



Udskrift af dombogen

DOM

afsagt den 22. januar 2019

Retten nr. 15-4172/2018
Politiets nr.

Anklagemyndigheden
mod

T

Født maj 1961

Anklageskrift er modtaget den 11. maj 2018.

T er tiltalt for overtrædelse af
lovbekendtgørelse nr. 1529 af 21. december 2015 (nu lovbekendtgørelse
nr. 287 af 16. april 2018) om planlægning § 64, stk. 1, nr. 1, jf. § 18, jf.
lokalplan for Høje-Taastrup kommune nr. 7.28, § 8 nr. 1 og 2,
ved i en periode forud for 14. december 2016, på adressen Sted1
, i Taastrup, i strid med Høje Taa-
strup Kommunes lokalplan (nr. 7.28), at have foretaget en sammenbygning
mellem sit udhus og kolonihavehus, således at der var direkte adgang mellem
bygningerne.

Påstande

Anklagemyndigheden har nedlagt påstand om bodestraf.

Tiltalte har nægtet sig skyldig.

Sagens oplysninger

Der har under sagen været fremlagt Høje-Taastrup Kommunes lokalplan nr.
7.28 af 13. februar 2008 for kolonihaveområde Solager B, i hvilket område
det i sagen omhandlede hus er beliggende.

Den 24. august 2012 modtog kommunen tegninger fra tiltalte af et kolonihave-
værelse, denne ønskede at opføre. Den 27. august 2012 meddelte kommunen
tiltalte, at den til kommunen fremsendte tegning sås i overensstemmelse med
lokalplanen. På tegningen bestod huset af et værelse, køkken, stue og et toi-
let med bad. I tilknytning til huset var opført en bygning, der på tegningen
betegnes "Redskabsrum".

Der har under sagen været fremlagt salgsmateriale fra december 2016 fra EDC vedrørende kolonihavehuset. Det fremgår heraf blandt andet, at kolonihavehuset er "Meget flot nybygget fritidshus fra 2015 med fantastisk udsigt!". Under beskrivelsen af indretningen af huset fremgår: "Entre/bryggers med flotte hvide elementer og masser af skabs/garderobe plads samt vaske-maskine. 2 gode soveværelser og rigtig flot nyt flisebadeværelse med bruse-niche. Stor og lækker køkken-alrum i åben forbindelse med stuen."

Den 21. december 2016 sendte kommunen et varsel af påbud og partshøring til tiltalte.

Den 5. januar 2017 sendte kommunen herefter påbud til tiltalte. Af påbud fremgår blandt andet, at "Vi har ved brev af 21. december 2016 varslet påbud om lovliggørelse af kolonihavebebyggelsen.

Vi påbyder hermed dig som ejer af kolonihavehuset at lovliggøre ovennævnte forhold inden den 5. april 2017.

Baggrund

Vi har ved besigtigelse af ejendommen den 14. december 2016 konstateret, at der er inddraget 17 m² udhus i kolonihavehuset.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 7.28, som i § 8, stk. 1, fastsætter, at der kan etableres ét kolonihavehus på maksimalt 50 m² og én overdækket terrasse på maksimalt 15 m² og op til to udhuse på samlet maks. 17 m². Det fremgår videre af § 8, stk. 2, at der ved sammenbygning mellem udhus og kolonihavehus ikke må etableres direkte adgang mellem bygningerne. Kommunen vurderer, at kolonihavebebyggelsen er i strid med bestemmelserne i lokalplanens § 8, stk. 1 og 2.

...

Der er ikke indsendt ansøgning om dispensation, og der er ikke givet dispensation. Byggeriet er således ulovligt, jf. planlovens § 18.

..."

Det blev endvidere meddelt tiltalte, at sagen var overgivet til politiet til strafretlig behandling, da tiltalte ikke havde overholdt lokalplanens bestemmelser.

Den 31. januar 2017 skrev tiltalte en mail til kommunen med flg. ordlyd: "Jeg har som påbudt lukket for adgang til de 17m² udhus med plader på begge sider.

Hvornår kan jeg forvente, at i vender tilbage med godkendelse, og BBR meddelelsen som jeg skal bruge asap, da jeg skal sælge huset.

For god ordens skyld er køber gjort opmærksom på, at denne lukning er permanent iflg. lokalplanen..."

Tiltalte T og vidnet VI, arkitekt fra Høje-Taastrup Kommune, har afgivet forklaring.

T har forklaret blandt andet, at han havde sendt tegningerne af kolonihavehuset til kommunen. Forevist sagens bilag 5, hvortil han bekræftede, at det var disse tegninger. Kommunen svarede hans brev den 27. august 2012 og det er rigtigt, at der stod, at hvis huset blev bygget således, så kunne det godkendes, jf. bilag 8.

Han blev ikke færdig med huset og det var han heller ikke, da han satte det til salg i efteråret 2016. Det var stadig en byggeplads. Han byggede huset løbende, da han også havde et arbejde at passe. Da han satte huset til salg, var han heller ikke færdig i forhold til kommunen.

Forevist billeder af huset, jf. sagens bilag 13 og 14, forklarede tiltalte, at det er huset, som det så ud, da han satte det til salg. Der hvor pilen markerer, findes indgangen. Det er for ham et udhus også selv om, der står "Entre/bryggers". Han har aldrig færdigmeldt huset til kommunen. Han blev først færdig med huset i januar 2017, hvor han lukkede mellem udhuset og kolonihavehuset. Det var meningen hele tiden, at der skulle lukkes, som kommunen krævede, men først til allersidst, når byggeriet blev færdigt. Han mener godt, at et udhus kan bestå af et værelse og en entre/bryggers. Det står ingen steder, at det ikke kan det. Han lukkede først gennemgangen efter at kommunen havde varslet et påbud. Da han byggede huset var der åbent mellem udhus og kolonihavehus. Det er rigtig, at han ikke havde fået tilladelse til at gå igennem. Når huset var færdigt, så ville han lukke gennemgangsmuligheden. Man skal færdigmelde sit hus. Kommunen kan ikke sætte frister. På tidspunktet, hvor billederne til salgsmaterialet blev taget, var det stadig en byggeplads. Der lå byggematerialer i carporten. I december 2016, hvor kommunen besigtigede ejendommen, lå der byggematerialer i carporten.

Han undrer sig over den lange sagsbehandlingstid hos politiet. Politiet sagde til ham, at de ikke kunne finde ham. Han synes, at det er meget underligt, at der gik så lang tid, før der skete noget. Han afviser, at han har modtaget en mail fra kommunen af 19. juli 2016, jf. bilag 9. Det er den rigtige mailadresse. Da han fik varslet om påbud fra kommunen, reagerede han også og tog kontakt til kommunen. Og på det tidspunkt gjorde han også, som han blev bedt om.

Der står ikke noget sted i lokalplanen, hvad man må bruge sit skur til. Man kan derfor efter hans opfattelse sagtens gøre, som han gjorde, nemlig indrette skuret til et soveværelse og til en entre. Sådan er huset fortsat indrettet den dag i dag. Det har kommunen også godkendt.

VI fra Høje-Taastrup Kommune har forklaret blandt andet, at hun arbejdede som byggesagsbehandler i Høje-Taastrup Kommune. Hun er ud-

dannet arkitekt. Siden 2007 behandlede hun særligt sager omkring kolonihaveområderne i kommunen.

Hun husker sagen. Kolonihavebebyggelser er undtaget fra bygningsreglementet. Det er kun lokalplanen, der regulerer bygningerne. Hun husker sagen således, at kommunen først fik tilsendt nogle tegninger med et meget lille hus fra tiltalte. Senere modtog de tegninger fra tiltalte om byggeriet og det var dem kommunen henviste til i brev af 27. august (bilag 8). Det er korrekt, at det var sagens bilag 8, som hun sendte. I brevet opridsede hun endvidere betingelserne efter lokalplanen for kolonihavebyggeri.

Når man har anmeldt bygning af et kolonihavehus, så er kommunen bekendt hermed. Kommunen kører på tilsyn i kolonihaveområder og hvis kommunen intet har hørt fra ejer, så tager kommunen selv kontakt til denne.

Den 8. juni 2016 talte hun med tiltalte i telefonen, hvor tiltalte oplyste, at han regnede med at ville være færdig med huset i hvert fald indenfor en måned. Derfor sendte hun mailen den 19. juni 2016 til tiltalte. Men hun hørte intet. Og hun fik ikke mail om, at mailen til tiltalte ikke kunne leveres. Tiltalte havde selv opgivet og ønsket, at den oplyste og anvendte emailadresse blev brugt til korrespondance. Ellers anvender kommunen e-Boks.

I december 2016 checkede de kolonihavehuset efter de tilfældigt havde konstateret, at kolonihavehuset var sat til salg hos EDC. Forevist fotos af huset, der lå på nettet (bilag 12 og 13), forklarede vidnet, at huset fremstod i overensstemmelse hermed.

Forevist plantegning fra ejendomsmægler og øvrigt salgsmateriale, forklarede vidnet, at de konstaterede, at udhuset ikke var adskilt fra selve kolonihavehuset. Derimod udgjorde udhuset areal af et bryggers og et værelse og arealet var en integreret del af kolonihavehuset. Udhuset burde være adskilt fra huset. De tog ud og besøgte huset og konstaterede ved selvsyn, at huset så ud som på fotos fra ejendomsmægleren. Det lignede bestemt ikke en byggeplads. Huset fremstod færdigt og indflytningsklart. Der stilles ingen bygningsmæssige krav til et kolonihavehus i forhold til bygningsreglementet. Det kan i princippet udgøre et kolonihavehus, hvis der bare er vægge og tag. Lokalplanen skal selvfølgelig altid overholdes. Huset skal indberettes til BBR-registret, men der er ikke noget krav om, at huset skal færdigmeldes. Det skal kolonihavehuse ikke. Og det har hun heller ikke sagt til tiltalte. Man kan ikke strække sin byggeperiode i det uendelige blot ved at sige, at man ikke har fået huset godkendt.

I december 2016 foretog de det uvarslede syn. Den 21. december 2016 foretog de varsling om påbud. Samme dag kontaktede hun ejendomsmægleren og meddelte, at kolonihavehuset ikke var lovligt. I beskrivelsen fra ejendomsmægleren fremgår blandt andet, at "Nybygget hus fra 2015" og i beskrivelsen står "2 værelser, entre/bryggers", heraf burde arealet til et værelse og

bryggerset have været redskabsskur, som det også var angivet på den tegning, som tiltalte i 2012 sendte til kommunen. Der blev sendt et varsel om påbud og dernæst et påbud, hvorefter de hørte fra tiltalte den 31. januar 2017. Det er muligt, at han kontaktede kommunen telefonisk forinden. Det er uden betydning for sagen.

Hun husker, at kommunen var ude og besigtige ejendommen og hun mener, at kommunen ikke i første omgang var tilfredse med den lukning, som tiltalte havde lavet efter påbuddet. De godkendte en anden lukning efterfølgende. Huset blev solgt og overtaget af ny ejer i marts 2017. Forinden overtagelse var påbuddet fulgt.

Der har ikke været meddelt dispensation i sagen og ej heller søgt herom.

De har andre tilsvarende sager med påbud, der også har været ført retssager.

Retten's begrundelse og afgørelse

Tiltalte har nægtet sig skyldig og har i den forbindelse forklaret blandt andet, at huset ikke var færdigbygget før i 2017 og at et redskabsskur efter hans opfattelse kan bestå af et soveværelse og et udhus. Endvidere har han forklaret, at det var hans hensigt at lukke døren for gennemgang mellem redskabsskur og kolonihavehus, når kolonihavehuset engang var færdigt. Endelig har han forklaret, at huset ikke var færdigmeldt til kommunen og at det var påtænkt at skulle ske i januar 2017.

Heroverfor har vidnet V1 forklaret blandt andet, at de tegninger, som kommunen i 2012 fik forevist af det kolonihavehus, som tiltalte ønskede at bygge, ikke svarede til den måde, som kolonihavehuset faktisk fremstod på i 2016 i forbindelse med kommunens besigtigelse. Huset fremstod som et kolonihavehus med to soveværelser og bryggers. Dette var i strid med de tegninger, som tiltalte havde forevist kommunen. Kommunen konstaterede således også, at huset fremstod i overensstemmelse med de plantegninger og fotos, der udgjorde en del af salgsmaterialet hos EDC, hvor kolonihavehuset var sat til salg i efteråret 2016.

Det lægges herefter til grund, at tiltalte har forevist en tegning for kommunen, hvorefter han byggede et hus med et angivet redskabsrum på 17 m², som han faktisk og i strid med tegningernes angivelse indrettede til et soveværelse og et bryggers. Retten finder herefter, at tiltalte har bygget sit hus i direkte strid med lokalplanen, som han var fuld ud bekendt med. Hans opfattelse af, at et redskabsskur kan udgøre et soveværelse og et bryggers, ses konstrueret til lejligheden. Endvidere var tiltalte fuldt ud bekendt med, at der ikke måtte være direkte adgang mellem redskabsskur og kolonihavehuset, og hans forklaring om, at han ville lukke for den direkte adgang, når huset var endelig færdigt strider direkte mod, at han selv satte kolonihavehuset til salg og til ejendomsmægleren oplyste, at huset var bygget i 2015.

VI har endvidere forklaret, at kolonihavehuse skal indberettes til BBR-registeret, men der er ikke noget krav om, at huset skal færdigmeldes.

Herefter og når henses til den af vidnet VI's afgivne forklaring finder retten det godtgjort, at tiltalte fuldt bevidst har handlet i strid med lokalplanen 7.28 for Høje-Taastrup Kommune. Da tiltalte alene ses at have handlet for egen vindings skyld, kan en bøde passende efter omstændighederne fastsættes til 10.000 kr., jf. lovbekendtgørelse nr. 1529 af 21. december 2015 (nu lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) om planlægning § 64, stk. 1, nr. 1.

Forvandlingsstraffen fastsættes som nedenfor bestemt.

Thi kendes for ret:

T skal betale en bøde på 10.000 kr.

Forvandlingsstraffen for bøden er fængsel i 10 dage.

Tiltalte skal betale sagens omkostninger.

Julie Slott
retsassessor

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Glostrup, den 5. februar 2019

Julie Rasmussen
retsassistent