Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Den 21. april 2021

Sagsnr. TS82001-00074

Ejere: Lodsejer 1 **og** Lodsejer 2

Matr.nr. 1 og 2 Rungsted By, Rungsted

Beliggende: Adresse , 2960 Rungsted Kyst

mod

Hørsholm Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionens kendelse stadfæstes.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om kommunens overtagelsespligt efter planlovens § 48.

Onsdag den 21. april 2021, kl. 10.00 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på adressen Adresse , 2960 Rungsted Kyst. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden for kommissionen, cand.jur. Bo Tarp samt medlemmerne Henrik Tage Carlsen, Preben Birch, Tue Tortzen og Erling Rørdam.

Ejernes advokat har den 5. oktober 2020 indbragt Taksationskommissionen for Hovedstadsområdets afgørelse af 9. september 2020 for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland.

For ejerne mødte advokat Jens Rysgaard.

For Hørsholm Kommune mødte trafikplanlægger Lea Holstein Knudsen, byplanlægger Helga Ejskjær, teamleder for Center for Teknik Rune Munch Christensen samt landinspektør Gert M. Henningsen fra LE34.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.merc.jur., Line Lage.

Sagens oplysninger

Matr.nr. 1 og 2 Rungsted By, Rungsted er to ubebyggede grunde på henholdsvis 842 m^2 og 818 m^{2*}, som er en del af en samlet landbrugsejendom på 310.281 m^2. De to grunde ligger mellem Strandvejen og Øresund, mens resten af landbrugsejendommen ligger mellem Kystbanen og Strandvejen.

Grundene er beliggende i byzone, og de er ikke omfattet af en strandbeskyttelseslinje. Alle de andre grunde, der grænser op til grundene, er bebyggede med parcelhuse.

Grundene er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 5 for et område mellem Kystbanen og Øresund syd for Rungstedvej. Vedtægten er vedtaget af Hørsholm Kommunalbestyrelse den 22. januar 1968 og 27. maj 1968 og godkendt af Boligministeriet den 19. juni 1969. Vedtægten opdeler området i ejendomme udlagt til henholdsvis offentlige formål, parcelhusbebyggelse, bebyggelse for kursusvirksomhed, område underkastet bestemmelserne i fredningsdeklaration og:

"Område D, der omfatter matr.nr. 2 , dele af 3 , 1 og 4 , skal friholdes for bebyggelse."

Den samlede landbrugsejendom blev overtaget af de nuværende ejere Lodsejer 2 og Lodsejer 1 den 1. januar 2016.

Ejerne indleverede den 19. maj 2016 ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et parcelhus på hver af de to grunde. Hørsholm Kommune afviste ansøgningen under henvisning til, at byplanvedtægten ikke tillader bebyggelse af grundene.

Ejerne indgav den 28. oktober 2016 begæring til kommunen om overtagelse af grundene efter planlovens § 48, hvilket kommunen afviste. Sagen blev derefter indbragt for Taksationskommissionen for Nordsjælland I og II den 20. september 2017.

Sagen har været behandlet af Taksationskommissionen for Nordsjælland I og II, af Taksationskommissionen for Vestsjælland og af Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland, der den 29. januar 2020 (TS82001-00054) henviste sagen til behandling ved en sættekommission på grund af en inhabilitetsproblematik.

Transport- og Boligministeriet har den 16. april 2020 beskikket Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet til at behandle sagen. Nærværende sag omhandler efterprøvelsen af Taksationskommissionen for Hovedstadsområdets afgørelse af 9. september 2020.

Der er i sagens behandling ved overtaksationskommissionen bl.a. fremlagt følgende:

- Oversendelsesbrev af 9. oktober 2020 fra Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet
- Klage af 5. oktober 2020 fra ejernes advokat
- Protokollat i sag TK 2/2017 - besigtigelse & forhandling den 3. september 2020
- Kendelse af 9. september 2020 – Protokol for Taksationskommissionen i Hovedstadsområdet i sag TK 2/2017
- Bilagssamling fra Hørsholm Kommune (145 s.)
- Fælles materialesamling (56 s.)
- Uddrag af "Vejledning om lokalplanlægning" udleveret af Hørsholm Kommune på forretningsdagen

---

* Inden ekspropriation til offentlig sti.

Overtaksationskommissionen besigtigede grundene, hvorefter parterne redegjorde for deres synspunkter i Frennehus, Hørsholm Alle 4, 2970 Hørsholm.

Under besigtigelsen oplyste parterne, at der er foretaget ekspropriation til offentlig sti på grundene, og at der er en uenighed mellem kommunen og ejerne for så vidt angår størrelsen af strandgrunden (matr. 1). Der var enighed blandt parterne om, at disse forhold falder uden for overtaksationskommissionens prøvelse af sagen. Parterne oplyste, at nærværende sag alene vedrører spørgsmålet om overtagelsespligten, jf. planlovens § 48. Selve erstatningsbeløbet vil blive behandlet på et senere tidspunkt.

Under besigtigelsen konstaterede overtaksationskommissionen, at grundene lå ubenyttede hen. På stejlepladsen fandtes fortsat pæle af ældre dato beregnet til ophæng af fiskenet. Parterne var enige om, at grundene ikke har ændret karakter/anvendelse de sidste 40+ år.

Taksationskommissionens afgørelse af 9. september 2020

*"**Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse***

Det fremgår af Partiel Byplanvedtægt nr. 5 for et område mellem Kystbanen og Øresund syd for Rungstedvej, der efter vedtagelse af kommunalbestyrelsen blev godkendt af Boligministeriet den 19. juni 1969, at de to omhandlede grunde skal friholdes for bebyggelse.

Det fremgår af planlovens § 48, at når en byplanvedtægt har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

Planloven indeholder ikke nogen frist for indgivelse af en overtagelsesbegæring.

Det er i praksis antaget, at den almindelige 20-årige forældelsesfrist i Danske Lovs 5-14-4 gjaldt for overtagelsesbegæringer i henhold til planlovens § 48, men at fristen først begyndte at løbe fra det tidspunkt, hvor virkningerne af byplanvedtægten reelt indtrådte, hvilket typisk var, når den hidtidige anvendelse ophørte.

Bestemmelsen i Danske Lov blev ophævet pr. 1. januar 2008 ved ikrafttrædelsen af forældelsesloven. Med denne lov blev den absolutte forældelsesfrist på 20 år i Danske Lov erstattet af en absolut forældelsesfrist på 10 år i henhold til lovens § 3, stk. 3, nr. 4. Det fremgår af forældelsesloven § 30, stk. 1, at loven finder anvendelse på tidligere stiftede fordringer, der ikke inden lovens ikrafttrædelse er forældet efter de hidtil gældende regler.

Kommissionen lægger til grund, at grundene siden byplanvedtægtens ikrafttræden har ligget ubenyttede hen. Der er derfor ikke tale om, at ejernes tidligere anvendelse af ejendommen er ophørt på et tidspunkt efter byplanvedtægtens ikrafttræden. Virkningerne af byplanvedtægten er derfor reelt indtrådt ved vedtægtens ikrafttrædelse, da ejerne fra dette tidspunkt har været afskåret fra at bebygge grundene, og da de har ikke anvendt grundene til noget andet formål, der har begrundet, at overtagelsesbegæringen ikke er fremsat tidligere. Det forhold, at ejerne i 2016 søgte byggetilladelse og fik afslag herpå, har ikke skabt ny ret eller givet ejerne ny viden

om gældende ret, da afslagene er i overensstemmelse med den af ejerne kendte byplanvedtægt. Afslaget kan således ikke begrunde, at forældelsesfristen først løber fra tidspunktet for afslaget.

Kommissionen finder derfor, at en eventuel pligt for kommunen til at overtage grundene mod erstatning er forældet 20 år efter byplanvedtægtens ikrafttræden jf. den dagældende bestemmelse i Danske Lov 5-14-4.

Allerede af denne grund afvises ejernes krav.

Det bestemmes

Hørsholm Kommune har ikke pligt til at overtage matr. 1 og 2 , Rungsted By, Rungsted, mod betaling af erstatning, jf. planlovens § 48.

Hørsholm Kommune skal betale Taksationskommissionens omkostninger bortset fra vederlaget til kommissionens formand og sekretær, der afholdes af staten, jf. vejlovens § 111, stk. 2, jf. planlovens § 50."

Parternes påstande og synspunkter

Ejernes advokat nedlagde påstand om, at Hørsholm Kommune skal overtage matr. 1 og 2 , Rungsted By, Rungsted mod betaling af erstatning, jf. planlovens § 48.

Til støtte for sin påstand henviste ejerens advokat til bl.a. til klage af 5. oktober 2020 og indlæg af 26. august 2020 inkl. bilag.

I klage af 5. oktober 2020, fremgår bl.a.:

"(…)

Taksationskommissionen har i sin kendelse fundet, at en eventuel pligt for Hørsholm Kommune til at overtage Ejendommen er forældet bla.a. på baggrund af,

1) at DL 5-14-4 finder anvendelse på mine klienters begæring om overtagelse,

2) at fristen i DK 5-14-4 skal regnes fra vedtægtens ikrafttrædelse i 1969, samt

3) at mine klienters byggeansøgning i 2016 ikke kan begrunde, at forældelsesfrister løber fra dette tidspunkt.

Taksationskommissionen har i sin kendelse af 9. september 2020 således anført, at

"Det er i praksis antaget, at den almindelige 20-årige forældelsesfrist i Danske Lovs 5-14-4 gjaldt for overtagelsesbegæringer i henhold til planlovens § 48, men at fristen først begyndte at løbe fra det tidspunkt, hvor virkningerne af byplanvedtægten reelt indtrådte, hvilket typisk var, når den hidtidige anvendelse ophørte."

Mine klienter er ikke enig i denne opfattelse af DL 5-14-4, kommissionens opsummering af praksis og dens anvendelse på overtagelsesbegæringer efter planlovens § 48, der udelukkende ses at være baseret på afgørelse i MAD 2000.291 om Golfbanen i Glostrup; en afgørelse som senere praksis klart afviser.

Det følger af fast retspraksis og litteraturen, at forældelsesreglen i DL 5-14-4, der efter sin ordlyd omfatter gældsbreve, også anvendes i praksis analogt på alle fordringer i henhold til aftale. Højesteret har i bla.a. UfR 1992.575H om forurening af Cheminova angivet, at

> *"Efter forældelsesreglen i DL 5-14-4, der efter ordlyden alene angår gældsbrevsfordringer, men som efter fast retsopfattelse også finder anvendelse på andre fordringer, herunder erstatningskrav uden for kontrakt, regnes forældelsesfristen fra fordringens stiftelse."*

I Forældelse II, 2005, side 15, af Bo von Eyben ("von Eyben") er det således også anført, at analogien fra de gældsbrevsfordringer, som bestemmelsen i DL 5-14-4 udtrykkeligt omhandler, er blevet udstrakt til ***fordringer i almindelighed****, og*

> *"Det er samtidigt det eneste begreb, som er nødvendigt for at afgrænse området for DL 5-14-4. Hvis en given ret eller et givet krav ikke udgør en "fordring" falder det således – allerede af den grund – ikke alene uden for forældelsesloven, men også uden for DL 5-14-4, således at retten/kravet overhovedet ikke er genstand for forældelse (medmindre dette følger af særregler)."*

Afgørende for, at DL 5-14-4 finder anvendelse er således, at der foreligger en fordring, som ifølge von Eyben, side 16, er

> *"En fordring(sret) defineres normalt som en ret til at* ***kræve en ydelse erlagt****, og der er ingen til at antage, at analogiseringen fra DL 5-14-4 til "andre fordringer" end gældsbrevsfordringer, jf. f.eks. UfR 1992.575 H, skulle bygge på nogen snævrere opfattelse af begrebet, jf. I, 32." (Fremhævet her)*

Anvendelsen af DL 5-14-4 kræver således, at der foreligger en fordring baseret på aftale eller erstatning uden for kontrakt.

I MAD 2000.291 om Golfbanen i Glostrup fremgår det af kendelsen af, at Taksationskommissionen fandt, at

> *"Planlovens § 48 indeholder vel ikke nogen tidsbegrænsning for fremsættelse af krav om overtagelse af ejendom mod erstatning, men kommissionen mener desuagtet, at bestemmelsen må forstås således, at forældelsesreglen i Dansk Lov 5-14-4 ikke er sat ud af kraft."*

Overtaksationskommissionen anførte i samme sag, at

> *"Overtaksationskommissionen er enig med Taksationskommissionen i, at der ikke i den foreliggende sag er tilstrækkeligt holdepunkt for at antage, at dansk rets almindelige grundsætning om 20-årig forældelse, jf. Danske Lov 5-14-4, er sat ud af kraft. Derimod er det Overtaksationskommissionens opfattelse, at forældelsesfristen for overtagelseskravet i det foreliggende tilfælde, hvor byplanen ikke gjorde nogen indskrænkning i retten til fortsat at udnytte ejendommen til gartnerivirksomhed, jf. planlovens § 56, og hvor gartnerivirksomheden faktisk blev videreført, først begyndte at løbe fra indtrædelsen af virkningerne af, at ejendommen var udlagt til offentlige formål, dvs. tidligst da den tidligere ejer ophørte med at anvende ejendommen til gartnerivirksomhed. Kommissionen lægger til grund, at gartnerivirksomheden ophørte med udgangen af 1990, og finder som følge af det anførte, at forældelsesfristen tidligst begyndte at løbe fra udgangen af 1990. Overtagelseskravet findes herefter ikke at være forældet."*

Det fremhæves, at den konkrete byplanvedtægt i sagen fra Glostrup var vedtaget i 1970 og forbeholdt ejendommen til offentlige formål (beplantningsbælte), at ejendommen indtil 1990 havde været udnyttet som gartnerivirksomhed, samt at sagen blev behandlet i 2000.

Selv om jeg er uenig i Overtaksationskommissionens antagelse om, at overtagelsespligt efter planlovens § 48 er omfattet af DL 5-14-4's 20 årige forældelse, må Overtaksationskommissionens præmisser i sagen fra Glostrup, MAD 2000.291 føre til, at mine klienter skal have medhold i nærværende sag.

Det afgørende efter afgørelsen i MAD 2000.291 er således, på hvilket tidspunkt ejeren vil ændre den hidtidige anvendelse, og ikke det hypotetiske spørgsmål om, hvorvidt ejerens hidtidige fortsatte anvendelse af ejendommen var økonomisk fornuftig.

Først når ejeren ønsker den hidtidige anvendelse ændret, og dette hindres af en lokalplan, som udlægger ejendommen til offentlige formål, opstår en fordring mod kommunen efter planlovens § 48, hvis afgørelsen i MAD 2000.291 lægges til grund.

På linje hermed kan nævnes Overtaksationens kendelse i MAD 2006.1852, der vedrørte erstatningsudmålingen ved overtagelsespligt på grundlag af en lokalplan fra 1978.

Som jeg gjorde gældende for Taksationskommissionen i nærværende sag, fremgår det også af nyere taksationspraksis, at ***overtagelsespligt efter planlovens § 48 slet ikke er omfattet af forældelsesreglerne i DL 5-14-4.***

Således blev der for Taksationskommissionen nærmere redegjort for afgørelsen i MAD 2016.120 om en udlejningsejendom i Aabenraa.

Forholdet var her det, at ejendommen blev erhvervet og udlejet i 1984, og der blev efterfølgende i 1987 vedtaget en lokalplan, der i hovedsagen udlagde ejendommen til offentlige formål. Lejeren, en speditionsvirksomhed, gik konkurs i 2013, hvorefter ejeren forsøgte at sælge eller genudleje ejendommen, hvilket endte resultatløst.

Det blev i sagen af Overtaksationskommission anført, at

> *"Der gælder ikke nogen tidsfrist for fremsættelse af krav om overtagelse, og selv om der har været drevet virksomhed på ejendommen i mange år, må det vurderes, om lokalplanen* ***i den aktuelle situation*** *har betydning for mulighederne for at udnytte ejendommen på økonomisk rimelig måde." (Fremhævet her)*

Som i mine klienters sag mod Hørsholm Kommune, har der ikke været nogen ændring af virksomheden på ejendommen i Aabenraa gennem årtier, ligesom Ejendommen i Hørsholm i årtier har været udlagt som landbrug med lettere høslæt.

I sagen for Aabenraa var der således ikke skabt nogen fordring efter DL 5-14-4 ved vedtagelsen af byplanvedtægten i 1987 eller på noget senere tidspunkt for den kontinuerlige brug af ejendommen.

Det samme gør sig fuldtud tilsvarende gældende for mine klienters Ejendom i Hørsholm. Ejendommen har i årtier været udlagt og anvendt til landbrug/fiskeri, således som det fremgår af OIS og tingbogen, bilag 16 og 17, og forud for mine klienters anmodning om overtagelsen i 2016 har Ejendommen også været anvendt til lettere landbrug i form af årligt høslæt mm.

Kendelsen fra Aabenraa viser også, at det er det blotte manglende salg, som medfører, at Taksationskommissionen i den sag finder det godtgjort, at ejendommen i Aabenraa er reelt usælgelig og dermed omfattet af overtagelsespligten efter planlovens § 48.

Mine klienters krav om overtagelse kunne således også have været fremsendt til Hørsholm Kommune uden forudgående ansøgning om byggetilladelse, bilag 1.

I denne situation har Hørsholm Kommune tre muligheder for behandling af ansøgningen:

> *1) at afslå med henvisning til planlovens § 18,*
>
> *2) at meddele dispensation fra byplanvedtægten efter planlovens § 19, hvis kommunen anser, at det ansøgte ikke strider mod byplanvedtægtens formål, eller*
>
> *3) at kommunen vælger at ophæve eller ændre den gældende byplanvedtægt for at undgå overtagelsespligt, som det senest fremgår af Planklagenævnets afgørelse i KFE 2019.748.*

Hørsholm Kommune valgte den første mulighed, idet Hørsholm Kommune efter mere end 5 måneders behandling fra den 19. maj 2016 til den 24. oktober 2016 blot meddelte, at Ejendommen ikke kunne bebygges efter byplanvedtægten fra 1969, bilag 2.

Taksationskommissionen har i sin afgørelse af 9. september 2020 anført følgende om virkningerne af byggeansøgningen, herunder at:

> *"Det forhold, at ejerne i 2016 søgte byggetilladelse og fik afslag herpå, har ikke skabt ny ret eller givet ejerne ny viden om gældende ret, da afslagene er i overensstemmelse med den af ejerne kendte byplanvedtægt. Afslaget kan således ikke begrunde, at forældelsesfristen først løber fra tidspunktet for afslaget."*

Det er således mine klienters opfattelse, at Taksationskommissionens angivelse af ansøgningen på ingen måde stemmer overens med de muligheder efter planloven som udfaldet af ansøgningen kunne have været ved Hørsholm Kommunes behandling."

I indlæg af 26. august 2020 fremgår bl.a.:

"(…)

PLANGRUNDLAGET

*Byplanvedtægten for området er fra 1969, bilag 5, **EKS/37**, og der i § 2 i Byplanvedtægten angivet fire områder, således at område*

- *A angiver krav til bebyggelse i § 2.2.1-2.2.4, **EKS/40-41**,*
- *B kun må anvendes til kursusvirksomhed, hotel og lignende, § 2.3.1, **EKS/42**,*
- *C er underkastet bestemmelserne i en fredningsdeklaration, § 2.4, **EKS/43**,*
- *D er områder, der skal friholdes for bebyggelse, § 2.5, **EKS/43***

Matriklerne i område D, der omfatter matr. 2 , 1 , dele af 3 samt 4 , skal således friholdelse for bebyggelse i henhold til Byplanvedtægten.

*På kortet til Byplanvedtægten, **EKS/50**, har Lodsejere markeret placeringen af matriklerne i område D, der således omfatter Lodsejere s ejendomme, matr. 2 og 1 . Foto af Lodsejere s samlede ejendomme, Rungsted Ladegaard, fremgår af **EKS/145**.*

Efter gennemgang af akten for tilblivelsen af Byplanvedtægten kan der givet lægges til grund, at Byplanvedtægten havde sin oprindelse i 1960'erne i ønsket om at stifte en kursus virksomhed for forsikringsselskaber, der senere blev til Forsikringshøjskolen Rungstedgård.

*Den 25. maj 1966, bilag 6, **EKS/51**, resumerede forvaltningen i Hørsholm Kommune til borgmesteren om planlægningen, og udkast til Byplanvedtægten forelå i december 1967, bilag 7, **EKS/54**.*

*Byplanvedtægten blev vedtaget som et rettet eksemplar af udkastet af kommunalbestyrelsen i Hørsholm Kommune den 22. januar 1968, bilag 8, **EKS/66.***

*Af den vedtagne Byplanvedtægt den 22. januar 1968, **EKS/72**, fremgår at område D i § 2.5 er sålydende:*

> *"Område D, der omfatter matr. nr 2 , 6 , 7 og dele af 3 , 8 , 1 og 4 , skal friholdes for bebyggelse og bevares i overensstemmelse med områdets hidtidige karakter i henseende til beplantning og anvendelse."*

*Forvaltningen i Hørsholm Kommune redegjorde i maj 1968 for ændringsforslagene og kommentarer på baggrund af fremkomne indsigelser og bemærkninger under høringsfasen af Byplanvedtægten, **EKS/78-114**.*

*Vedrørende område D er opsummering af indsigelser og forvaltningens kommentarer angivet i **EKS/82-85**, og som medførte en ændret formulering af område D, således at denne herefter var*

> *"Område D, der omfatter matr. nr 2 , 6 , 7 ~~og~~ dele af 3 , 8 , 1 og 4 , skal friholdes for bebyggelse ~~og bevares i overensstemmelse med områdets hidtidige karakter i henseende til beplantning og anvendelse."~~ **EKS/84.***

*Det fremhæves her, at ejeren af matr. 6 , 7 , og 8 , læge Frandts Hougaard, gjorde indsigelse mod omfanget af området og friholdelse for bebyggelse, **EKS/104**, og bestemmelsen blev ændret af forvaltningen, således at disse matrikler udgik af område D, **EKS/84**.*

Den 8. maj 1968, EKS/115, indstillede forvaltningen ændringen af Byplanvedtægten til Hørsholm Kommune med den tilrettede formulering af område D i § 2.5, således at denne skulle være

> *"Område D, der omfatter matr. nr 2 , dele af 3 , 1 og 4 , skal friholdes for bebyggelse." **EKS/116***

Det fremgår ikke af kommentarerne til indsigelserne fra forvaltningen hvorfor formuleringen om "og bevares i overensstemmelse med områdets hidtidige karakter i henseende til beplantning og anvendelse" er udgået.

*I 1990 foretog Hørsholm Kommune en indskrænkning af område D ved lokalplan 86 om Organisation , ("Lokalplanen"), bilag 12, **EKS/119-131**, med henblik på at skabe mulighed for den fortsatte tilstedeværelse af Organisationen som Hørsholm Kommune og Virksomhed 1 siden 1973 har haft brugsret over.*

*Det fremgår af kortet til Byplanvedtægten, **EKS/114**, at matrikel 4 er beliggende syd for Placering .*

*I lokalplanens redegørelse om forhold til anden lovgivning, **EKS/123**, fremgår, at området ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinje, og efter § 10.1 i lokalplanen ophæves Byplanvedtægten for det område som lokalplan 86 omfatter, og således for matrikel 4 , **EKS/127**.*

Område D i Byplanvedtægten omfatter således ved overtagelsesbegæringens fremsættelse i oktober 2016 alene matrikel 1 og 2 , samt en del af matrikel 3 .

Endelig skal det anføres, at i 1999 forespørger naboejendommene til Ejendommen om Hørsholm Kommunes holdning til at købe Ejendommen med henblik på anvendelse som parkeringsareal og som

tillægsareal for øgede byggemuligheder. Det fremgår af Hørsholm Kommunes svar af 15. december 1999, at

> *Det fremgår af arkivmateriale fra vedtagelse af byplan, at kommunalbestyrelsen i sin tid afstod fra at udlægge båd og stejlepladsen til offentlige formål, idet man ikke ønskede at binde sig til evt. krav at skulle overtage arealerne på ejers begæring. Med ejers indforståelse fastsatte byplanvedtægten alene bestemmelsen om bebyggelse.", **EKS/132***

*Af Arealinfo fremgår, at det umiddelbart alene er matrikel 1 og 2 , som er ubebygget i området, **EKS/136**.*

(…)

TVISTPUNKTER

Det er mine klienters opfattelse, at bestemmelsen i Byplanvedtægtens § 2, punkt 5 om, at Ejendommen skal friholdes fra bebyggelse, efter en analogi er omfattet af planlovens § 48, og alene dette forhold afskærer mine klienter fra at udnytte Ejendommen på en økonomisk rimelig og forsvarlig måde i forhold til omliggende ejendomme.

*Hørsholm Kommune har i sin afgørelse af 20. marts 2017, **EKS/34**, anført bla.a., at Ejendommen ikke er udlagt til **offentlige formål**.*

*Det er imidlertid ikke afgørende om Byplanvedtægten angiver det offentlige formål eller betegner det som offentligt, men derimod om det indebærer en reservation til disse formål, jf. Kommenteret Planlov, **MAT/15**, samt MAD 2012.1439, **MAT/1439**, mfl.*

Der er en åbenbar årsagssammenhæng mellem arealreservationen og mine klienters manglende udnyttelse, og arealreservationen udgør en begrænsning af Ejendommens faktiske anvendelsesmuligheder, der er byrdefuld efter en objektiv målestok.

*Hørsholm Kommune har i sin afgørelse af 20. marts 2017, **EKS/34**, også anført synspunkter om de **øvrige ejendomme**, som mine klienter ejer, og som er samnoteret med matr. 1 og 2 , om købesummer mm., hvilket efter mine klienters opfattelse ikke er relevant for sagens bedømmelse. Som anført af Hørsholm Kommune i afgørelsen, omfatter overtagelser efter planlovens § 48 arealer, der ved byplanvedtægt eller lokalplan er forbeholdt offentlige formål, og at overtagelsespligten alene er gældende, hvis de pågældende arealer ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.*

*Det er samme sted i afgørelsen anført af Hørsholm Kommune, at Ejendommen ikke er udlagt til offentlige formål, og at byplanvedtægten **ikke har hindret den hidtidige anvendelse** af arealerne som stejleplads og bådplads. Mine klienter kan ikke tiltræde denne udlægning af arealernes udnyttelse i forhold til planlovens § 48.*

Ejendommen henlå forud for Byplanvedtægtens vedtagelse i 1969 ubebygget, men der var intet tilhinder for, at Ejendommen, på samme vis som naboejendommene, kunne bebygges med frit beliggende bygninger. Samtlige de omkringliggende ejendomme er således alle bebygget med fritliggende bygninger i et attraktivt område, og sågar med direkte adgang til Øresund for Strandgrunden (matr. 1).

*Det fremgår videre af den første **vedtagelse af Byplanvedtægten fra 22. januar 1968**, at Hørsholm Kommune ønskede, at Ejendommene skulle friholdes for bebyggelse og bevares i overensstemmelse med områdets hidtidige karakter i henseende til beplantning og anvendelse, **EKS/72**. Dette*

hensyn er gentaget/bekræftet i Hørsholm Kommunes bemærkninger fra 1999, ***EKS/131****, hvoraf fremgår, at Hørsholm Kommune i sin tid ikke ønskede at udlægge Ejendommene til offentlige formål for at binde sig til en overtagelse på ejers begæring, men i stedet pålagde, at Ejendommene skulle friholdes for beboelse.*

Det gøres gældende, at Hørsholm Kommune med den endelige vedtagelse af Byplanvedtægt 5, ***EKS/43****, har søgt at sløre/undgå, at ejendommene reelt er udlagt til offentlige formål, og dermed undgå et retskrav om overtagelse efter planloven for mine klienter, som ejere af Ejendommen. Det har således været Hørsholm Kommunes hensigt med planbestemmelserne, at Ejendommen skulle og blev reserveret og anvendt til offentligt tilgængeligt friareal.*

Hørsholm Kommunes reelle ønske om udlæg af Ejendommen til offentlige formål kan efter mine klienters opfattelse også konstateres ved ekspropriationen af den 10. november 2016, for en del af Ejendommen til brug for offentlighedens adgang til Øresund ad den eksproprierede offentlige sti.

Der er således i den foreliggende sag er grundlag for analog anvendelse af planlovens § 48, jf. fx Hørsholm Kommune har derudover anført, at Lodsejere *er ejer af en stor landbrugsejendom.* Lodsejere *skal afvise, at dette ejerforhold er relevant for sagen, da* Lodsejere *alene/netop har ønsket at anvende matrikel* 1 *og* 2 *til bebyggelse af boliger, og at den eneste hindring er bestemmelserne i Byplanvedtægten for område D, der alene omfatter matrikel* 1 *og* 2 *af Landbrugsejendommen.*

Lodsejere *skal i den anledning fremhæve, at det vil være en formalitet/retskrav for* Lodsejere *at få matrikel* 1 *og* 2 *fri for landbrugspligt, da matrikel* 1 *og* 2 *er beliggende i byzone. Det bemærkes, at denne udstykning kan gennemføres alene ved erklæring fra landinspektør.*

For så vidt angår ***den økonomiske rimelighedsvurdering*** *noterer* Lodsejere*, at kommunen er enig i, at dette må ske efter en konkret vurdering af værdien af to ejendomme i byzone med den gældende beliggenhed, hvis disse ikke må bebygges.*

Lodsejere *skal afvise, at det er relevant, om tidligere ejere af Ejendommen ikke har haft behov for at opføre boliger på matrikel* 1 *og* 2 *, da hver af matrikel* 1 *og* 2 *må bedømmes ud fra den ønskede anvendelse som bolig, når den eneste hindring er byplanvedtægten. Der henvises i den forbindelse til fx MAD 2012.1439 OT,* ***MAT/49****, om overtagelsespligt af ubebygget grund i byzone.*

I relation til ***berettiget forventning*** *fremhæver* Lodsejere*, at berettiget forventning kan være relevant som begrundelse for en udvidet overtagelsespligt, selv om den ønskede anvendelse vil kræve landzonetilladelse. Dette synspunkt er i øvrigt indgående behandlet i Kammeradvokatens offentliggjorte notater om Ring 3 Vest fra Odense med relevante kildehenvisninger. Berettiget forventning er endvidere relevant ved udmåling af erstatning for overtagelsespligt.*

Lodsejere *skal derfor afvise, at det i planlovens § 48 anførte kriterium for overtagelsespligt kan begrænses med henvisning til manglende berettiget forventning.*

Vedrørende ***forældelse*** *har kommunen under henvisning til MAD 2000.1027 OT,* ***MAT/35****, gjort gældende, at kravet er forældet med henvisning forældelseslovgivningens almindelige regler. Såfremt denne kendelse lægges til grund, vil forældelsen skulle regnes fra det tidspunkt, hvor ejers tidligere anvendelse ophører, mens det er uden betydning, hvornår byplanvedtægten var vedtaget. Denne afgørelse fører således ikke til, at nærværende krav er forældet.*

Det gøres videre gældende, at princippet i MAD 2000.1027 OT, ***MAT/34****, er justeret efterfølgende i MAD 2016.120 OT,* ***MAT/51****, som fastslår, at der ikke gælder en tidsfrist for fremsættelse af overtagelsesbegæring, og at det afgørende kriterie alene er, om lokalplanen i den aktuelle situation afskærer*

rimelig økonomisk udnyttelse. Kravet om overtagelse er således ikke forældet efter den praksis som Hørsholm Kommune har henvist til, og det afvises derfor at kravet er forældet.

Det gøres derfor samlet gældende, at mine klienters begæring om overtagelse skal tages til følge af Taksationskommissionen mod betaling af en kommissionen senere fastsat erstatning til mine klienter, jf. planlovens § 48."

Under den mundtlige forhandling henviste ejernes advokat endvidere til MAD 2016.364 i Assens Kommune, hvor Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg kom frem til, at der ikke forelå forældelse i en sag, hvor et bortforpagtet landbrugsareal i 1987 var blevet udlagt som erhvervsområde. Grundejeren begærende grunden overtaget efter en analog anvendelse af planlovens § 48, da det efter hans opfattelse ikke var realistisk med erhvervsmæssig anvendelse af arealet inden for en overskuelig tidshorisont. I sagen afviste kommissionen, at betingelserne for overtagelse var opfyldt, da fortsat landbrugsmæssig anvendelse måtte anses for økonomisk rimelig, men kommissionen anså sig altså for kompetent til at prøve sagen i realiteten. Ifølge ejernes advokat bekræfter sagen, at der ikke findes en forældelsesfrist i overtagelsessager.

Det bemærkedes, at matr.nr. 1 og 2 ligger i et område, hvor ejendomsværdierne er meget høje, fx blev nabogrunden solgt for 30 mio. kr. for et par år siden. Der henvistes til tabeloversigten på s. 23 i bilagssamlingen. Kommunens bemærkning om, at grundene kan bruges til at holde høns eller sætte garn er helt uden sammenligning med den øvrige anvendelse i området.

Ejernes advokat understregede, at det er sagen uvedkommende, at der var fejl i byggeansøgningen vedr. matrikelnummer og -størrelse.

Hørsholm Kommune nedlagde påstand om stadfæstelse af taksationskommissionens afgørelse af 9. september 2020.

Til støtte for deres påstand henviste Hørsholm Kommune til indlæg af 26. august 2020 fra LE34, hvoraf følgende fremgår:

"(…)

Ejernes advokat har i overtagelsesbegæringen til Taksationskommissionen af d. 20. september 2017 fremsat ankepunkter, der nedenfor opsummeres:

1. *Hørsholm Kommunes afgørelse er baseret på en principiel misforståelse om, at planlovens § 48 alene finder anvendelse på arealer udlagt til offentlige formål. Planlovens § 48 finder analog anvendelse på lokalplanbestemmelser, der hindrer en økonomisk rimelig udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.*

2. *Den nuværende anvendelse som stejleplads og bådplads er ikke længere økonomisk rentabel og med kommunens afslag på bebyggelse af arealerne, er Hørsholm Kommune pligtig til at overtage arealerne i medfør af planlovens § 48, da arealerne ikke har nogen rentable anvendelsesmuligheder.*

3. *Ejendommen skal sammenlignes med omliggende ejendomme, og da de omliggende ejendomme er bebygget, er kommunens argument om, at byplanvedtægten ikke hindrer ikke-intensiv landbrugsdrift eller salg som havearealer til naboejendomme ikke gyldig.*

4. *Arealreservationen udgør en begrænsning af ejendommens faktiske anvendelsesmuligheder, der er byrdefuld efter en objektiv målestok.*

5. *Kommunen forsøger at sløre sit formål om at undgå overtagelse af ejendommen efter planlovens § 48. Hørsholm Kommune har flere gange tilpasset planlægningen for at undgå overtagelse af ejendommen.*

Bemærkninger til de fremførte ankepunkter

Ad 1. *Ved Hørsholm Kommunes afgørelse af d. 20. marts 2018 af overtagelsesspørgsmålet, foretog kommunen en helhedsorienteret vurdering af planlovens § 48, herunder den almene anvendelse ved offentlige formål, men også ved analog anvendelse af planlovens § 48. En analog anvendelse af planlovens § 48 afhænger alene af bestemmelsens kriterie i stk. 3; hvis ejendommen "ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme", kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.*

Hørsholm Kommune vurderede, og vurderer fortsat, at dette ikke er tilfældet og fastholder som det fremgår af afgørelsen, at det er "Hørsholm Kommunes opfattelse, at kommunen ikke er forpligtet til at overtage arealerne efter planlovens § 48 eller bestemmelsens analogi.". Se herunder Ad 3.

Hørsholm Kommune tilslutter sig ikke advokatens påstand om at kommunen har misforstået hverken planlovens § 48 eller gældende retspraksis. At Hørsholm Kommune ved sin afgørelse ikke alene har taget stilling til den analoge anvendelse af planlovens § 48, men også den almene anvendelse af planlovens § 48 er i fuld overensstemmelse med retspraksis.

Ad 2. *Ved en overtagelsesbegæring efter planlovens § 48 er det grundejeren, der skal løfte bevisbyrden for at ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde. Der henvises til Helle Tegner Anker: Kommenteret planlov s. 751 [mat.samling s. 15] . Byplanvedtægt 5 sætter alene en begrænsning på bebyggelse på arealerne og regulerer ikke anvendelsesmulighederne yderligere. Ejerne har ikke undersøgt andre anvendelsesmuligheder for arealerne end bebyggelse, hvilket er en andvendelse de ikke har kunnet have en berettiget forventning om, se herunder Ad 3.*

Ad 3. *For at kunne foretage en sammenligning med omliggende ejendomme, kræver det naturligvis nogle sammenlignelige ejendomme. Matr.nr. 1 og 2 Rungsted By, Rungsted på hhv. 842 m2 og 818 m2 (inden ekspropriation til offentlig sti) er en del af en større landbrugsejendom på over 31 ha. Parcellerne udgør således kun en lille del af en stor ejendom. De to matr.nre. er som resten af ejendommen noteret som landbrug, og kan derfor ikke sammenlignes med de nærmeste ejendomme, der ikke er noteret som landbrugsejendomme. Generelt ses ikke andre ejendomme i den umiddelbare nærhed, der er af tilsvarende karakter.*

Det bemærkes ligeledes at det fremgår af retspraksis (se bl.a. Orla Friis Jensen i UfR 2012B.27 [mat.samling s. 23]) at sammenligningen med omliggende ejendomme ikke er afgørende og spørgsmålet om overtagelsespligt først og fremmest afhænger af, om ejendommen kan anvendes økonomisk rentabelt.

Spørgsmålet om overtagelse efter § 48 hviler på en samlet vurdering af hele ejendommen og i denne forbindelse hvilken intensitet den pågældende anvendelsesbegrænsning har for ejendommen. Da der er tale om en stor landbrugsejendom, der benyttes til ikke-intensivt landbrug, og matr.nr. 1 og 2 alene udgør omkring 0,5 % af den samlede ejendom, anses bestemmelsen om, at arealerne ikke kan bebygges, som et mindre indgreb af lav intensitet og afviger ikke fra begrænsningerne på ejendommens mange andre matr.nre.

Ejeren af ejendommen har ikke haft nogen berettiget forventning om at kunne anvende arealerne til bebyggelse i strid med byplanvedtægten. Matr.nr. 1 og 2 har igennem byplanvedtægt nr. 5 fra 1969 i ca. 50 år været udlagt til arealer, der ikke må benyttes til bebyggelse. Ejendommen har skiftet ejer flere gange i de seneste år og senest er ejendommen erhvervet i 2016 af de nuværende ejere. Ejerne har ikke haft og kan ikke have nogen berettiget forventning om at kunne anvende arealerne til bebyggelse, da plangrundlaget er vedtaget længe før erhvervelsestidspunktet.

Der henvises til MAD 1997.127 [mat.samling s. 27]. Her krævede ejeren af en ejendom denne overtaget efter planlovens § 48, da ejeren havde fået afslag på bebyggelse af kommunen, med henvisning til at bebyggelse var i strid med den pågældende planlægning. Overtaksationskommissionen henviste til, at ejeren ikke havde nogen berettiget forventning om at få tilladelse til bebyggelsen i strid med planlægningen, at friholdelsen for bebyggelse ikke kunne sidestilles med offentligt formål og at ejeren kunne fortsætte sin eksisterende anvendelse af ejendommen. Overtaksationskommissionen mente på baggrund heraf ikke at kommunen havde overtagelsespligt.

Se endvidere MAD1997.639 [mat. samling s. 29] hvor en lodsejer krævede overtagelse, da det var i strid med planlægningen at opføre helårsbeboelse. Kommunen var ikke pligtig til at overtage ejendommen, bl.a. med henvisning til at ejendommen kunne anvendes som før.

Byplanvedtægten forhindrer således ikke den nuværende anvendelse af ejendommen, som kan fortsætte som hidtil. Endvidere forhindrer byplanvedtægten heller ikke, at der foretages arealoverførsel og frasalg som haveareal til naboejendomme.

Det afgørende er således ikke sammenligningen med de omkringliggende ejendomme, men om den fysiske planlægning påfører ejendommen indskrænkninger i den faktiske udnyttelse. Dette er ikke tilfældet i nærværende sag, idet ejendommen kan anvendes som hidtil.

Ad 4. Hørsholm Kommune ser det ikke som sandsynliggjort, at arealerne ikke kan anvendes på en økonomisk rimelig måde. Se herover Ad 3.

Ad 5. Ejendommen har hverken under den nuværende ejer, eller forhenværende ejere, været bebyrdet i sådan en grad, at det begrunder en overtagelsespligt for kommunen, jf. planlovens § 48. Planlovens § 48 og dennes analogi har netop til formål at beskytte lodsejeren i de tilfælde, hvor planlægning har ekspropriativ karakter. At kommunen i en planlægningsproces er blevet opmærksom på, at der er en risiko for, at en bestemt ejendom bliver særligt bebyrdet, og på denne baggrund tilpasser planlægningen, må ses som en imødekommelse af ejeren. Dette er også baggrunden for, at kommunen ikke vedtog lokalplanforslaget i 2011, hvor arealerne var tænkt udlagt til offentligt formål

På baggrund af ovenstående er det Hørsholm Kommunes vurdering, at bestemmelsen i byplanvedtægt 5, § 2, stk. 5 om at matr.nr. 1 og 2 Rungsted By, Rungsted, skal friholdes for bebyggelse hverken

kan sidestilles med offentlige formål eller bebyrder og begrænser ejendommen i en sådan grad, at den ikke kan anvendes økonomisk rimeligt. Hørsholm Kommune er derfor ikke forpligtet til at overtage arealerne, jf. planlovens § 48.

Afslutningsvist bemærker Hørsholm Kommune, at en eventuel overtagelsespligt vil være forældet ud fra formueretlige regler, hvilket er fastslået i retspraksis i bl.a. KFE 01.239 [mat. samling s. 37]. I denne sag begyndte forældelsesfristen at løbe fra det tidspunkt, hvor virkningerne af byplanen indtraf, dvs. fra det tidspunkt hvor en gartnerivirksomhed ophørte. Herefter var ejendommens brug begrænset til offentlige formål. Der er i sagen taget udgangspunkt i en forældelsesfrist på 20 år, hvilket betød at sagen ikke var forældet. I dag er forældelsesfristen væsentligt forkortet med forældelsesloven, der trådte i kraft 2007.

I sagen MAD2016.120 [mat. samling s. 52] afviste Overtaksationkommissionen også påstanden om forældelse. Her var den mangeårige lejer gået konkurs umiddelbart inden overtagelsesbegæringen, og ejendommen ansås ikke længere for at være attraktiv som udlejningsejendom. Der var således ikke tale om forældelse, eftersom de ændrede forhold på ejendommen var indtruffet umiddelbart inden fremsættelsen af overtagelsesbegæring.

I begge sager tages der ved udmåling af forældelsesfristen udgangspunkt i, hvornår forudsætningerne for de omhandlede arealer ændredes. I nærværende sag blev arealerne pålagt en byplanvedtægt i 1969, hvorefter arealernes benyttelse har været uændret siden dette tidspunkt.

Forældelseslovens hovedregel for forældelse er 3 år, med en absolut forældelsesfrist på 10 år. Eftersom arealerne ikke har kunnet bebygges i ca. 50 år, og dette ifølge ejerne er baggrunden for overtagelsesbegæringen, må overtagelsesbegæringen i et hvert tilfælde være forældet.

(…)"

Under den mundtlige forhandling bemærkede Hørsholm Kommune endvidere, at der i den juridiske teori ikke er tvivl om, at forældelsesfristen også gælder i overtagelsessager. Der henvistes bl.a. til "Den Kommenterede Planlov" fra 2013, s. 752 og "Vejledning om lokalplanlægning" fra 2009, som blev omdelt på forretningsdagen. Kommunen bestred modpartens fortolkning af de omtalte afgørelser. Det understregedes, at lokalplanlægningen ikke medfører handlepligt, og at man derfor kan fortsætte den hidtidige lovlige anvendelse. I nærværende sag er formålet med byplanvedtægten at undgå en handling: bebyggelse. Effekten af vedtægten trådte derfor i kraft fra vedtagelsestidspunktet i 1969, hvorfra forældelsesfristen skal regnes.

Kommunen bemærkede endvidere, at selvom grundene ikke kan bebygges, kan de anvendes på anden måde, fx til rekreativt formål, fritidslandbrug eller de kan sælges til naboejendommene, der vil kunne få hævet bebyggelsesprocenten.

Det understregedes, at det er grundenes faktiske udnyttelse, der er afgørende, ikke sammenligningen med nabogrundene.

Kommunen bemærkede, at byggeansøgningen i 2016 kom efter, at der havde været afholdt åstedsforretning i forbindelse med ekspropriation til stiforløb på grundene. Det er kommunens vurdering, at fejlene i ansøgningen vidner om, at der var tale om en pseudoansøgning.

At kommunen tilbage i år 2000 fremlagde flere alternativer i forbindelse med en sagsbehandling, heriblandt en ændring i plangrundlaget, er der intet ødiøst i. Der kan ikke støttes ret på disse overvejelser, og de har ingen retsvirkning, som kan lægges til grund for en overtagelse efter planlovens § 48.

Adspurgt af kommissionen bemærkede parterne, at der ikke blev givet godtgørelse for sagkyndig bistand ved 1. instansen. Ejernes advokat nedlagde påstand om tilkendelse af godtgørelse ved begge kommissioner.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Overtaksationskommissionen skal i nærværende sag tage stilling til, om Hørsholm Kommune er forpligtet til at overtage matr.nr. 1 og 2 Rungsted By, Rungsted i henhold til planlovens § 48, herunder om sagen er forældet.

Overtaksationskommissionen finder efter sin drøftelse af sagen, at taksationskommissionens afgørelse i sin helhed skal stadfæstes i henhold til dens grunde. Overtaksationskommissionen er således enig med taksationskommissionen i, at planlovens § 48 er omfattet af forældelsesreglerne, og at en eventuel pligt for kommunen til at overtage grundene er forældet i denne sag.

Hørsholm Kommune skal betale ejerne en godtgørelse på 10.000 kr. til dækning af nødvendige udgifter til sagkyndig bistand for begge instanser, jf. vejlovens § 110.

Hørsholm Kommune betaler omkostningerne ved overtaksationskommissionens virksomhed.

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.

Bo Tarp

Preben Birch | Henrik Tage Carlsen

Tue Tortzen | Erling Rørdam

/Juridisk sekretær, Line Lage, cand.merc.jur.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 20. maj 2021



Tina S. Pedersen, kontorfuldmægtig