

[AM2021.12.16Ø]

**Retten i Nykøbing F's DOM - 1. november 2019 - 1-4780/2019 - 1900-84990-00007-18**

Anklagemyndigheden mod T , cvr-nummer ...

Anklageskrift er modtaget den 5. august 2019.

T er tiltalt for overtrædelse af

**byggelovens § 30, stk. 1, litra c og d, jf. § 17, stk. 1, jf. 14, stk. 1, jf. § 16 C, stk. 2, § 2,**

ved i tiden frem til den 6. februar 2018 som ejer ikke at have holdt ejendommen Adresse1 , ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger i forsvarlig stand, således at de ikke frembød fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde sikret, at ejendommen ikke var behæftet med væsentlige mangler, samt ved den ikke inden den 5. september 2018 at have efterkommet Lolland Kommunes påbud af 6. februar 2018 om at udbedre vedligeholdelsesmanglerne på ejendommen, således at ejendommen ikke udgør en fare for omgivelserne.

## **Påstande**

Anklagemyndigheden har nedlagt påstand om bødestraf.

Anklagemyndigheden har endvidere nedlagt påstand om, at tiltalte pålægges en løbende tvangsbøde på 5.000 kr. pr. uge indtil forholdet er berigtiget.

Tiltalte har nægtet sig skyldig.

## **Sagens oplysninger**

Der er afgivet forklaring af tiltaltes direktør og indehaver V1 og vidneforklaring af byggesagsbehandler V2 og rådgivende ingeniør V3 .

Forklaringerne er lydoptaget og gengives ikke i dommen.

Tiltalte er ikke tidligere straffet.

Tiltalte erhvervede i 2004 Adresse1 på tvangsauktion som liebhaver. Ejendommen var dengang ubeboet og har ikke siden været beboet eller anvendt. Ifølge Slots- og Kulturstyrelse er ejendommen opført ca. år 1800 og er registreret som bevaringsværdig.

Lolland Kommune varslede den 18. januar 2018 påbud om lovliggørelse af ejendommen.

Den 6. februar 2018 meddelte Kommunen påbud om lovliggørelse da ejendommen var

"behæftet med væsentlige vedligeholdelsesmangler til stor fare for kollaps/nedstyrtning med tilhørende stor fare for personsikkerhed for naboer og forbipasserende ved ejendommen:

- Gavlen mod Adresse2 står stadig og hælder hvad der vurderes al være ca. 20-25 cm.
- Der mangler stadig tagsten, som medfører nedsivning af tagvand der opfugter og svækker konstruktionen.
- Gavlen mod vest (facaden mod gård) står stadig uden anden afstivning end den midlertidige afstivning, som Lolland Kommune fik opsat i 2017 som selvhjælpshandling for at hindre et kollaps. Hele vestfacaden er fortsat delvist sammenstyrtet og væsentlig svækket. Der er stadig ikke udført nogen sikring af ovenstående forhold, ej heller fremsendt en vurderet fyldestgørende og retvisende beregning og eftervisning af, at statik, styrke og bæreevne i bygningen, ikke udgør en risiko for kollaps med personskade som følge."

Tiltalte afviste ved brev af 9. februar 2018 påbudet.

Den 6. marts 2018 påklagede tiltalte påbudet til Statsforvaltningen, som den 18. juli 2018 meddelte tiltalte, at klagen ikke tillagdes opsættende virkning, og at sagsbehandlingstiden forventedes at være 15 måneder.

Tiltalte meddelte den 24. juli 2018 Lolland Kommune at tiltalte "allerede for nogen tid siden (havde) udført en indvendig afstivning i stueetagen, således at tagetagen nu er afstivet i hele bygninens højde".

Den 8. august 2018 varslede Lolland Kommune politianmeldelse.

I den anledning meddelte tiltalte den 24. august 2018 kommunen, at man efter Statsforvaltningens skrivelse af 18. juli 2018 havde

"igangsat arbejdet på ejendommen og i den forbindelse nedrevet den eksisterende indervæg mod gården og erstattet den af en ny bærende gasbetonvæg i hele bygningens højde. Den nye indervæg understøtter såvel bjælkelag som tagspær og er forbundet med de tværgående skillevægge... Samtidig er eventuelle beskadigede bjælkeender udskiftet."

Den 19 september 2018 indgav Lolland Kommune politianmeldelse

Nævnenes Hus, der har overtaget klagen fra Statsforvaltningen, har den 13. juni 2019 meddelt klageren (tiltalte), at der først forventes en afgørelse i klagesagen ultimo 2020.

Tiltalte, hvis direktør V1 selv er ingeniør, har udarbejdet statiske beregninger for bygningens tagkonstruktion ved henholdsvis "vindlast" og "egenlast". Disse beregninger har tiltalte forelagt Ingeniørforeningen IDA, der betegner sig som en interesse- og fagforening.

IDA har ved ingeniør Inge Bagge Jacobsen i en erklæring af 20. september 2019 bl.a. udtalt:

"...Vi kan oplyse at IDA ikke indgår i aktuelle byggesager.

Vi har således kun vurderet den ingeniørmæssige fremgangsmåde i det fremsendte materiale. Vi kan i den forbindelse bekræfte, at forudsætninger, beregninger og konklusion er i overensstemmelse med almindelig ingeniørmæssig praksis for en midlertidig konstruktion"

## **Rettenes begrundelse og afgørelse**

Det lægges til grund, at tiltalte har været ejer af den sammenbyggede byejeendom Adresse1 siden tiltalte købte ejendommen på tvangsauktion i 2004, at ejendommen dengang var ubeboet og ikke siden har været beboet og at der i tiltaltes ejertid ikke er sket nogen form for vedligeholdelse af ejendommen fra ejers side bortset fra, at tiltalte formentlig sommeren 2018 lod opføre en indvendig gasbetonvæg bag bindingsværket på ejendommens facade mod gården. På baggrund af fotomaterialet, vidneforklaringerne og sagens øvrige oplysninger finder retten det bevist, at ejendommen ikke var holdt i forsvarlig stand og frembød fare for naboer eller andre, idet ejendommens gavl mod Adresse2 hældede ind over denne lavere ejendom, ligesom der manglede tagsten med nedsivning af tagvand til følge, hvorved bygningskonstruktionen opfugtedes og dermed svækkedes, og endelig at bygningsfacaden mod gården fremstår meget svækket med store revnedannelser og udfaldne tav. Tiltalte har dermed gjort sig skyldig i overtrædelse af byggelovens § 14, stk. 1.

Da tiltalte dernæst ikke har efterkommet Lolland Kommunes påbud om udbedring har han tillige gjort sig skyldig i overtrædelse af lovens § 16 C, stk. 2, og § 17, stk. 1.

Straffen fastsættes til en bøde på 10.000 kr., jf. byggelovens § 30, stk. 1, litra c og d, jf. § 17, stk. 1, jf. 14, stk. 1, jf. § 16 C, stk. 2, § 2.

Da påbudet fortsat ikke er efterkommet idet tiltalte ikke har godtgjort at den opførte gasbetonvæg opfylder påbudet om lovliggørelse skal tiltalte endvidere betale tvangsbøder som nedenfor bestemt, jf. byggelovens § 17, stk. 2.

## Thi kendes for ret:

T skal betale en bøde på 10.000 kr.

Tiltalte skal betale tvangsbøder på 1.000 kr. pr. uge fra den 1. januar 2020, indtil forholdet er berigtiget.

Tiltalte skal betale sagens omkostninger.

Allan Moltke Hansen

retsassessor

.....

## Østre Landsrets 14. afdelings DOM - 16. december 2021 - S-3496-19

(landsdommerne Anne Bendfeldt Westergaard, Inge Neergaard Jessen og Jonas Per Nielsen (kst.)).

Anklagemyndigheden mod T , (CVR nr. ... ), (advokat Søren Stenderup Jensen, besk.)

Nykøbing Falster Rets dom af 1. november 2019 (1-4780/2019) er anket af T med påstand om frifindelse.

Anklagemyndigheden har påstået frifindelse for den del af tiltalen, som vedrører manglende efterkommeelse af påbud om lovliggørelse af ejendommen beliggende Adresse1 , herunder frifindelse for dommens bestemmelse om tvangsbøder. Anklagemyndigheden har i øvrigt nedlagt påstand om stadfæstelse.

## Supplerende oplysninger

Nævnenes Hus, Byggeklageenheden, har i en afgørelse af 15. september 2020 givet tiltalte medhold i en klage over Lolland Kommunes påbud om lovliggørelse af 6. februar 2018. Byggeklageenheden fandt, at Lolland Kommunes afgørelse om påbud af 6. februar 2018 er behæftet med væsentlige retlige mangler. Byggeklageenheden ophævede derfor kommunens afgørelse af 6. februar 2018.

## Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaring af ejer af og direktør for det tiltalte selskab, V1 , samt af vidnerne V2 og V3 .

**V1** har supplerende forklaret, at selskabet købte ejendommen med henblik på at indrette den som én stor familiebolig eller alternativt med tre små lejligheder.

Det passer meget godt, at den indvendige gasbetonvæg blev opført i sommeren 2018, efter at han havde haft mange skrivelser med kommunen. Kommunens afstivning hindrede, at han kunne komme i gang med renovering af facaden. Han kunne ikke komme videre. Kommunen ville ikke fjerne afstivningen, og han måtte derfor standse sit arbejde. Han nåede alene at opføre gasbetonvæggen.

Kommunens påstand om, at gasbetonvæggen ikke har ordentlig forbindelse med de tværgående vægge og etageadskillelsen, er ikke korrekt.

Da selskabet købte ejendommen, var han opmærksom på skævheden i trekanten i ejendommens gavl, og han har næsten fra starten af erhvervelsen været i kontakt med kommunen om gavlen. En sådan skævhed er normal i så gammel en ejendom. Det er hans vurdering, at det er en meget gammel skade, som nok er opstået, da man første gang indlagde strøm. Han undersøgte forholdene og konstaterede, at der ikke var nogen revnedannelser, men alene skævhed. Han opmålte skævheden til præcis 8 cm. Den daværende Nakskov Kommune har tidligere vurderet skævheden i gavlen, og kommunen sagde dengang, at det ikke var nødvendigt at gøre noget. Efter at spørgsmålet om gavlen er blevet rejst igen, har han på ny opmålt skævheden, som forsat er på 8 cm. Også i 2020 har han opmålt skævheden til 8 cm.

Han er nu blevet varslet om et nyt påbud.

For så vidt angår taget, er der ikke tale om, at der mangler flere tagsten. Der mangler kun én rygningsten. Vand og sne løber ikke ned i bygningen, men ned af det plastik, som afdækker hullet. Han har planer om at skifte taget ud.

De beregninger, som han har foretaget af stabiliteten af den samlede bygningskonstruktion, er ikke udført af hensyn til kommunen. Der er tale om interne beregninger udarbejdet for at sikre, at det, han gjorde, var i orden. Konklusionen af beregningerne er, at ejendommens stabilitet er til stede uden den dårlige væg mod gården. Allerede da han overtog ejendommen, hang væggen løs, og det endte med, at omkring ½ kvadratmeter gled ned af sig selv. Han har efterfølgende fjernet alt løst materiale, men kommunens afstivning hindrer, at han kan fjerne det sidste. Der er nu opført en bærende gasbetonvæg. Inden kommunen foretog afstivning, havde han for en sikkerheds skyld lavet en indvendig afstivning. Han er betænkelig ved af egen drift at fjerne den afstivning, som kommunen har opsat.

**Vidnet byggesagsbehandler V2** har supplerende forklaret blandt andet, at han har været sagsbehandler på sagen vedrørende denne ejendom siden 2017. De beskrevne forhold vedrørende ejendommen er stadig gældende. Der er ikke gjort nye tiltag for at sikre ejendommen. Forholdene er på ingen måde blevet bedre.

Klagemyndighedens ophævelse af kommunens påbud er begrundet i sagsbehandlingsfejl, herunder utilstrækkelig partshøring, hvorimod kommunens faglige vurdering af ejendommen ikke er tilsidesat. Kommunen har på ny udsendt varsel om påbud, som nu er i partshøring.

For så vidt angår gavlen, er det korrekt, at det er en visuel bedømmelse af ejendommen, som forud for påbuddet fra 2018 dannede grundlag for kommunens vurdering af gavlens hældning. Der er heller ikke efterfølgende foretaget en måling. Gavlen har en højde 8-8½ m over jorden, og gavlen hælder direkte ind over naboejendommen. Han har derfor ikke kunnet komme til at måle hældningen, men den visuelle bedømmelse giver et fuldstændig klart billede af, at der er risiko for, at gavlen kan falde ind over nabohuset.

For at imødegå enhver kritik har kommunen valgt at antage et nyt uvildigt rådgivende ingeniørfirma til at udarbejde en rapport om ejendommens tilstand. Den nye rapport er udarbejdet efter besigtigelse af ejendommen. Rapporten underbygger i det hele konklusionerne i den tidligere rapport fra ingeniørfirmaet X1. Også den nye ekspertvurdering af bygningens generelle stabilitet konkluderer, at en rystelse et sted vil kunne give en reaktion et andet sted i bygningen.

For så vidt angår de manglende tagsten, er problemet, at nedsivende regnvand svækker ejendommens konstruktion. Der mangler både rygningsten og tagsten. Endvidere er blyinddækningen ved gavlen sluppet, så der kan trænge vand ind. De inderste spær er ikke længere bundet til gavlen. Spærrene er opfugtede, og der er råd og skimmel indvendigt.

Forud for kommunens midlertidige afstivning i 2017 var kommunen blevet kontaktet af ejendommens naboer, som bad kommunen om at tage affære. Tømmeret i bindingsværket var faldet ud, og de frygtede, at gavlen ville kollapse. Kommunen foretog derfor en midlertidig stabilisering for at hindre kollaps af gavlen.

På forespørgsel om, hvorvidt kommunens afstivning forhindrer tiltalte i at foretage udbedring af ejendommen, har vidnet forklaret, at tiltalte ikke reagerede, da kommunen varslede, at man ville foretage en midlertidig udbedring. Det er for let at sige, at det er kommunen, som hindrer tiltalte i at udbedre forholdene. Den midlertidige afstivning kan fjernes, hvis tiltalte på anden vis sikrer bygningen. Den redegørelse, som tiltalte har udarbejdet om ejendommens stabilitet, er blevet underkendt af både X1 og den nye rapport. Kommunen har derfor ikke fjernet afstivningen, da man ikke har fået tilsagn om, at tiltalte nu vil påbegynde afsikring.

Den indvendige afstivning har ikke en sådan karakter, at kommunens nye rådgivende ingeniørfirma kan regne på en betydning for stabiliteten. Der er under ingen omstændigheder tale om en sikring af ejendommen. Den opsatte gasbetonvæg hviler ikke på et bærende fundament, og væggen har derfor ikke bærende effekt.

Vidnet udleverede fotos af ejendommen optaget den 8. december 2021.

**Vidnet ingeniør V3** har supplerende forklaret blandt andet, at han fortsat er ingeniør i X1 . Han har ikke hørt om sagen, siden han var i byretten.

Ved sit tilsyn i 2017 konstaterede han et hus, der var meget medtaget af ikke at have været vedligeholdt. På facaden mod gården var noget af bindingsværket og nogle tavler faldet ned. Bundremmen var smuldret væk, eller også havde den aldrig været der. De bærende stolper var begyndt at rådne. Bygningen hvilede således på tavlerne.

Der var endvidere ingen forbindelse med mellem spær og gavl, hvilket indebærer, at vinden kan blæse gavlen væk.

Om beregningen af tagkonstruktionens stabilitet har vidnet forklaret, at en almindelig tagkonstruktion har tre understøtningspunkter. Et punkt i hver side og et i midten. De to punkter i siderne er de primære understøtningspunkter. Det midterste understøtningspunkt er kun beregnet til at kunne bære vægten fra den vandrette bjælke. Når der som i dette tilfælde mangler ét af de to primære understøtningspunkter, her punktet ud mod gården, flyttes den vægt, som det manglende primære understøtningspunkt skulle have båret, ind på det midterste understøtningspunkt, som herefter bærer tre gange så meget vægt som forudsat. Konstruktionen er derfor ustabil, og der er stor risiko for nedstyrtning.

I de beregninger, som han fik forelagt, var der endvidere kun regnet med vestenvind, og beregningen var derfor lavet ud fra det ene eksisterende primære understøtningspunkt. Hvis vinden kommer fra øst, vil den komme ind fra den side, hvor understøtningspunktet mangler. Selv et mindre vindpust kan da få gavlen til at falde.

Under tilsynet konstaterede han også, at der manglede nogle tagsten.

Der var ikke sikret stabilitet ved indvendig afstivning, da han besøgte ejendommen.

Han målte ikke hældningen på gavlen under besigtigelsen i november 2017, da han ikke havde nogen lift med.

## **Landsrettens begrundelse og resultat**

Efter parternes samstemmende påstande frifindes tiltalte, T , for den del af tiltalen, som vedrører manglende efterkommelse af Lolland Kommunes påbud af 6. februar 2018 om lovliggørelse af ejendommen beliggende Adresse1 , og for den hertil knyttede påstand om tvangsbøder.

Landsretten tiltræder af de af byretten anførte grunde, at tiltalte er skyldig i den del af tiltalen, som vedrører, at tiltalte i tiden frem til den 6. februar 2018 som ejer af ejendommen Adresse1, ikke holdt ejendommen i forsvarlig stand. Landsretten har herved lagt vægt på, at det også efter bevisførelsen for landsretten, herunder forklaringerne fra V2 og V3, det fremlagte fotomateriale optaget forud for den 6. februar 2018 samt sagens dokumentbeviser, herunder kommunens notat om tilsyn den 27. november 2017 og vidnet V3's notat af 28. november 2017, er bevist, at ejendommens gavl ind mod naboejendommen i Adresse2, ejendommens facade mod gården og ejendommens tag ikke var holdt i forsvarlig stand, og at ejendommen derfor som beskrevet i byrettens dom frembød fare for naboer og andre. Det kan ikke føre til et andet resultat, at tiltalte forud for 6. februar 2018 havde afstivet facaden mod gården fra husets indvendige side, eller at gavlens hældningsgrad ikke er konkret udmålt, men beror på vidnernes visuelle vurdering. Landsretten bemærker, at gasbetonvæggen er opført efter gerningstidens ophør. Landsretten finder endelig, at der er tale om grove ulovlige forhold, og at overtrædelsen af byggelovens § 14 utvivlsomt kan tilregnes tiltalte.

Straffen, som herefter fastsættes i medfør af byggelovens § 30, stk. 1, litra d, jf. § 14, udmåles til en bøde på 10.000 kr.

### **Thi kendes for ret:**

Byrettens dom ændres, således at T straffes med en bøde på 10.000 kr.

Statskassen skal betale sagens omkostninger for begge instanser.