

Advokataktieselskab
CVR nr. 21 04 97 00

Havnevej 3
Postboks 86
4000 Roskilde

Telefon 7022 8850
Telefax 7022 8820

Bankinfo:
Reg.nr. 9173
Konto nr. 2231 709 935

forumadvokater.dk

Grundejerforeningen Lyset
c/o Flemming Mørk
Fengersvej 3
2500 Valby

Att.:

22. februar 2010
Sagsnr: 66-2174

BYGGETILLADELSE

Vedlagt sender jeg til orientering et første udkast til min præsentation til den ekstraordinære generalforsamling i Grundejerforeningen Lyset.

Jeg har lagt en linje i præsentationen, der er i overensstemmelse med de vurderinger, som advokat Svend Raether løbende har sendt til jer, og som vi også har drøftet telefonisk. Der følger naturligvis en del forklaringer med, som ikke fremgår af plancherne.

Såfremt du måtte have forslag til ændringer i præsentationen hører jeg naturligvis gerne herom.

Jeg minder om, at fristen for at afgive replik er den 10. marts 2010.

Såfremt generalforsamlingen vedtager at fortsætte sagen, er der derfor behov for hurtigst muligt at indhente dokumentation til sagen. Jeg henviser i den forbindelse til, at advokat Svend Raether allerede den 11. september 2009 anmodede jer om at lede efter oplysninger om lokalplanens tilblivelse og foreningens deltagelse heri. Jeg har endnu ikke modtaget noget materiale i denne retning, og beder derfor om, at der arbejdes intensivt på at fremskaffe dette inden fristen for afgivelse af replik.

Som oplyst telefonisk, vil det muligvis kunne lade sig gøre, at opnå retshjælpsdækning fra grundejernes retshjælpsforsikringer til at føre sagen. Men som ligeledes oplyst telefonisk er det en forudsætning for at Forum Advokater vil føre sagen, at dette sker uden retshjælpsforsikringsdækning og i øvrigt efter de

retningslinjer, som er beskrevet i advokat Svend Raethers brev af 13. juli 2009 til grundejerforeningen, og efter Forum Advokaters forretningsbetingelser som vedhæftes.

Jeg har ikke taget dette med i præsentationen, idet jeg går ud fra, at det er noget bestyrelsen orienterer om efterfølgende på generalforsamlingen.

Såfremt du måtte have spørgsmål til det fremsendte, står jeg naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen


Morten Mark Østergaard, advokat

Direkte 4638 0337 - mmo@forumadvokater.dk


Hanne Roslyng-Stilou, sekretær

Direkte 4638 0322 - hrs@forumadvokater.dk

GRUNDEJERFORENINGEN LYSET VS. NATURKLAGENÆVNET

AF ADVOKAT (L) MORTEN MARK ØSTERGAARD, FORUM ADVOKATER

Præsentation for Grundejerforeningen Lysets ekstraordinære generalforsamling den 4. marts 2010

AT FØRE SAG MOD NATURKLAGENÆVNET

UDFORDRINGER

- Naturklagenævnet vinder langt størstedelen sine sager
 - Hvorfor?
 - Nævnet afgjorde i 2007 over 2.000 sager, dvs. stor erfaring
 - Domstolene tilbageholdende med at prøve skøn – især fra NKN

=> Derfor skal der noget særligt til, for at vinde en sag mod NKN.

AT FØRE SAG MOD NATURKLAGENÆVNET

UDFORDRINGER

- Hvorfor så føre sag?
 - Præcedensvirkning
 - Hvis sagen vindes: Afklaring – foreningens fortolkning skal følges
 - Hvis sagen tabes: Afklaring – skal lokalplanen ændres?
 - Signalværdi – overfor grundejere, myndigheder mv.
- Kan en tabt sag være vundet?
 - Præmissernes formulering
 - Dissensafgørelser – formulering af dissens

G/F LYSET vs. NATURKLAGENÆVNET ANGREBSPUNKTER

1. Er dispensationen lovlig?

Planlovens § 19 – Kommunen kan dispensere, hvis en dispensation ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Principperne kan blandt andet læses ud af formålsbestemmelsen i lokalplanen:

*”Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde samt at sikre bevaring af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.
Det er herunder hensigten, at bestemmelserne vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre en bevaring af såvel bebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning som bygningsdetaljer på det enkelte byggeforeningshus.”*

G/F LYSET vs. NATURKLAGENÆVNET ANGREBSPUNKTER

1. Er dispensationen lovlig? (fortsat)

Er der fortolkningsbidrag i planens øvrige bestemmelser?

§ 5, stk. 3 *”Der må ikke opføres yderligere bebyggelse i området, jf. dog stk.ne 5 og 6.”*

§ 5, stk. 5 *”Der kan opføres mindre tilbygninger på husene i form af havestuer, karnapper, altaner, vindfang, og lignende udført som let konstruktion, hovedsageligt i glas. Etagearealet af havestuer må ikke overstige 10 m² pr. ejendom. Tilbygninger må ikke opføres på facader mod vej og skal tilpasses den eksisterende arkitektur efter Magistratens nærmere godkendelse, jf. i øvrigt § 6”*

Jeg læser bestemmelserne sådan, at udgangspunktet er, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse i området – dog er der en meget restriktiv undtagelse i § 5, stk. 5.

G/F LYSET vs. NATURKLAGENÆVNET

ANGREBSPUNKTER

1. Er dispensationen lovlig? (fortsat)

Naturklagenævnet har slet ikke behandlet § 5, stk. 3, hverken i sin sagsfremstilling eller i sin afgørelse. Nævnet går således direkte til § 5, stk. 5 og § 6, og anfører, at det igennem disse er præciseret, at kommunen har hjemmel til at dispensere fra de bygningsbevarende bestemmelser.

Har det en betydning?

- Sagen er mangelfuldt behandlet
- Afgørelsen truffet på et mangelfuldt/forkert grundlag
- § 5, stk. 3 er det retlige udgangspunkt, og som klart binder kommunens skøn => bør derfor også kunne prøves af domstolene.

G/F LYSET vs. NATURKLAGENÆVNET ANGREBSPUNKTER

1. Er dispensationen lovlig? (fortsat)

Herudover kan domstolene muligvis lokkes til at prøve den skønsmæssige del af afgørelsen.

Syn og skøn – en ofte undervurderet mulighed i denne type sager

Pro

Det upartiske og sagkyndige bevis
Skønsmanden udtaler sig uhildet og på baggrund af faglig vurdering
Skønsmænds udtalelser – lytter dommeren hertil?

Contra

Sagsomkostninger
Hvis skønsmanden ikke er enige i vores synspunkter

Advokat Morten Mark Østergaard
4. marts 2010

G/F LYSET vs. NATURKLAGENÆVNET

ANGREBSPUNKTER

2. Naboorientering

Planlovens § 20, stk. 1, nr. 2 "Dispensationer efter § 19 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til:

...

2) naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd, og

..."

Dog stk. 2 "Bestemmelserne i stk. 1 gælder ikke

1) hvor en forudgående orientering efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for de i stk. 1, nr. 1-3, nævnte personer og foreninger."

G/F LYSET vs. NATURKLAGENÆVNET

ANGREBSPUNKTER

2. Naboorientering

Kammeradvokatens anbringender:

- Foreningen har ikke retlig interesse i, om naboer er blevet hørt
- NKN ikke rette sagsøgte. Spørgsmålet ikke omfattet af klagen
- Kommunens skøn om ikke at naboorientere ikke åbenbart urimeligt
- Konkret uvæsentligt, at der ikke er sket naboorientering

G/F LYSET vs. NATURKLAGENÆVNET

ANGREBSPUNKTER

2. Naboorientering

Meget svært fremkommeligt med naboorienteringsreglerne.

Meget ofte gives i sidste ende medhold i Kammeradvokatens sidste anbringende. Således eksempelvis Vestre Landsrets dom af 17. februar 2004, Miljøretlige Afgørelser og Domme 2004, s. 133, præmisserne:

”Det er ubestridt, at kommunens afgørelse er behæftet med en retlig mangel, idet kommunen i strid med planlovens § 20, stk. 1, har undladt at foretage nabohøring [længere konkret begrundelse] er den manglende nabohøring ikke væsentlig for den truffne afgørelse.”

G/F LYSET vs. NATURKLAGENÆVNET

ANGREBSPUNKTER - SAMMENFATNING

På den ene side: Statistikken taler til Naturklagenævnets fordel.

På den anden side: Nævnet i denne sag ikke forholdt sig til vigtige bestemmelser i lokalplanen, hvilket er et retligt forhold som kan prøves. Hertil kommer, at en erklæring fra en skønsmand – evt. arkitekt – muligvis vil kunne lokke dommeren til at foretage en udvidet prøvelse.

G/F LYSET vs. NATURKLAGENÆVNET

ØKONOMI I FORBINDELSE MED SAGENS FØRELSE VED BYRETTEEN

Skønsmæssigt overslag:

Udgifter til Forum Advokater:	60.000 – 90.000 kr. inkl. moms
Evt. udgift til skønsmænd:	35.000 - 50.000 kr. inkl. moms
Retsafgifter:	3.000 kr. inkl. moms

Hvis retssagen vindes:

Udgangspunktet i retsplejelovens § 312 er at taber betaler sagsomkostninger til vinder.

Dvs. udgifter til syn og skøn og andre udlæg dækkes. Udgifter til egen advokat dækkes normalt kun i et begrænset omfang.

Hvis retssagen tabes:

Samme udgangspunkt. Ud over ovennævnte udgifter vil I formentlig blive pålagt at betale modparten sagsomkostninger. Forsigtigt bud: 25.000 – 40.000 kr. Hvilket naturligvis afhænger af sagens omfang.