

# Til Ishøj Kommune

Fremsendt bl.a. til sey@ishoj.dk

Ishøj d. 15. sept. 2024

Ishøjs J.nr. 02.34.00-P19-59-24

Vi betragter denne skrivelse som en væsentlig naboindsigelse

**Forvaltningen skal derfor forelægge indsigelsen udvalget, som det fremgår af delegeringen af kompetence fra kommunalbestyrelsen.**

## Åbent svar til "Fornyede partshøring" vedr. lovliggørelse af Strandvangen 14, 2635 Ishøj

Vi fremsender hermed vort svar til den fornyede partshøring, som er udsendt med uantagelig kort frist.

Vi skal til denne fornyede partshøring gøre nedenstående yderligere betragtninger, som skal betragtes som tilføjelser til de tidligere fremsendte klager og partshørings svar:

- - - - -

Vi har i den forgange tid og til vor store overraskelse:

1. Fået dokumentation for, at byggesagsteamet har lovet de øvrige parter i sagen, at det ulovlige byggeri ville blive lovliggjort retligt, - allerede inden der var fastlagt et endeligt skel og uden at informere os herom selv på direkte forespørgsel.
2. Konstateret, at byggesagsteamet aktivt har medvirket til, at der blev fremstillet en indholdsmæssigt urigtig IBS-attest for det ulovlige byggeri.

Byggesagsteamets ageren er ulovlig myndighedsudøvelse og principielt ansvarspådragende. Den ulovlige myndighedsudøvelse har skadet vor retsstilling.

### 1. **Urigtige og misvisende IBS-attester**

Da skelforretningen var afsluttet, konstaterede vi, at der var udstedt en ibrugtagningstilladelse uden der forelå en IBS-attest, som forudsat i byggetilladelsen. Byggesagen var allerede tilført to IBS-attester:

- Den ene var for en forkert ejendom og var blevet afvist af Ishøj kommune.
- Den anden omfattede udelukkende garagebyggeri, men var blevet lagt til grund for ibrugtagningstilladelsen for den opførte bolig.

Vores advokat gjorde byggesagsteamet opmærksom på den manglende IBS-attest for beboelse, og efter flere måneder dukkede en tilbagedateret IBS-attest op. Attesten havde ganske åbenlyst ikke taget højde for hverken det opførte byggeri eller det matrikulære skel. IBS-attesten bar tydeligt præg af, at landinspektøren end ikke havde været på ejendommen.

Vi fik først IBS-attesten tilsendt, da vores advokat rykkede. IBS-attesten var tilført byggesagen, og byggesagsteamet reagerede ikke på vor advokats indsigelse herimod. Det forekom os besynderligt, at Ishøj kommune havde begæret en fornyet IBS-attest og derefter blot indførte IBS-attesten til byggesagen på trods af de helt i øjenfaldende problemer.

Ishøj kommune forsømte derved sin pligt til at forholde sig kritisk og påse den forvaltningsmæssige undersøgelsespligt, selv om vor advokat straks påpegede kritisable forhold ved attesten.

For at få afsløret IBS-attesten, dateret d.12. juli 2022, som urigtig og fabrikeret til lejligheden, indbragte vi derfor for sagen for Landinspektørnævnet, hvis kendelse i uddrag lyder (vores fremhævninger):

*"Landinspektørnævnet finder, at en IBS-attest til brug for færdigmelding i henhold til vilkår i en byggetilladelse bør afgives i forhold til det opførte byggeri, og at det derfor var en overtrædelse af godlandinspektørskik, da landinspektør Kell Skovgaard afgav attesten uden kontrolmåling efter opførelsen. Det kan ikke føre til en anden vurdering, at landinspektøren har forklaret, at dette skete efter aftale med Ishøj Kommune.*

*Landinspektørnævnet finder endvidere, at det var i strid med god landinspektørskik, at landinspektøren ikke tog forbehold for skelforretningen i IBS-attesten. Det kan ikke føre til en anden vurdering, at landinspektøren har forklaret, at såvel kommunen som bygherren kendte til den verserende strid om skellets beliggenhed, og at kommunen have tilkendegivet, at denne var indstillet på en retlig lovliggørelse, såfremt bygningen viste sig at ligge for tæt på skel."*

## **2. Kommunal opfordring til urigtig IBS-attest med vildledende formål**

Vi kan bl.a. på baggrund af Landinspektørnævnets kendelse uddrage:

1. IBS-attesten i byggesagen er indholdsmæssigt urigtig og vildledende, idet der ikke er foretaget opmåling af den opførte bygning og det matrikulære skel.
2. IBS-attesten er udfærdiget "efter aftale med Ishøj kommune", idet kommunen havde "tilkendegivet, at denne var indstillet på en retlig lovliggørelse".

Ishøj kommune har derfor:

1. Udstedt en ibrugtagningstilladelse til det ulovlige byggeri på baggrund af en urigtig IBS-attest.
2. Motiveret den beskikkede landinspektøren til at udarbejde en vildledende IBS-attest.

Af korrespondance fremgår det tydeligt, at landinspektøren selv havde betænkeligheder, indtil bygherren anfører, at landinspektøren nu "med ro i sindet, med tilbagevirkende kraft, kunne udstede attestens fyldestgørende".

Sagen er veldokumenteret i korrespondancen mellem hhv. byggesagsteamet, bygherrerne, entreprenør og landinspektør.

Vi har tidligere opfordret Ishøj kommune til af retshåndhævelsessensyn at sanktionere landinspektørens urigtige oplysninger.

Det står med Landinspektørnævnets kendelse fuldstændig klart, hvorfor Ishøj kommune ikke har iværksat sanktioner overfor landinspektøren.

Dette ville have afsløret, at kommunen forfølger usaglige og ulovlige formål.

*Hvis sagen ikke var tilført falske oplysninger med Ishøj kommunes bistand, ville bygherrernes forsikring være aktiveret, og sagen ville have fået et markant anderledes forløb.*

*Af retshåndhævelsessensyn opfordrer vi Ishøj kommune til selv at lade sagsforløbet undersøge af en uvildig advokat, så forholdene belyses fuldt ud, og det som minimum kan besluttes:*

1. *Om det vil være rimeligt at sanktionere den beskikkede landinspektør og bygherrerne iht. lovgivning.*
2. *Om der skal foretages anmeldelse af samme personer for at have afgivet urigtige oplysninger til en offentlig myndighed med henblik på at fremkalde en vildfarelse, som skader andres retsstilling, - altså egentlige strafferetslige konsekvenser, - især for en beskikket landinspektør, som udfører myndighedsopgaver*
3. *Om byggesagsteamets handlinger skal have samme konsekvenser som under 1 og 2, og hvilken betydning det har, når det særlige embedsmandsansvar tages i betragtning. Det fremgår i sagen, at hele byggesagsteamet deltog i spørgsmålet om udarbejdelse af IBS-attest.*

*Vi mener, at byggesagsteamet har kompromitteret deres embedsudøvelse i en sådan grad, at samtlige medlemmer heraf skal fjernes fra sagen.*

*Vi forbeholder os uafhængigt af Ishøj kommunes behandling af sagen ret til at varetage vore interesser, herunder retslige og strafferetslige skridt.*

## **3. Manglende påbud om lovliggørelse, herunder brandsikring**

Vi er ikke bekendt med, at der er udstedt et påbud om hverken retlig eller fysisk lovliggørelse, skønt Ishøj kommune bekræfter rigtigheden af samtlige klagepunkter. Vi må derfor lægge til grund, at påbud ikke er udstedt.

Det undladte påbud eller den manglende information om sagsskridt er en grov forsømmelse fra byggesagsteamets side, - især når man tager i betragtning, at sagen allerede har været i flere år uden nogen påviselig fremdrift.

*Man måtte som minimum forvente, at der var udstedt et påbud om lovliggørelse/afværgeforanstaltninger vedr. brandforhold, idet der er i denne sag bl.a. tale om en bolig opført som træbygning på over 27 meter i skelbræmmen.*

*Vi opfatter det som grov myndighedsforsømmelse. Vi må derfor kræve, at Ishøj kommune indenfor rimelig tid meddeler naboejendommen påbud om lovliggørelse af byggeriet med kopi til os, herunder også brandsikring, således at forsikringsforholdene er klare.*

#### **4. Manglende byggeansøgning**

Naboejendommen har i meget lang tid kendt til de ulovlige forhold på deres ejendom og tilsyneladende forholdt sig passivt hertil. De manglende påbud med angivne frister antages at være årsagen til, at der fortsat ikke er indsendt en lovliggørende byggeansøgning.

Når den lovliggørende byggesag tages under behandling, forventer vi at blive partshørt. Vi går som en selvfølge ud fra, at kommunen stiller krav om:

1. Ansøgningskema
2. Detaljerede tegninger, fotos og evt. beskrivelser, som klart viser det opførte byggeris afvigelser fra det ansøgte byggeri, med dokumentation af de tilladelser og beslutninger, som lå til grund for den tidligere meddelte byggetilladelse.
3. En IBS-attest, der dokumenterer det opførte byggeris overskridelser af byggetilladelsens betingelser og forudsætninger (f.eks. højdegrænseplaner).
4. Redegørelser for fysiske ændringer, så f.eks. brandkrav, afstand til skel, højdegrænseplaner m.m. overholdes
5. Bygherrens egen redegørelse for manglende overholdelse af krav og deraf følgende nødvendige tilladelser/dispensationer.
6. Brandteknisk dokumentation for den ansøgte løsning (jf. eksempelvis bygningsreglementets kapitel 29), som også redegør for afledte konsekvenser for bebyggelse på vor ejendom.

*Der er påbegyndt en lovliggørende byggesag uden byggeansøgning samtidig med, at byggesagsteamet reelt optræder som bygherrerådgiver. Dermed sker der en sammenblanding af byggemyndighedskompetencer (ved f.eks. partshøring) med bygherrerådgivning og -ansvar.*

#### **5. Brandteknisk notat**

Der er i det brandtekniske notat angivet, at det ikke "danner grundlag for ansøgning om byggetilladelser". Notatet kan derfor ikke sagligt lægges til grund for afgørelser ved byggesagsbehandlingen, og grundlæggende er det særdeles betænkeligt, at byggesagsteamet vurderer, at løsningen brandteknisk er lovlig.

Det er bygherrens ansvar, at den ansøgte brandsikring er lovlig. Byggesagsteamet påtager sig det fulde ansvar for lovmedholdeligheden ved formuleringen "Ishøj Kommune ser det som en løsning, der vil overholde gældende krav og regler,".

Den certificerede brandinspektør skriver ikke, at gældende love og regler vil kunne overholdes for den opførte bygning.

*Vi opfatter umiddelbart den eventuelle anvendelse af notatet som lovliggørelsesgrundlag som endnu en omgåelse af lovgivningen (og muligvis endnu et forsøg på at vildlede).*

#### **6. Beregning af højdegrænseplaner**

Vi gør indsigelse mod, at byggesagsteamet lægger arkitektens beregninger af (bl.a. højdegrænseplaner) til grund for kommunale vurderinger.

I forbindelse med byggetilladelsen blev der stillet krav om udarbejdelse af en IBS-attest, som fortsat ikke er tilgået den afsluttede byggesag (jfr. landinspektørnævnets kendelse).

Der skal derfor udarbejdes en retvisende IBS-attest, som præcist konstaterer afvigelserne ved det opførte byggeri i forhold til byggetilladelsen. En attest fra en beskikket landinspektør, som autoritativt og ansvarspådragende kan fastslå:

1. At der er taget udgangspunkt i det oprindelige terræn, som blev fastsat eller forudsat af kommunen ved ansøgning om byggetilladelsen
2. om udgangspunktet for højdegrænseplanberegningen er i overensstemmelse med ovenstående.
3. Afstande til skel for byggeri og jordvarmeanlæg
4. Omfanget af overskridelser af højdegrænseplaner, højde på ydervægge osv.

#### **7. Mængden af overskridelser af byggeri i skel og højdegrænseplaner**

Overskridelserne er ikke bagatelagtige, således som byggesagsteamet fremstiller det.

Overskridelsernes ulovlighed, omfang og art er erkendt af naboejendommens ejere, idet de har fremsat ønske om at købe dele af vor byggeret. Det fremgår også af det brandtekniske notat.

Byggeriet er over ca. 27,5 meter ud af byggefeltets samlede længde på 35 meter (78%) placeret ca. 2 meter fra skel og ikke de krævede 2,5 meter. Overskridelsen er således på ca. 0,5 m. i gennemsnit.

Højden på ydervægge er ikke som ansøgt, hvilket forværrer overskridelsen af højdegrænseplanet.

Overskridelsen af højdegrænseplan er ikke begrænset til taginddækning, men omfatter tillige ydervæg og tagkonstruktion, jf. de af arkitekten udarbejdede højdegrænseplansberegninger, og overskridelsen udgør ifølge samme beregninger mellem ca. 50 og 70 cm på hele den ca. 27,5 meter lange træbygning. For murstensbygningen er overskridelsen ca. 140cm.

*Den fornyede partshørings beskrivelse er misvisende, vildledende og bagatelliserende med det formål administrativt at tillade overskridelserne.*

#### **8. Den givne dispensation**

Den af kommunalbestyrelsen givne dispensation gælder den byggetilladelse, som har resulteret i den opførte og ulovlige bebyggelse.

Overskridelser af byggetilladelsens vilkår og dermed den meddelte dispensation fra lokalplan m.m. må fordrer fornyet dispensation efter en fornyet lovliggørende byggeansøgning.

Fravigelse kan ikke besluttes som forvaltningsmæssigt skøn, som der lægges op til. Dertil kommer at forvaltningens skøn er baseret på baggrund af en tvivlsom beregning af overskridelser fra en arkitekt, som varetager partsinteresser, en misvisende og urigtig IBS-attest og et brandnotat, som ikke må bruges ved en byggeansøgning.

*Byggesagsteamets vurdering er hverken saglig eller lovlig.*

#### **9. Uacceptabel forhaling af sagsbehandling og manglende besvarelse**

Vi konstaterer, at sagsbehandlingstiden i denne sag er uacceptabel, og skal gøre opmærksom på, at vores parthørings svar fortsat ikke er besvaret efter knap ½ år.

#### **10. Fysisk lovliggørelse**

Vi fastholder, at det ulovlige byggeri skal fysisk lovliggøres for alle ikke-bagatelagtige fysiske forhold, således at vor ejendom hverken tvinges til at tåle reduktion af byggeret, råderet eller påføres ekstra forpligtelser / udgifter i forbindelse med den fremtidige om- og tilbygning.

Uacceptable gener (f.eks. skygge, indblik og lysforhold) og frembydelse af fare (f.eks. ved brand eller forurening fra jordvarmeanlægget) vil ikke blive tålt.

Vi fremsætter ligeledes krav om, at byggeriet på naboejendommen også fra vores ejendom lever op til hvad, man berettiget kan forvente af byggeri i forhold kommuneplan, lokalplan samt det sædvanlige i området.

*Overskridelser af dispensation og forudsætninger for byggetilladelse er uacceptable.*

### **11. Begæring af aktindsigt**

Vi begærer fuld aktindsigt i både vor klagesag, den lovliggørende byggesag og andre hertil relaterede sager. Aktindsigtsbegæringen omfatter også eventuel billedokumentation og eksterne faglige vurderinger.

### **12. Bagvaskende personhenførbare oplysninger, som er registreret uden berigtigelse**

Ishøj kommune har i byggesagsarkivet registreret beskyldninger og beskrivelser af vore personer og handlinger, som Ishøj ikke har søgt at berigtige ved at tilsende oplysningerne til os umiddelbart efter modtagelse.

Vi har sporadisk fået adgang til oplysningerne ved aktindsigter. Beskyldningerne har f.eks. været om "chikane", "intensiveret chikane", og at vi skulle have "rejst en byge af krav imod de nye ejere". Det er åbenlyst, at bygherrerne har haft til hensigt at fremmane billeder af os som krakilske, uordentlige mennesker, og hvad værre er:

- Beskyldninger har påvirket sagsbehandlingen usagligt uden mulighed for at tage til genmæle

*Vi skal derfor i henhold til GDPR-lovgivningen kræve, at Ishøj kommunes som dataansvarlig giver os indsigt ved at tilsende os en samlet fortegnelse og dokumentation for alle personhenførbare oplysninger i kommunens registre (herunder beskyldninger og omtale i f.eks. mail og i andre sager end byggesags-sager) og indenfor de i GDPR-lovgivningen fastsatte frister.*

*Vi pålægger Ishøjs DPO (Data Protection Officer) at indberette hændelserne til Datatilsynet og herunder gøre Datatilsynet opmærksom på at beskyldningerne har ligget med ved sagsbehandlingen og må antages at have påvirket denne.*

*Vi beder Ishøj kommune om at sende en kopi af indberetningen til os.*

### **13. Sammenfatning**

Byggesagsteamet har med løftet om retlig lovliggørelse skabt en berettiget forventning hos de øvrige parter, hvilket kan umuliggøre ellers forventelige krav om fysisk lovliggørelse. Dette kan udløse erstatningsansvar for Ishøj Kommune. Et sådant ansvar vil om nødvendigt blive søgt statueret overfor kommunen.

Bygningen opfylder end ikke brandkrav.

Udgangspunktet for byggesagsteamets behandling bærer præg af, at byggesagsteamet ukritisk har accepteret bygherrens skiftende påstande om, at det ulovlige byggeri skyldes hændelige fejl eller der ikke kan bebrejdes bygherren (herunder at der er begået landinspektørfejl), og generelt at overskridelser af vilkår, afstandskrav osv. er uden betydning.

Resultatet er blevet ulovlig myndighedsudøvelse til forfølgelse af usaglige formål.

Vi skal i den forbindelse fremhæve, at bygherren har forsømt enhver mulighed for at drage den medvirkende landinspektør til ansvar for dennes professionelle fejl.

Landinspektøren må derfor antages at have afsat bygningen efter de udstukne anvisninger på baggrund af bygherrenes ønsker og beslutninger. Ansvar for fejl er ubestrideligt bygherrenes eget.

Hertil kommer, at landinspektøren efter eget udsagn har handlet efter forudgående koordination med Ishøj Kommune: Dermed udstrækkes ansvaret til at omfatte kommunen.

Vi har på intet tidspunkt konstateret, at bygherrerne har forsøgt at inddrage deres lovpligtige bygherreansvarsforsikring i sagen, og objektivt set har de heller ikke haft grund hertil. Bygherre har i stedet sikret sig et løfte fra byggemyndigheden om, at der vil ske en retlig lovliggørelse, hvorved bygherre som skadevolder slipper for ansvar overfor den skadelidte naboejendom.

*Vi har i sagens dokumenter ikke konstateret, at bygherre har inddraget sin lovpligtige forsikring og beder Ishøj kommune bekræfte at sådanne oplysninger ikke findes.*

Venlig hilsen

John Dinesen og Karl-Henrik Bilde Jensen, Strandvangen 16 - 2635 Ishøj