

Advokatfirma

Kgs. Nytorv 15, 3. sal

1050 København K

Danmark

CVR nr. 25 11 09 00

20. august 2018

J.nr. 15675 LBA

STÆVNING

Som advokat for Astrid Lauritsen
Ove Lauritsen
Sigridsvej 23
2900 Hellerup

(Advokat Lars Bastholm)

indstævner jeg hermed Jan Leth Christensen
Fredheim 10
2950 Vedbæk

til som sagsøgt at give møde ved Retten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Lyngby,
hvor jeg agter at nedlægge følgende

PÅSTAND:

Sagsøgte tilpligtes til sagsøger at betale kr. 200.000,00 med tillæg af procesrente fra den
26.07.18 til betaling sker.

KORT BESKRIVELSE AF SAGEN:

Mine klienter er ældre ægtepar. Modparten ejer naboejendommen og er ved at opføre et
stort beboelseshus herpå.

Denne sag drejer sig om modpartens erstatningsansvar som følge af ødelæggelsen af mine
klienters træer mv., der stod på mine klienters ejendom, i forbindelse med modpartens
byggeprojekt.

SAGSFREMSTILLING:

Mine klienter er et ældre ægtepar på 87 henholdsvis 88 år. Mine klienter ejer og bebor Sigridsvej 23, 2900 Hellerup og har gjort dette siden 1973. Ejendommen ligger i 2. række fra stranden.

Modparten er advokat og indehaver af advokatfirmaet Lønberg & Leth Christensen. Modparten har købt naboejendommen Sigridsvej 25, 2900 Hellerup, men bebor ikke huset. På ejendommen er modparten i gang med at bygge et – i forhold til grundens størrelse og omgivelserne - mastodontagtigt hus, tegnet af arkitekterne BIG.

Modpartens grund er ca. 1.100 m², hvoraf ca. 200 m² er ubevokset og opskyllet strandbred. Herpå opfører modparten et byggeri på ca. 280 m² plus ca. 500 m² høj kælder med vinduer i kote som det nuværende stueplan på den tidligere, nu nedrevne, villa. Det vil sige i alt 780 m² etageareal – næsten een til een på etageareal og grund.

Mere end halvdelen af modpartens reelle grund skal således graves ud for at få plads til kælderen. Det således meget omfattende byggeri påvirker min klients hus og ejendom i meget betydeligt omfang.

I relation til mine klienter tog sagerne deres begyndelse, da mine klienter fra kommunen modtog invitation til nabomøde hos kommunen den 4. januar 2017.

Efter mødet fremsatte mine klienter indsigelse overfor det modparten ønskede byggeri ved brev af 17. januar 2017 til kommunen. Efter at modparten blev bekendt med brevet, ringede modparten den 23. februar 2017 til mine klienter. Dernæst ringede modparten til mine klienters søn, Sigurd Lauritsen, der optog samtalen. Af udskriften fremgår, at modparten truede med ”meget hurtigt” at udtage stævning for ”meget store erstatningskrav”, hvilke dog hverken blev nærmere opgjort eller begrundet.

Til sidst i samtalen fremhævede modparten i øvrigt, at han var advokat, og at han ”lever af” at være advokat. Dette også for at lægge pres på mine klienter.

Dagen efter, den 24. februar 2017, foretog modparten med hjælp af to arbejdere en helt uvarslet og klart uberettiget fjernelse af det fælles hegn stående mellem mine klienters og modpartens ejendom. Modparten var til stede under indgrebet og vejledte nævnte arbejdere.

Der var tale om et Kalmarhegn af træ, der uden indsigelser eller andet havde udgjort fælleshegn i mere end 45 år.

Da min klient gik ud for at protestere overfor dette indgreb, blev han endnu en gang truet med en stævning.

Jeg vedlægger fotos af hegnet og træerne før fjernelsen af hegnet (**bilag 1-8**). Jeg vedlægger også fotos under fjernelsen (**bilag 9-12**).

Modparten opsatte ikke et nyt hegn, men efterlod blot mine klienter med et helt åbent indsyn og adgang til deres ejendom. Dette var status indtil primo 2018.

Mine klienter fremsendte den 3. marts 2017 anmodning om hegnssyn til kommunen.

Under hegnssynsforretningen meddelte modparten, at modparten i stedet for Kalmarhegnet, ville opføre dels betonmur/"grønt hegn" og dels rampe, der hvor Kalmarhegnet af træ stod. Betonmuren/"grønt hegn" skulle tilsyneladende være det nye fælleshegn og have en højde på 3,14 meter over naturligt terræn.

Modparten supplerede oplysningen med et krav om, at mine klienter dels skulle afgive jord hertil og dels betale halvdelen af omkostningerne forbundet hermed.

Det siger næsten sig selv, at dette i sin helhed var totalt uacceptabelt.

Det bemærkes, at fælleshegn som udgangspunkt skal være 1,8 meter, jf. hegnslovens § 10, stk. 6, målt fra naturligt terræn.

Hertil kommer i øvrigt, at modparten end ikke havde nogen rimelig anledning til at fjerne hegnet, henset til modpartens hus ikke skulle nedrives i februar 2017. Modpartens hus er blev først nedrevet i december 2017.

Efter mine klienters klare opfattelse var bortfjernelsen af hegnet således en regulær strafreaktion.

Det som modparten anstændigvis skulle og burde have gjort var at lade Kalmarhegnet stå, indtil forholdet var endeligt afgjort af Hegnsynet eller retten.

Hegnssynet traf den 1. juni 2017 afgørelse om, at modparten skulle genrejse Kalmarhegnet for egen regning.

Modparten indbragte denne afgørelse for byretten, der ved dom af 27. februar 2018 (**bilag 13**) stadfæstede denne del af Hegnssynets afgørelse.

Modparten har anket byrettens dom til Landsretten.

Det kan således udledes, dels at modparten ikke burde have fjernet Kalmarhegnet og dels burde have genrejst hegnet for længst. I givet fald ville mine klienters træer mv. ikke efterfølgende være blevet påført den skade, som modpartens byggeri har forvoldt.

Modparten er således allerede af den grund erstatningsansvarlig.

Det bemærkes i øvrigt, at modparten også under byretssagen krævede mine klienters træer skåret ned, jf. modpartens påstandsdokument (**bilag 14**), subsidiær påstand 13 og side 27-28. Modparten havde således allerede dengang et kritisk blik på mine klienters træer.

Af byrettens dom fremgår, at modparten heller ikke fik medhold i den del af sagen.

Primo januar 2018 opsatte modparten byggehegn rundt om hele ejendommen, herunder i skel mod mine klienter, jf. foto (**bilag 15**). Ifølge modpartens udtalelser i forbindelse

med hans diskussion med kommunen – og i pressen - om hans uberettigede indhegning af stranden og høfden, var byggehegnet opsat af sikkerhedsmæssige grunde.

Ved brev af 23. maj 2018 (**bilag 16**) varslede modparten det foranstående byggeri.

I juni 2018 fremsatte modparten påkrav om min klients bortfjernelse af grene fra min klients træer, som var vokset ind over skel til modparten, jf. mails af 05.06.18 (**bilag 17**) samt det eneste foto af omtalte grene (**bilag 18**), som modparten har fremsendt.

Det er ikke korrekt, at min klient har været forpligtet til at fjerne grene.

Den 18. juni 2018 konstaterede mine klienter, at modparten foretog byggearbejder, der uberettiget blev foretaget af modpartens entreprenører inde fra mine klienters grund.

Asger Lauritsen mødte op og meddelte modpartens entreprenører, dels at de – også denne gang – skulle holde sig væk fra mine klienters ejendom, og dels at de skulle undlade at beskadige mine klienters træer, bevoksning, terrasse mv. Entreprenørerne meddelte, at de ville kontakte bygherren (modparten), og svarede derefter, at de var blevet instrueret om blot at fortsætte.

Mine klienter så herefter ingen anden udvej end at politianmelde modparten (**bilag 19-20**).

Den 19. juni 2018 iværksatte modpartens entreprenør nedbankning af spuns lige op ad skellet til mine klienters ejendom. Spunsningen var ikke særskilt varslet i henhold til byggelovens regler herom.

Spunsen bestod af 10 meter lange og 1½ meter brede metalplader – med en betydelig vægt – der blev hejst op i en højde på mere end 10 meter, og derefter nedbanket op ad skellet til mine klienters ejendom, jf. vedlagte 2 fotos (**bilag 21-22**). Det fremgår tydeligt, at modpartens maskiner rager en del ind over skel til mine klienters ejendom.

Spunsingen blev foretaget, således at der efterfølgende kan ske udgravningen til den 500 m² store kælder helt ud til spuns/skel.

Det siger næsten sig selv, at der er tale om meget voldsomme arbejder lig dem, som de fleste kender fra metrobyggeriet i København.

Forinden nedbankning af spunsen var det opsatte byggehegn mod mine klienters ejendom blevet fjernet, idet dette stod i vejen for spunsningen, der blev foretaget helt op ad skel. Mine klienters ejendom stod dermed helt ubeskyttet.

Der var således tale om, at mine klienter, deres gæster og husdyr risikerede liv og lemmer, såfremt de opholdte sig i deres egen have. Der var nul sikkerhedsforanstaltninger.

Det var slet ikke varslet, at byggehegnet – der selvsagt også beskyttede træerne – ville blive fjernet i forbindelse med spunsningen.

Hertil kom, at modpartens maskine arbejdede ½ meter inde over mine klienters grund.

Mine klienter indgav således en fornyet politianmeldelse med flere fotos (**bilag 23-30**).

I forbindelse med spunsningen skete der en nærmest total ødelæggelse/fældning af de træer og beplantning, som indtil da havde stået på mine klienters ejendom, opad skel og op ad først Kalmarhegnet og dernæst ad byggehegnet. Der var tale om 40-50 år gamle træer, som igennem tiden var blevet passet og plejet. Træerne var meget langsomt voksende og var stedsegrønne. Indtil modpartens ødelæggelse heraf havde de en højde på 6-8 meter.

Mine klienters sommerblomster blev også nedtrampet af modpartens folk.

Mine klienters terrassefliser er blevet forskubbet grundet spunsningen.

Mine klienter har optaget en omfattende video- og fotodokumentation, jf. link (**bilag 31**).

Ved mail af 25. juni 2018 (**bilag 32**) beskrev Asger Lauritsen, hvordan nedbankningen af spunsen var forløbet, herunder hvordan sikkerhed for mine klienter og deres ejendom totalt var blevet tilsidesat, som følge af spunsning uden byggehegn eller andet.

Det fremgår af byggeloven, at en byggeplads skal indrettes, så der ikke opstår fare for ejendommens beboere eller andre. Det er tydeligt, at dette ikke overholdt.

Tværtimod har modparten udført sit byggeri uden nogen form for respekt, hensyntagen eller sikkerhed for mine klienter og deres ejendom. Hvis der havde opholdt sig mennesker eller dyr i mine klienters have, ville dette have fået fatale følger. Nu er det ”kun” beplantning mv., der er blevet ødelagt.

For så vidt angår kravers størrelse henvises til overslag angående retablering af træerne (**bilag 33**).

Udkast til skønstema vedlægges som ulitreret bilag. Sagsøger foreslår, at Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed anmodes om at bringe en skønsmand i forslag.

Det forbeholdes at forhøje påstanden, når der har været afholdt syn og skøn.

ANBRINGENDER:

Modparten er erstatningsansvarlig som følge af forvoldelsen af skaderne på mine klienters ejendom, alt som følge af modpartens byggeri.

Dette på objektivi grundlag, jf. Lærebog i erstatningsret, 8. udg. Bo von Eyben m.fl., side 189f.

Dette på culpøst grundlag, blandt andet af følgende grunde:

- Skaderne må anses for at være forvoldt forsætligt, subsidiært uagtsomt.
- Modparten tidligere uberettiget har fjernet Kalmarhegnet, der ellers værnede træerne.
- Spunsningen er ikke særskilt varslet, hvorfor byggelovens varslingsregler således er tilsidesat.
- Fjernelsen af byggehegnet – der selvsagt også beskyttede træerne – er heller ikke varslet, hvorfor byggelovens varslingsregler, således også her er tilsidesat.
- Byggelovens regler om byggepladsens indretning hvad angår sikkerhed/fare er tilsidesat, grundet manglende byggehegn ved spunsning mv.
- De beskadigede træer stod helt inde på mine klienters grund, og således ikke i skel, hvor Kalmarhegnet jo stod og skal genplaceres.

Rentepåstanden støttes på påkrav om betaling af 26.06.18 (**bilag 34**), jf. rentelovens § 3, stk. 2.

---oOo---

Processuelle meddelelser til sagsøger kan i denne sag gives til Advokat Lars Bastholm, Kgs. Nytorv 15, 3. sal, 1050 København K.

København, den 20. august 2018

Lars Bastholm
Advokat