

**Advokatfirma**

Kgs. Nytorv 15, 3. sal

1050 København K

Danmark

CVR nr. 25 11 09 00

16. oktober 2018

J.nr. 15469

LBA/LBA

## ANKEDUPLIK

Østre Landsret  
BS-8965/2018-OLR  
BS-8924/2018-OLR

Jan Leth Christensen  
(Advokat Marianne Pedersen)

mod

Astrid Lauritsen  
Ove Lauritsen  
  
(Advokat Lars Bastholm)

### **SUPPLERENDE BEMÆRKNINGER:**

Som anført i processkrifterne har sagen reelt baggrund i, at modparten ønsker at bygge et hus, der simpelt er for stort til grunden, herunder i klar modstrid med de på grunden mv. hvilende pligter over mine klienter, tredjemand og/eller offentligheden. Således har jeg i ankesvarskriftet beskrevet, hvordan modparten er gået til angreb på følgende sider af modpartens ejendom:

- 1) Den nordlige side (Kalmarhegnet i skellet mellem parterne)
- 2) Den østlige side (mine klienters tinglyste færdselsret til stranden)
- 3) Den vestlige side/mod vejen (12-alen servituten)

#### Den sydlige side af modpartens ejendom (strandsiden)

Modparten er imidlertid også gået til angreb på tredjemands rettigheder for så vidt angår den fjerde side af modpartens ejendom, nærmere bestemt den sydlige side (strandsiden). Til delvist dokumentation herfor fremlægges følgende:

- Bilag AA: Kommunens fotos fra tilsyn den 02.02.18  
Bilag AB: ”Afslag på ansøgning om lukning af strandareal for offentlighedens adgang” af 14.03.18  
Bilag AC: Mail af 26.03.18 fra Gentofte Kommune  
Bilag AD: Modpartens klage af 28.03.18 til Miljøklagenævnet

Som det kan udledes kræver modparten, at hele stranden udfor hans hus inddrages under hans ejendom og eneråden. Dette således at offentligheden helt forhindres adgang til stranden.

Modparten har også på denne side af ejendommen forsøgt at gennemtvinge sine krav uden at gå gennem domstolene. Dette ved at afspærre strandadgangen med et stort plankeværk, jf. de fremlagte fotos fra kommunens tilsyn den 02.02.18. Modparten bruger således samme fremgangsmåde, som modparten har brugt overfor mine klienter i relation til først modpartens fjernelse af Kalmarhegnet og dernæst spærringen af mine klienters færdselsret til stranden.

Kommunen har måtte indgive en anmodning om fagedforbudsforretning for at få modparten til at bortfjerne sin spærring af stranden, hvilket modparten ellers nægtede, jf. artikel af 11.06.18 (**bilag AE**) fra Villabyerne, og i øvrigt lykkedes med i gennem en periode på mere end 4 måneder.

Klagesagen i Miljøklagenævnet angående modpartens klage over Kommunens afgørelse er så vidt vides endnu ikke afsluttet.

#### Højden og dybden af modpartens byggeri:

Videre bemærkes, at modparten endda også udfordrer grænserne/reglerne for så vidt angår både højden og dybden af byggeriet. Der henvises til det anførte i mine processkrifter for byretten, hvori blandt andet er anført følgende:

*Modpartens grund er ca. 1.100 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 200 m<sup>2</sup> er ubevokset og opskyllet strandbred. Herpå planlægger modparten at opføre et byggeri på ca. 280 m<sup>2</sup> plus ca. 500 m<sup>2</sup> høj kælder med vinduer i kote som det nuværende stueplan på den eksisterende villa (endnu ikke nedrevet). Det vil sige i alt 780 m<sup>2</sup> etageareal – næsten een til een på etageareal og grund.*

Modparten har ansøgt om og har fået kommunens tilladelse til, at han

- først kan hæve hele grunden med op til ½ meter med påfyld,
- herefter kan bygge en "plint" på 60% af grundens samlede areal i ca. 2 meters højde (dvs. 2,5 meter over det naturlige terræn),
- ovenpå plinten kan bygge et hus på 280 m<sup>2</sup>,
- under huset kan udgrave og opføre en kælder på 491 m<sup>2</sup>, der vel at mærke ikke medregnes i boligarealet, selvom den skal have en loftshøjde på 1,4 m over naturligt terræn.

Byggeriet højde er antageligvis én af grundene til, at modparten med al magt – herunder den ensidige bortfjernelse af Kalmarhegnet - forsøger at tvinge min klient til at tåle dels en betonmur/"grønt hegn" og dels en rampe, der hvor Kalmarhegnet af træ stod. Betonmuren/"grønt hegn" skal tilsyneladende være det nye fælleshegn og have en højde på 3,14 meter over naturligt terræn, jf. modpartens principale påstand 6.

Modparten topper endda dette med at kræve, at mine klienter dels skal afgive jord til betonmuren, og dels skal betale halvdelen af omkostningerne forbundet med opførelsen af betonmuren/"grønt hegn", jf. modpartens principale påstand 5.

Byggeriet er i gang og alene udgravningen til kælderen medfører – helt som forventet - enorme og langvarige gener for mine klienter og de øvrige omkringboende.

Mine klienter har påklaget byggetilladelsen herom til Planklagenævnet og Statsforvaltningen.

#### Mine klienters tinglyste færdselsret til stranden

Det af kommunen anførte i bilag AB og AC dokumenterer iøvrigt, at modparten ikke har ret, når det til støtte for synspunktet om "interesebortfald" postuleres, at strandbredden og kyststrækningen ud for modpartens hus ikke skulle være åben for offentligheden, og således alene skulle kunne bruges af modparten.

---oOo---

København, den 16. oktober 2018

Lars Bastholm  
Advokat