Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 11. oktober 2023

Sagsnr. 2023-130964

Sagens parter:

Virksomhed 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 Silkeborg Markjorder

Beliggende: Adresse 1

mod

Silkeborg Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører, om kommunen har pligt til at overtage lodsejerens ejendom i medfør af planlovens § 49.

Onsdag den 11. oktober 2023, ca. kl. 10.00, samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Mikael Dahl-Jensen og fhv. gårdejer Holger Hedegaard, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, regnskabschef Lars Brix og folkeskolelærer Anni Sørensen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson, AAKJAER Landinspektører P/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro af lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved direktør D , Virksomhed 1 .

Kommunen gav møde ved teamleder Carina Uhrskov og juridisk konsulent Pernille Lystbæk Facius, Silkeborg Kommune.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø.

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en erhvervsejendom på 600 m^2 og er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.050.000 kr., heraf en grundværdi på 378.000 kr.

Ejendommen er bebygget med en ældre bygning fra 1925, som oprindelig blev brugt som stationsbygning på Kjellerupbanen. Efter at jernbanedriften ophørte omkring 1975, blev bygningen i en årrække benyttet af et lokalt amatørteater, Virksomhed 2 , indtil dette i 2021 indstillede driften. I dag står ejendommen ubenyttet hen.

Ejendommen blev i 2001 omfattet af lokalplan 112.13 – boligområde ved Herningvej, hvis formål er at tilvejebringe plangrundlaget for opførelse af et nyt boligområde med fælleshuse og friarealer. Det ene af disse fælleshuse omfatter primært den gamle stationsbygning. Det fremgår af lokalplanen, at der i princippet ikke må ske ændringer i stationsbygningens fremtræden uden tilladelse fra Silkeborg Byråd.

Den 7. oktober 2021 meddelte kommunen afslag på lodsejerens ansøgning om tilladelse til nedrivning af bygningen bl.a. med henvisning til, at der i lokalplanen er lagt vægt på bygningens fremtidige eksistens som en del af områdets karakter.

Den 14. november 2022 fremsatte lodsejeren begæring om, at kommunen overtager ejendommen med henvisning til, at der ikke kan ske en forsvarlig økonomisk udnyttelse af ejendommen, efter at tilladelse til nedrivning er nægtet.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Randers' kendelse af 31. marts 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 31. marts 2023

"Ejendommen, Adresse 1 , er omfattet af lokalplan 112.13, hvorefter der "i princippet ikke [må] ske ændringer i den gamle stationsbygnings fremtræden uden tilladelse fra Silkeborg Byråd." Der er under sagen ikke uenighed om, at lokalplanbestemmelsen indebærer, at stationsbygningen ikke må nedrives uden tilladelse fra Silkeborg Kommune. Da Silkeborg Kommune har nægtet at give tilladelse til nedrivning af bygningen, kan ejeren – som udgangspunkt – forlange ejendommen overtaget mod erstatning, jf. planlovens § 49, stk. 1.

Overtagelsespligten forudsætter dog, at der er et væsentligt misforhold mellem "mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.", jf. planlovens § 49, stk. 2.

Kommissionen vurderer, at der ikke er dokumentation for et sådant misforhold. Den gamle stationsbygning vil fortsat kunne anvendes til teaterdrift, som den har været anvendt til siden midten af 1970'erne, og bygningen kan anvendes til boligformål, herunder som fælleshus til betjening af områdets beboere. I den stand, hvori bygningen nu befinder sig, vil den ikke uden en omfattende istandsættelse kunne anvendes til noget formål. En ejer af en bygning, der i henhold til en lokalplan ikke må nedrives, kan ikke ved at undlade at vedligeholde bygningen udløse et krav om offentlig overtagelse af bygningen, jf. planlovens § 49, stk. 2. Det er således ikke nedrivningsforbuddet i lokalplanen, der hindrer, at der kan opnås et rimeligt afkast, men manglende vedligeholdelse. Silkeborg Kommune kan derfor ikke tilpligtes mod erstatning af overtage ejendommen.

Virksomhed 1 *har ikke haft sagkyndig bistand under sagen.*

Derfor bestemmes:

Anmodningen fra Virksomhed 1 *om, at ejendommen,* Adresse 1 *skal overtages af Silkeborg Kommune, tages ikke til følge."*

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så kommunen i medfør af planlovens § 49 tilpligtes at overtage ejendommen – med virkning fra den 29. september 2022 – mod en betaling på mindst 2 mio. kr.

Lodsejeren oplyste, at bygningen blev overtaget i 2009 fra et andet selskab – Virksomhed 3 – der havde haft med udviklingen af området at gøre. Lodsejeren var i første omgang interesseret i at overtage lejeforholdet med kommunen / teateret, men det var lodsejerens forventning, at der på sigt kunne komme en byggegrund ud af det med en bygning svarende til de punkthuse, der i øvrigt er opført i området. Det ville efter lodsejerens opfattelse være det, der kompletterer området bedst.

Lodsejeren pegede på, at det fremgår af lokalplanen, at stationsbygningen havde fået lov til at blive liggende, fordi den på daværende tidspunkt blev brugt til teaterdrift, og at den eventuelt kunne få lov til at indgå i bebyggelsen som fælleshus. Det var der imidlertid ikke interesse for i andelsboligforeningerne, da de fik deres egne, splinternye fælleshuse. Da der heller ikke er nogen, der har lyst til at drive teatret videre på stedet, vil det herefter kun være muligt at anvende ejendommen til boligformål.

Lodsejeren oplyste, at der til brug for en nu afsluttet retssag mellem lodsejeren og en panthaver i ejendommen blev indhentet en skønserklæring fra EDC Erhverv. Det fremgår bl.a. af erklæringen, at det ville koste 3,5 – 4 mio. kr. at indrette 2-3 boliger i ejendommen, og det er vel at mærke i "før corona"-priser. Man kan derfor roligt

regne med, at det ville blive væsentligt dyrere i dag, og at ingen fornuftig investor ville kaste sig ud i en så uoverkommelig økonomisk opgave.

Lodsejeren oplyste, at der ved lejemålets ophør blev afholdt en afleveringsforretning, hvor kommunens repræsentanter gav udtryk for, at de ville indstille bygningen til nedrivning, hvis lodsejeren indgav ansøgning herom. På den baggrund besluttede lodsejeren sig for, at der ikke skulle fremsættes krav om istandsættelse, selv om bygningen især indvendig var i meget dårlig stand.

Lodsejeren pegede på, at det tydeligt fremgår af en intern mailkorrespondance i kommunen fra september 2021, at kommunen var indstillet på, at der skulle gives nedrivningstilladelse, og at man regnede med, at det ellers ville ende med, at kommunen skulle overtage ejendommen. Også professor, dr.jur. P har – i et responsum indhentet i forbindelse med lodsejerens klage til Planklagenævnet over kommunens afslag på lodsejerens ansøgning om nedrivning – udtalt, at kommunen som følge af den manglende nedrivningstilladelse må overtage ejendommen i medfør af planlovens § 49.

At der blev givet afslag på lodsejerens ansøgning om nedrivning, skyldes efter lodsejerens opfattelse, at der rejste sig en borgerstorm til fordel for bygningens bevarelse op til kommunalvalget. Det kan imidlertid ikke være lodsejerens ansvar at sikre, at en stationsbygning, som nogen ønsker at bevare, skal stå der til evig tid. Når kommunen har bestemt, at bygningen ikke skal rives ned, må kommunen selv overtage den.

Lodsejeren anførte, at den manglende vedligeholdelse ikke alene kan tilskrives lodsejerens forhold. Det er hovedsagelig kommunens manglende iagttagelse af sin vedligeholdelsesforpligtelse som lejer og den manglende istandsættelse og oprydning i forbindelse med teaterets fraflytning, der er skyld i, at bygningen siden har måttet lide for vind og vejr. At kommunen på lidt mystisk vis er blevet fritaget for krav om istandsættelse skyldes, at man ikke har villet stå ved den aftale, som efter lodsejerens opfattelse blev indgået i forbindelse med afleveringsforretningen.

Lodsejeren bemærkede, at spørgsmålet om manglende vedligeholdelse i øvrigt ikke er et selvstændigt kriterium i forhold til vurderingen af overtagelsespligten, men at det i taksationsmyndighedernes praksis kan indgå som et moment i forbindelse med beregningen af afkastningsgraden.

Lodsejeren gennemgik bl.a. taksationskendelserne optrykt i MAD 2015.561, MAD 2023.187 og MAD 2011.1046.

Hvis overtaksationskommissionen skulle komme frem til, at der er overtagelsespligt, anførte lodsejeren, at prisen for ejendommen skal fastsættes til mindst 2 mio. kr.

Lodsejeren anførte, at man ikke kan lægge skønserklæringen fra EDC Erhverv til grund, da det ved udregningen af ejendommens handelsværdi – der ifølge erklæringen lander på 650.000 kr. – bl.a. er lagt til grund, at det er muligt at anvende bygningen til erhvervsformål, og det er det ikke ifølge lokalplanen. Skønserklæringen har navnlig heller ikke været opmærksom på, at der er tale om en sokkelgrund, hvorfor der reelt kan opføres 422 m^2 bebyggelse, når lokalplanens bebyggelsesbestemmelser sammenholdes med omfanget af det eksisterende byggeri i området. Med en pris på 5.000 kr. pr. etagemeter, kommer man frem til en handelsværdi på mindst 2 mio. kr.

Lodsejeren anmodede om at få godtgjort sine udgifter til de sagkyndige erklæringer, som er blevet indhentet i forbindelse med sagen i Planklagenævnet og retssagen mellem lodsejeren og panthaveren, og som også er indgået i denne sag.

Lodsejeren oplyste, at responsummet fra P kostede 20.000 kr., og skønserklæringen fra EDC Erhverv kostede 43.000 kr. Lodsejeren har ikke fået godtgjort udgifterne i forbindelse med retssagen, da Østre Landsret ophævede sagsomkostningerne.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunen anførte, at lodsejeren ikke har bevist, at der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Kommunen pegede på, at det fremgår af lokalplanen, at der ikke kan ske ændringer i stationsbygningens fremtræden uden tilladelse fra byrådet, og der er ikke i lokalplanen defineret en direkte byggeret for ejendommen. Lokalplanen var gældende ved lodsejerens overtagelse af ejendommen i 2009. Lodsejeren kan dermed ikke have haft en berettiget forventning om at kunne nedrive stationsbygningen og opføre ny bebyggelse på ejendommen.

Kommunen bemærkede, at lodsejeren hverken på fraflytningstidspunktet eller efterfølgende har fremsat noget istandsættelseskrav. Kommunen har heller ikke modtaget nogen forudgående henvendelser fra lodsejeren om, at bygningen ikke er blevet ordentligt vedligeholdt, hvilket lodsejeren efter kommunens opfattelse har haft rig lejlighed til, mens lejemålet bestod.

Kommunen bemærkede, at det er vigtigt at skelne mellem kommunen som lejer og kommunen som bygningsmyndighed. Under den afleveringsforretning, der blev afholdt efter lejemålets ophør, deltog en repræsentant fra kommunens ejendomsstab og en repræsentant fra kommunens teknik- og miljøafdeling. Kommunens repræsentanter kunne ikke træffe afgørelse om nedrivning i forbindelse med afleveringsforretningen, da det er en politisk beslutning, og det var kommunens opfattelse, at kommunens repræsentanter tog forbehold herfor.

Kommunen anførte, at det ikke er nedrivningsforbuddet i lokalplanen eller kommunens opsigelse af lejemålet, der hindrer, at der kan opnås et rimeligt afkast, men den dårlige bygningstilstand, som skyldes manglende vedligeholdelse. Bygningens forfald, herunder indtrængen af vand, kunne være undgået, hvis der var grebet ind i tide, og det bør efter kommunens opfattelse ikke komme lodsejeren til gode, at han bevidst har undladt at vedligeholde bygningen i en længere årrække.

Kommunen henviste til, at det fremgår af praksis – bl.a. MAD 2009.284 og MAD 2011.1046 – at det ikke er tilstrækkeligt at henvise til omkostningerne forbundet med istandsættelse og ombygning, men at det ligeledes bør indgå i vurderingen, om lodsejeren har opnået besparelser ved at have undladt løbende vedligeholdelse og istandsættelse.

Kommunen bemærkede, at det ikke fremgår af P's responsum, at kommunen har pligt til at overtage ejendommen. Det fremgår kun, at der er mulighed for at fremsætte anmodning om overtagelse. Det samme gør sig gældende for den interne mailkorrespondance i kommunen, som lodsejeren har henvist til. Der er så efterfølgende foretaget en juridisk vurdering, hvor man er kommet frem til, at der ikke er overtagelsespligt.

Hvis overtaksationskommissionen skulle komme frem til, at der er overtagelsespligt, anførte kommunen, at prisen højst kan fastsættes til den, som fremgår af skønserklæringen fra EDC Erhverv.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen bemærker, at planlovens § 49 i første række må antages at beskytte mod tab, som skyldes fremtidige benyttelsesbegrænsninger pålagt ved en lokalplan. Ved vedtagelsen af lokalplan 112.13 i 2001 var de af lokalplanen omfattede arealer nord for jernbanen, herunder stationsbygningen, ejet af kommunen. Virksomhed 3 , der i 2002 erhvervede arealerne med henblik på realisering af lokalplanen, må have taget lokalplanens benyttelsesbegrænsninger i betragtning.

Der er ikke grundlag for at antage, at der – trods lokalplanen – efterfølgende på noget tidspunkt har været skabt en berettiget forventning om, at stationsbygningen og dennes grund, der af Virksomhed 3 blev udskilt til en særskilt matrikel og solgt til Virksomhed 1 i 2009, kunne udnyttes til opførelse af boliger. Det forhold, at Virksomhed 2 siden 1970'erne har benyttet stationsbygningen, og at kommunen efter salget af arealerne nord for banen har lejet stationsbygningen til brug for teatret, har ikke i sig selv givet grundlag for en forventning om, at bygningen kunne nedrives i tilfælde af Virksomhed 2's eventuelle ophør.

Der er mellem parterne ikke enighed om de nærmere omstændigheder i forbindelse med afleveringsforretningen, da kommunens lejemål ophørte i 2021, men overtaksationskommissionen har lagt til grund, at der ikke blev givet et ubetinget tilsagn om tilladelse til nedrivning. Kommissionen har ikke taget stilling til et eventuelt mellemværende mellem Virksomhed 1 og kommunen i forbindelse med lejemålets ophør.

Overtaksationskommissionen stadfæster med disse bemærkninger taksationskommissionens kendelse i henhold til de grunde, der er anført i kendelsen.

Virksomhed 1 har ikke haft sagkyndig bistand under sagen. Der er ikke grundlag for at tilkende godtgørelse for udgifter til de erklæringer, som blev indhentet i forbindelse med sagen i Planklagenævnet og retssagen mellem Virksomhed 1 og panthaveren.

Konklusion

Taksationskommissionens kendelse stadfæstes. Anmodningen fra Virksomhed 1 om, at ejendommen skal overtages af Silkeborg Kommune, tages ikke til følge.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

Holger Hedegaard

Lars Brix

Anni Sørensen

/ Mikael Primsø

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til planlovens § 49, jf. vejlovens §§ 110 og 116.

Indbringelse for domstolene

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede protokol, jf. vejlovens § 121, stk. 1.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 11. december 2023



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.