forhold i strid med de byggeretlige regler. Hertil kommer, at påstanden om afblænding »på anden tilsvarende effektiv måde« ikke er tilstrækkelig præcis til at kunne danne grundlag for en dom. Sagsøgte 2) har imidlertid tidligere erklæret sig villig til at medvirke til en ordning, som kan formindske indbliksgenerne for sagsøgene, og dette tilbud står ved magt.

Om sagsøgernes påstand 4 om erstatning har sagsøgte 2) dels henvist til sagsøgte 1)'s procedure, dels gjort gældende, at der ikke fra hans side er udvist noget erstatningsbegrænsende forhold. Han har som anført været i god tro med hensyn til byggetilladelsens lovliggørelse, og heller ikke naboereliggende grundsejere kan føre til, at sagsøgte 2) tilpligtes at betale sagsøgernes erstatning.

5. Rettens bemærkninger.

ad sagsøgernes påstand 1, 1.

Det findes godtgjort ved bevisførelsen, at der ved nordfløjens højde og placering i forhold til den af sagsøgene beboede ejendom er påført dem betydelige gener, navnlig i form af forringet udsigt og indbliksgener. Det findes endvidere at måtte lægges til grund, at disse gener væsentligt overstiger de ulemper for sagsøgene, som ville være forbundne med en bebyggelse i overensstemmelse med byplan 11.

Der findes ved de tilladte betydelige afvigelser fra højdebestemmelserne at være sket en klar tilidsættelse af de hensyn til naboerne, som byplanen – i overensstemmelse med den almindelige målsætning for byplaner – har skullet varetage bl.a. gennem planens meget detaljerede fastlæggelse af etagehøjde og bygningsskulptur.

Hvad særlig angår nordfløjens forskydning mod vest fremgår det af de afgivne forklaringer, at sagsøgte 1) ikke var opmærksom på forskydningen forud for meddelelsen af byggetilladelse. Da forskydningen indledt fremgik af tegninger (situationsplaner), som ledelsesdels november-projektet dels ansøgningen om byggetilladelse, må nordfløjens nuværende placering anses som godkendt

ved byggetilladelsen. Der må endvidere gives sagsøgene medhold i, at afvigelserne fra forskrifterne om bygningshøjden må ses i sammenhæng med nordfløjens placering i forhold til sagsøgernes ejendom.

Under disse omstændigheder findes de tilladte afvigelser fra højdebestemmelserne ikke at kunne anses for mindre betydelige lempelser fra byplanen. Det kan ikke føre til andet resultat, at det godkendte projekt gik ud på opførelse af et butik- og kontorcenter og derfor var i overensstemmelse med byplanens formål, ligesom det findes uden betydning, at der som følge af den tilstand, hvori området befandt sig, hos sagsøgte 1) var et vel forståeligt ønske om gennem godkendelsen af projektet at bidrage til, at den resterende del af centerbebyggelsen blev genneført inden for en rimelig kort tid.

Der må herefter gives sagsøgene medhold i, at sagsøgte 1) har savnet kompetence til at meddele dispensation fra byplanens forskrifter om bygningshøjden.

Derimod findes der efter bevisførelsen intet holdpunkt for at antage, at sagsøgte 1) har forfulgt uvedkommende økonomiske formål, således at dispensationen også af den grund skulle være ulovlig. Det bemærkes herved, at der ikke er godtgjort modstrid mellem den pris, sagsøgte 1) betalte muremester Lynggaard Petersen for de af denne ejede ejendomme, og ejendommernes værdi i handel og vandel, at prisen ved viderealgivet blev fastlagt på basis af sagsøgte 1)'s udgifter i forbindelse med erhvervelsen og besiddelsen af arealerne, og at der ikke er godtgjort nogen sammenhæng mellem prisen og de meddelte dispensationer.

Efter den stilling, som retten tager til sagsøgernes påstand om lovliggørelse, kan påstanden om, at tilladelsen anses for ugyldig, ikke tages til følge, og sagsøgte 1) vil for så vidt være at frifinde ad påstand 1, 2.

Allerede under hensyn til, at lokalplanforlaget, før det træder i kraft, skal godkendes af plantstyrelsen, over for hvem sagsøgene har fremsat indsigelse mod godkendelse for så vidt angår de i påstanden nævnte bestemmelser i forslaget, findes spørgsmålet om gyldigheden af disse bestemmelser – et spørgsmål, som miljøministeret som binitervenient ikke har udtalt sig om – ikke at burde tages under påtænkelse i realiteten under denne sag, og sagsøgte 1)'s afvisningspåstand overfor sagsøgernes nævnte påstand vil derfor være at tage til følge. Med hensyn til sagsøgte 2)'s afvisningspåstand

over for påstand 1, 4, 1, 5, 2, 2 og 2, 3 bemærkes, at der i overensstemmelse med det af sagsøgene anførte findes at måtte gives dem medhold i, at de må anses berettiget til under denne sag at gøre overtrædelse af byplanens bestemmelser og af de byggeretlige regler gældende over for sagsøgte 2).

For så vidt angår påstand 2, 1, 2, 2 og 2, 3 findes der at måtte gives de sagsøgte medhold i, at spørgsmålet om lovligheden af den meddelte dispensation for så vidt angår bygningshøjden alene må bedømmes efter byplanvedtægten med de deri indeholdte lempelsesmuligheder. Da der således ikke har været noget krav om særligt dispensation fra de bestemmelser i bygningsreglementet og bygningsvedtægten, som er nævnt i disse påstande, vil de sagsøgte allerede som følge heraf være at frifinde for påstandene.

Efter kommunalplanlovens § 54 er den til enhver tid værende ejer forpligtet til at bringe ulovlige forhold. Som også erkendt af sagsøgene kan bestemmelsen imidlertid ikke forstås således, at der består en ubetinget pligt til fysisk lovliggørelse. Afgørelsen af, om pligten til lovliggørelse bør fraviges i det foreliggende tilfælde, må som anført af parterne bero på en afvejning, hvori – foruden det hensyn til retshåndhævelsen, som § 54 i sig selv er udtryk for – må indgå omfanget af de ulemper, som er påført sagsøgene, de sagsøges subjektive forhold og konsekvenserne af en lovliggørelse.

For så vidt angår sagsøgte 2)'s subjektive forhold, må det lægges til grund, at hverken sagsøgte 2) eller de tekniskere, som var knyttet til projektet, var klar over, at sagsøgte 1) overskredt sin dispensationskompetence. Selv om sagsøgte 2) og tekniskerne vidste, at projektet, navnlig på grund af den høje tagrejsning, indebar ikke uvæsentlige ændringer i forhold til byplanen, findes der ikke grundlag for at statuere, at de burde have været klar over, at sagsøgte 1) ikke var berettiget til at dispensere på egen hånd. Der lægges herved bl.a. vægt på, at afgrænsningen af kommunens kompetence var knyttet til det meget skønspregede kriterium, om afvigelserne kunne anses for »mindre betydelige lempelser«.

Sagsøgte 2) findes herefter i god tro at have opført bebyggelsen i henhold til den meddelte byggetilladelse.

Den omstændighed, at sagsøgte 1) på dispensationspunktet ejede arealerne og senere stillede som villkår i forbindelse med overdragelsen til sagsøgte 2), at bebyggelsen blev opført i overensstemmelse med det godkendte projekt, kan ikke føre til, at der ved vurderingen af spørgsmålet om lovliggø-

reisespligten må lægges vægt på sagsøgte 1's og ikke på sagsøgte 2's subjektive forhold.

Det bemærkes herved, at formålet med sagsøgte 1's erhvervelse af arealerne efter de foreliggende oplysninger var at bidrage til, at byggeriet, efter at muremester Lynggaard Petersen havde opgivet, blev gennemført af en anden bygherre, og ikke skete ud fra noget ønske om selv at gennemføre bebyggelsen, at beslutningen om at videreoverdrage arealerne til bygherren blev truffet samtidig med, at projektet blev godkendt, og at det nævnte vilkår i forbindelse med overdragelsen til sagsøgte 2) må antages at være indsat for at sikre, at et byggeri i overensstemmelse med projektet kunne blive gennemført inden for de fastlagte tidsrammer.

Det må endvidere lægges til grund, at en lovliggørelse gennem nedrivning ville være forbundet med så betydelige omkostninger og gener, at dette - sagsøgte 2's gode tro taget i betragtning - ikke ville stå i rimeligt forhold til de ulemper, der vil blive påført sagsøgte, hvis påstanden ikke tages til følge, men sagsøgte tilkendes erstatning i overensstemmelse med deres mest subsidiære påstand.

En samlet vurdering findes herefter at måtte føre til, at påstandene om fysisk lovliggørelse hverken helt eller delvist bør tages til følge. De sagsøgte vil herefter være at frifinde for de her omhandlede påstande.

ad påstand 3.

Det bemærkes, at tilmuring i overensstemmelse med påstanden efter sagsøgte 2's procedure, der ikke er indledet af sagsøgte, måtte antages at ville stride mod gældende byggeretlige bestemmelser. Herefter og da påstanden i øvrigt - som den er formuleret - må anses uegnet til at danne grundlag for en dom, vil sagsøgtes påstand 3.1. (og i sammenhæng hermed påstand 3.2.) ikke blive taget under påkendelse i realiteten under denne sag.

ad påstand 4.

Ved at meddele den ulovlige dispensation fra byplanens forskrifter om bygningshøjden findes sagsøgte 1) at have pådraget sig erstatningsansvar over for sagsøgte. Derimod findes sagsøgte ikke at have godgjort, at sagsøgte 2) har udvist noget forhold, der under de i sagen foreliggende omstændigheder kan føre til, at der - hverken ud fra naboerettelige grundseringninger eller på andet grundlag - pålægges denne sagsøgte erstatningsansvar over for sagsøgte.

Ved fastsættelsen af den erstatning, som tilkom-

idømte erstatning, har principalt påstået frifindelse, dog mod betaling af en erstatning på højst 60.000 kr. Subsidiært har kommunen påstået stadfæstelse og har tillige nedlagt forskellige andre subsidiære påstande.

Indstævnte Kay Wilhelmsen har påstået stadfæstelse.

Miljøministeriet er også for Højesteret indtrådt som blindeinterventent til støtte for appellanternes påstand 1.1.

Til brug for Højesteret er der afgivet nye forklaringer og tilvejebragt yderligere oplysninger, herunder en syn- og skønserklæring af 5. december 1983 afgivet af statsaut. ejendomsinspektør Poul Erik Bech og civilingeniør Ole Skjøl. I denne erklæring anslås håndværker- og teknikerudgifterne ved en gennemførelse af appellanternes påstand 1.4 til 1.730.000 kr. excl. moms efter dagspriser i august 1983.

Denne sag drejer sig om, i hvilket omfang appellanterne kan kræve nedrivning eller ændring af dele af det omhandlede byggeri eller erstatning for de ulemper, der er påført dem. Påstanden i en sag at denne karakter ville normalt være nedlagt i overensstemmelse hermed. I denne sag har appellanterne nedlagt i alt 11 principale og subsidiære påstande, og indholdet af de nedlagte påstande er for en væsentlig del af en sådan karakter, at de i realiteten alene er anbringender til støtte for appellanternes krav.

Appellanten Vivi Larsen Pedersen erhvervede den 1. september 1975 sammen med sin fader den pågældende lejlighed i 3. etage i etape 1 for en købsum af 252.000 kr. med en udbetaling på 15.000 kr. Efter byplan 11 var lejligheden - med et sydvendt vindue mod et parkeringsareal - beliggende centralt i et byområde, som hovedsagelig var bestemt til forretnings- og erhvervsformål. Ca. 20 meter syd for lejligheden skulle der opføres en 3-etages bygning med tagterasse. Denne bygning, hvis vestlige del ville nå ca. 2 meter ind foran appellanternes lejlighed, skulle forbindes med etape 1 ved en 2-etages bygning, som ville flugte med gavlen umiddelbart øst for lejligheden.

Ved opførelsen af etape 2 blev appellanterne, især i hensende til indbliksmuligheder og udsigtsforhold, udsat for betydelige ulemper, som navnlig skyldes, at en fløj af etape 2 nu i en afstand af kun 8 meter fra appellanternes lejlighed er forskudt ca. 1,65 meter mod vest i forhold til gavlen i etape 1. Det er af kommunen erkendt, at denne forskydning

(»overlapping«) fremgik af de til kommunen indleverede tegninger og således er omfattet af byggetilladelsen. Ulemperne for appellanterne overstiger, hvad de i det pågældende kvarter måtte forvente.

Byggeriet skete under ledelse af den arkitekt, som før indstævnte Kay Wilhelmsen erhvervede af grunden havde udarbejdet et projekt, hvis gennemførelse blev gjort til en betingelse for overdragelsen. Forskydningen fremkom ved udarbejdelsen af arkitektens plan. Hverken Wilhelmsen eller kommunalbestyrelsen kan antages at have været bekendt med denne forskydning, og appellanternes anbringender om, at kommunen ved behandlingen af byggesagen har forfulgt uvedkommende formål, må anses for grundløse.

Kommunalbestyrelsen har allerede efter naborettelige regler i forhold til appellanterne været ubeføjet til at tillade den nævnte forskydning så nær appellanternes lejlighed, men uanset om kommunalbestyrelsen i øvrigt har været berettiget til at fravige byplanens bestemmelser som sket, findes der efter en vurdering af de appellanterne påførte ulemper og efter det i øvrigt anførte hverken at burde tillægges dem ret til at få gennemført en bygningsforandring under betydeligt værdispild eller til at kræve den påståede tilmuring eller afblænding af vinduer foretaget.

Appellanternes påstande om anerkendelse af ulovligheden af kommunalbestyrelsens dispensationer er som nævnt i virkeligheden anbringender til støtte for kravene om nedrivning, tilmuring eller erstatning. Afgørelse af disse påstande vil efter det foran anførte ikke kunne påvirke parternes retstilling i denne sag, men vil alene kunne få betydning for eventuelle, fremtidige sager, og det samme gælder påstanden vedrørende mulighed for lovliggørelse ved en lokalplan. Disse påstande findes herefter, som sagen foreligger, ikke at burde tages under påkendelse.

Kommunen har erkendt sin erstatningspligt, og der findes efter det foran anførte ikke tilstrækkelig grund til at anse Wilhelmsen for medansvarlig for erstatningens udredelse. Herefter tiltrædes dommens bestemmelser om erstatning, idet der efter omstændighederne ikke findes anledning til at nedsætte beløbet.

Som følge af det anførte vil dommens bestemmelse om erstatning og om frifindelse af Wilhelmsen være at stadfæste.

Med hensyn til sagens omkostninger for begge

retter findes der at burde forholdes som nedenfor bestemt, hvorved bemærkes, at appellerne og Wilhelmson har haft fri proces for Højesteret.

Til kendes for ret:

Landsretens dom bør ved magt af stand, for så vidt angår erstatning til appellerne, Vivi Larsen Pedersen og Ingeborg Mary Nielsen, frifindelse af indstævne Kay Wilhelmson og sagsomkostninger til dens.

I øvrigt betaler ingen af parterne sagsomkostninger for landret eller Højesteret til nogen anden part eller til statskassen. [3]

H.D. 28. januar 1986 i sag I 155/1983

Muremester Villy Pedersen (adv. Jan Pedersen, Esbjerg)

mod
Esbjerg kommune (Ins. Tullinius, Esbjerg).

Entreprisere - Konventionsaløb.

Da muremester P blev forsinket med udførelsen af sin entreprise, tilbageholdt E kommune et beløb som dagbod. Beløbet blev dog senere udbetalt mod en bankgaranti. E, der anerkendte en fristfortænge for 3 spild dage, 20 strejkdage og 3 helligdage, opgjorde forsinkelsen til 95 dage. Uanset at P ikke før tilbageholdelsen havde rejst krav om fristfortænge, fandtes P at have krav på yderligere fristfortænge for en ændring af fristfortængen og vanskeligheder med at fremskaffe muresten foranlediget af strejken samt som følge heraf nogle flere ikke-arbejdsdage, men ikke for manglende afgørelse om vinterforanstaltninger. Dagbodskravet fastsattes herefter skønsmæssigt. [1]

Vestre Landsrets dom 8. april 1983 (7. afd.)
(Juhl-Olsen, Niels Johan Petersen, Poul Hansen (kst.)).

I 1972 og 1973 gennemførte sagsøgte, Esbjerg kommune, en udbygning af Guldager skole. Sagsøgte, muremester Villy Pedersen, fik efter offentlig licita-

3. Salær til den for appellerne beskikkede advokat 60.000 kr. og til den for indstævne 2 beskikkede advokat 50.000 kr.

1. Jfr. Højret: Entreprisere- og licitationsbetingelser 3. udg. s. 136 og Gjertoft i U 1978 B s. 92.

tion overdraget murentreprisen, der skulle udføres efter boligministeriets cirkulære af 25. september 1969 om vinterforanstaltninger m.v. og efter boligministeriets cirkulære af 9. maj 1971 om fast pris og tid på bygge- og anlægsarbejder. Entreprisens udgjorde 1.552.500 kr. incl. merværdiafgift. Såfremt tidskristen for arbejdet udførte blev overstreket, skulle entreprenøren i følge entreprisbetingelserne betale en dagbod på 1% af entreprisenssummen incl. merværdiafgift.

Sagsøgte påbegyndte arbejdet i 1972 i overensstemmelse med den lagte tidsplan. Opbygningen af røhuset skulle være færdig ultimo marts 1973, men blev først færdigmeldt den 19. september 1973. Under bearbejning til, at arbejdet er forsinket 95 arbejdsdage à 1.552,50 kr., tilbageholdt sagsøgte, heretter 147.587,50 kr., incl. en regnefejl på 100 kr., af entreprisensummen. Beløbet er senere udbetalt til sagsøgte mod, at denne i stedet stillede en bankgaranti.

Efter entreprisens færdiggørelse blev der konstateret syrekonzentrationer af usædvanlig og skadeligt omfang i bygningerne. Efter sagsøgtes opfatelse skyldes disse syrekonzentrationer, at sagsøgte ikke har afstyret murværket fortrifsmæssigt. Sagsøgte har til konstatering og afhjælpning af skaderne betalt ialt 20.944,43 kr.

Under denne sag, der er anlagt den 12. november 1974, har sagsøgte nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at frigive den af sagsøgte stillede bankgaranti på 147.587,50 kr., udbetalt af Vardes Bank Esbjerg afdeling, subsidiært at sagsøgte tilpligtes at frigive en del af bankgarantien.

Sagsøgte har påstået frifinde sig overfor denne påstand og nedlagt selvstændig påstand om, at sagsøgte dømmes til at betale 20.944,43 kr. med sædvanlig procesrente fra 15. april 1975, indtil betaling sker. Sagsøgte har påstået frifindelse overfor den af sagsøgte nedlagte selvstændige påstand.

Til støtte for sin påstand om frigivelse af garantien har sagsøgte anført, at sagsøgtes beregning af fristoverskridelsen ikke er korrekt, idet der ikke er taget hensyn til ændringer i entreprisen, ikke er taget hensyn til, at der har været følgerindvirkning af den i foråret 1973 gennemførte strejke og ikke er taget hensyn til sommerferieperioden.

Til støtte for sin frifindelsepåstand har sagsøgte anført, at han har fulgt en håndværkermæssig korrekt fremgangsmåde og derfor ikke er ansvarlig for de konstaterede skader. Sagsøgte har ikke bestridt sagsøgtes opgørelse af sit tab i forbindelse

med konstatering og afhjælpning af skaderne fra syrekonzentrationen.

For bygget var Almindelige betingelser for arbejder og leverancer af 1951 gældende. Parterne er desuden enige om, at sagen afgøres af de almindelige domstole. Af entreprisbetingelserne for bygget er fremgået bl.a. følgende i tilknytning til »Almindelige bestemmelser«:

§ 18.5.

Det i udbudsmaterialet angivne tidspunkt for arbejdets færdiggørelse er sidste frist for ydelserne, og ved overstredelse af dette tidspunkt skal der erlægges en bod pr. arbejdsdag.

§ 18.7.

Ud over de nævnte årsager til forlængelse af tidsfristen vil der ikke blive anerkendt forbehold om forlængelse af de i udbudsmaterialet nævnte tidsfrister, jfr. fast tidprins cirkulærer. Forlængelser skal påberåbes ugevis og må ikke påregnes anerkendt, førend bygherrens skriftlige godkendelse foreligger. Spild dage vil i almindelighed ikke blive godkendt, men skal i hvert enkelt tilfælde forelægges til afgørelse for byggeledelsen. Det er en forudsætning for at få en spild dag anerkendt, at ganske ekstraordinære forhold hindrer arbejdet, og at byggeledelsen får meddelelse herom samme dag, forinden pladsen forlades.

I et afsnit i entreprisbetingelserne om »særlige betingelser« er bl.a. følgende anført:

»Overenskomstens vinterforanstaltninger.

Entrepriserne gennemfører alle overenskomstmæssige vinterforanstaltninger som anført i cirkulærene herom. Udgifter hertil indregnes i tilbudet.

Udvidede vinterforanstaltninger.

Entrepriserne er pligtige til at gennemføre udvidede vinterforanstaltninger i henhold til boligministeriets cirkulære herom, således at bygherren ikke hindres af vejrtidet, udover indregnede spild dage.

Udgifterne hertil udredes af bygherren efter særlig aftale med byggeledelsen i hvert enkelt tilfælde (aftelesedel).

Bygemøder.

Under arbejdet gang afholdes bygemøder, hvortil entreprenører med igangværende arbejder har mødepligt. Snarest efter hvert bygemøde tilstilles der entreprenørerne et referat. Bygemødereferaterne

betrages som godkendt af entreprenørerne, såfremt indsigelse ikke er gjort på det følgende bygemøde.

Efter at sagsøgte havde foreslået nogle udvidede vinterforanstaltninger, modtog han fra det tilsynsførende arkitektfirma en skrivelse af 21. december 1972, hvori det anførtes:

»Deres forslag, der omfatter 4 telte i opmuningsperioden, er behandlet i et møde i dag. -- Det er beretter overvejende sandsynligt, at skoleudvalget ikke vil finde det rimeligt at benytte telte, når prisen og den korte nytteperiode tages i betragtning.

Det skal ikke forstås således, at vinterforanstaltninger ikke må foretages, tværtimod må foranstaltninger i støbeperioden straks foretages efter aftale med den tilsynsførende ingeniør. Vi ønsker derfor forslag fra Dem til gennemførelse af normale foranstaltninger fra opmuningsperiodens påbegyndelse, idet vi kan tilløje, at vi gerne vil hjælpe til at muliggøre en rettidig gennemførelse af bygget ved at tillade fugning med en trykket fug overalt ved blank mur. Denne tilladelse omfatter dog hverken ændring af entreprisensummen eller udstykelse af færdiggørelsesdatoerne.

For bedre at kunne begrunde de foretagne foranstaltninger overfor bygherren, ønsker vi et snarligt møde med vinterkonsulenten efter aftale mellem Dem og ham -- --

Der er fremlagt en række bygemødereferater.

Af bygemødereferatet nr. 2 for den 4. januar 1973 fremgår

4. tidsplan.

Dags dato kan der i henhold til arbejdsplan -- -- konstateres forsinkelser som følgende:

MU - Klaplæg i kælder 2½ uger

MU - Støbning af kældertrægger 2 uger

MU - udlægning af løs Leca og støbning af klaplæg 1 uge

6. Vinterforanstaltninger.

I forbindelse med bygemødet afholdtes møde ang. vinterforanstaltninger i opmuningsperioden, (hvor boligministeriets vinterkonsulent, arkitekt Aage Hamrum, var til stede) -- -- Man har på et tidligere tidspunkt drøftet vinterforanstaltninger på Guldager skole, og i den anledning fremkom muremesteren med et forslag om overbygning af røhuset med telte. Det forslag fandtes uforholdsmæssigt dyrt, når den korte nytteperiode tages i betragtning.

På mødet fremkom Aa. Hamrum med forslag om,