Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster

Kendelse

Den 30. juni 2020

Sagsnr. TS82301-00005

Ejer: Lodsejer

matr.nr. 1 Karlslunde By, Karlslunde

2690 Karlslunde

mod

Greve Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse
Taksationskommissionens afgørelse ændres, hvorved Greve Kommune tilpligtes at overtage ejendommen til 80.000 kr.

Sagen vedrører spørgsmålet om kommunens overtagelsespligt efter planlovens § 48.

Tirsdag den 30. juni 2020 kl. 10:00 samledes Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster ved matr.nr. 1 , Karlslunde By, Karlslunde. Til stede var formanden for kommissionen, cand.jur. Bo Tarp og medlemmerne Kaj Petersen, Poul Erik Salebjerg-Hansen, Jan Hjort og Peter Kiær.

Anders Dalgaard har ved e-mail af 15. august 2019 på vegne af Lodsejer indbragt Taksationskommissionen for Roskildes afgørelse af 8. august 2019 for Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster.

For ejeren Lodsejer mødte Titel Person 1 og landinspektør Anders Dalgaard fra LE34.

For Greve Kommune mødte jurist Janne Kofod Hansen og advokat Marie Bockhahn fra Horten.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Signe Baumgardt.

Sagens oplysninger

Den i sagen omhandlende ejendom har tidligere været anvendt som kildeplads og blev i år 1944 eksproprieret til dette formål. Ejendommen har siden 1944 været anvendt til vandværksaktiviteter i overensstemmelse med lokalplanen. Da ejeren erhvervede ejendommen i år 2012, var der ikke længere vandværksaktiviteter på ejendommen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 14.03, som trådte i kraft den 3. oktober 1979. Lokalplanens § 4 udlægger ejendommen til offentligt formål, vandværksareal. Foruden lokalplanen 14.03 har kommunen udarbejdet forslag til lokalplan 14.03H samt 14.03I, som skulle muliggøre bebyggelse af 3 parcelhuse og forebygge oversvømmelse på matriklen. Forslagene til lokalplansændringerne blev ikke vedtaget.

Ejendommen er ca. 2.588 m^2, ubebygget, og placeret i byzoneareal.

Ejeren har indbragt spørgsmålet om kommunens overtagelsespligt efter planlovens § 48, da ejeren finder at have haft en berettiget forventning om at bebygge ejendommen med 3 parceller og derved udnytte ejendommen på en økonomisk rimelig måde.

Kommunen finder ikke at være pligtig til at overtage ejendommen efter planlovens § 48 og mener i øvrigt, at et sådan krav må være forældet.

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

- Oversendelsesbrev af 16. september 2019 fra taksationskommissionen
- Klage af 15. august 2019 fra ejerens repræsentant
- Udskrift af protokollen af 9. november 2018 - besigtigelse og forhandling
- Protokol af 8. august 2019 – kendelse
- Indlæg af 7. juni 2020 med bilag fra ejerens repræsentant
- Indlæg af 8. juni 2020 med bilag fra kommunens advokat
- Bilag udleveret på mødet den 30. juni 2020 fra ejerens repræsentant
- Materialesamling udleveret på mødet den 30. juni 2020 fra kommunens advokat

Overtaksationskommissionen besigtigede de omhandlede arealer, hvorefter parterne redegjorde for deres synspunkter.

Taksationskommissionen for Roskildes afgørelse af 8. august 2019

> *Taksationskommissionen har lagt til grund, at ejendommen, som er ubebygget, blev eksproprieret til vandindvinding i 1944, men ikke har været anvendt som sådan i hvert fald siden grundejerens overtagelse i 2012.*
>
> *Taksationskommissionen har videre lagt til grund, at ejendommen i lokalplan 14.03 af 3. oktober 1979 er udlagt til "offentlige formål", "vandværksareal". Det fremgår af lokalplanen, at ejendomme omfattet af lokalplanen kun må udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige*

anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Ejendommen er endvidere omfattet af kommuneplanens rammeområde 3B2, som udlægger området til parcelhuse.

Grundejeren har efter købet af ejendommen ønsket den udstykket i 3 parceller til beboelse. Kommunen udfærdigede lokalplansforslag herom, som imidlertid blev forkastet den 18. august 2016.

Under hensyn til, at det ikke kan fastslås, hvornår vandindvindingen på ejendommen standsede, har lokalplan 14.03 først i realiteten fået virkning overfor grundejeren ved købet af ejendommen i 2012, hvorfor grundejerens krav ikke findes at være forældet.

Da ejendommen, som er udlagt til offentlige formål, er beliggende i et parcelhusområde og ikke længere kan anvendes til vandindvinding, findes det godtgjort, at ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme. Greve Kommune er derfor pligtig at overtage ejendommen mod erstatning, jf. planlovens § 48.

Henset til, at ejendommen i henhold til lokalplan 14.03 kun kan udnyttes til offentlige formål, sammenholdt med, at grundejeren i 2012 betalte 80.000 kr. for ejendommen, findes erstatningen til grundejeren skønsmæssigt at kunne fastsættes til 100.000 kr.

T h i b e s t e m m e s:

Greve Kommune skal overtage ejendommen matr.nr. 1 *, Karlslunde By, Karlslunde, fra grundejeren* Lodsejer *, mod betaling af erstatning stor 100.000 kr.*

Greve Kommune skal endvidere betale grundejeren en godtgørelse på 5.000 kr. til dækning af dennes nødvendige udgifter til sagkyndig bistand.

Erstatningsbeløbet forrentes med Nationalbankens diskonto fra den 18. august 2016.

Greve Kommune betaler omkostningerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse.

Parternes påstande og synspunkter

Ejerens repræsentant fremsatte påstand om, at kommunen er pligtig til at overtage ejendommen mod en erstatning på ikke mindre end 4.200.000 kr. i henhold til planlovens § 48.

Til støtte for påstanden henvistes til bemærkningerne i indlæg af 8. november 2018 samt 7. juni 2020. I indlægget af 7. juni 2020 fremgår følgende (uddrag):

"(…) Overtagelsesspørgsmålet

Angående spørgsmålet om overtagelsespligt henvises til undertegnedes dybdegående redegørelse ved indlæg af 8. november 2018, der tillige er vedlagt som bilag 1, samt taksationskommissionens kendelse af 8. august 2019.

Dette supplerende indlæg dedikeres til at underbygge erstatningspåstanden.

Erstatningspåstand:

På vegne af Lodsejer *nedlægges følgende erstatningspåstand.*

Erstatningen for Greve Kommunes overtagelsespligt af matr.nr. 1 *Karlslunde By, Karlslunde skal tage udgangspunkt i den forventningsværdi ejendommen havde umiddelbart inden Teknik- og Miljøudvalgets beslutning af 18. august 2016. Ejendommen havde på dette tidspunkt en så betydelig forventningsværdi at ejendommens værdi var tilsvarende beløbet fra den betingede købsaftale og ejendommen skal derfor erstattes med ikke mindre end 4.200.000 kr.*

Faktiske forhold:

Ejendommen, matr.nr. 1 *Karlslunde By, Karlslunde, blev i 1979 pålagt lokalplan 14.03 (bilag 2), der udlægger ejendommen til vandværksareal som offentligt formål. Ejendommen har siden 1944 været anvendt til vandværksaktiviteter[1] i overensstemmelse med lokalplanen. I 2005[2] blev ejendommen i kommuneplanramme 3B2 (Bilag 3) i stedet udlagt til boligformål. I overensstemmelse hermed udarbejdede Greve Kommune i 2008 lokalplanforslag 14.03H. Lokalplanforslaget blev aldrig vedtaget med henvisning til behovet for en samlet plan for forebyggelse af oversvømmelse i området. På baggrund af udviklingen i plangrundlaget ønskede den tidligere ejer af ejendommen, HOFOR, en udvikling af arealerne, men ville ikke selv forestå denne og ville derfor sælge Ejendommen til* Lodsejer *. Forinden salget indgik HOFOR og* Lodsejer *i dialog med Greve Kommune for at afklare anvendelsesmulighederne af ejendommen.*

Greve Kommune gjorde det klart at ejendommen skulle anvendes til boliger i overensstemmelse med kommuneplanrammerne og at der ikke kunne indgå nogen former for erhvervsformål ud over offentlige formål. Møderne blev afholdt med byplanlægger Bjørn Emil Jensen som kan dokumentere dette. Lodsejer *og HOFOR indgik herefter en købsaftale, hvor salget blev betinget af en tilbagekøbsklausul[3] (bilag 5), der skulle sikre HOFOR en andel i en eventuel fortjeneste for et videresalg af ejendommen, da ejendommen netop var en udviklingsejendom.*

I forlængelse af lokalplanforslaget i 2008 blev lokalplanforslag 14.03I (bilag 6) udarbejdet i 2015 og 2016. I april 2016 solgte Lodsejer *ejendommen på en betinget købsaftale (bilag 7) til 4.200.000 kr. Administrationen i kommunen lagde i august 2016 lokalplanen op til godkendelse, men Teknik- og Miljøudvalget valgte ikke at godkende forslaget.*

Lodsejer *anmodede d. 28. august 2016 Greve Kommune om at overtage ejendommen efter planlovens § 48.*

Kommunen har efter overtagelsesbegæringen ændret kommuneplanrammerne i 2017, således at ejendommen nu er udlagt til offentlige formål i form af et rekreativt område under kommuneplanramme 3R1 (bilag 8).

---

[1] Vandværksaktiviteterne ophørte på et ikke nærmere bestemt tidspunkt før Lodsejer erhvervede ejendommen i 2012.

[2] Det har ikke været muligt at fremfinde kommuneplaner fra før 2009. Det fremgår dog af ejendommens OIS-oplysninger (Bilag 4) at arealet ved kommuneplanen fra 2005 også var udlagt til boligformål.

[3] En sådan klausul er almindelig praksis ved udviklingsejendomme. Formålet er at binde ejendommens værdi i klausulen således at fortjenesten på udviklingsejendommen først udløses når ejendommen er færdigudviklet og ejendomsudvikleren i den mellemværende periode har en større likviditet. Ejendommen var altså allerede på dette tidspunkt langt mere værd.

Retspraksis

Ved udmåling af ekspropriationserstatninger og erstatninger ved overtagelsespligt er det fast praksis, at tage udgangspunkt i ejendommens værdi i handel og vandel, hvilket bl.a. fremgår af vejlovens § 115, stk. 3. En ejendoms værdi i handel og vandel, eller handelsværdien, er i retspraksis accepteret som værende den værdi en fornuftig køber vil give for den pågældende ejendom eller lignende. I et sådan scenarie vil der være hensynstagen til ejendommens situation med henblik på udnyttelsesmuligheder og alt hvad der i øvrigt må have indflydelse på prisen.[4] Arealregulerende bestemmelser har selvsagt væsentlig indflydelse på en ejendoms værdi.[5]

Nogle ejendomme er underlagt restriktive bestemmelser enten igennem lokalplanlægning, kommuneplanrammer eller blot ved at være beliggende i landzone. Ejendomme med en begrænset anvendelse kan dog have en forhøjet værdi ud fra en berettiget forventning om en fremtidig mere intensiv anvendelse. Dette begreb behandles i retspraksis som forventningsværdi.

Forventningsværdiens størrelser ligger mellem den ejendomsværdi som den ekstensive anvendelse ville udløse og den ejendomsværdi som den forventede intensive anvendelse ville udløse. Forventningsværdien omfatter ofte værdiforøgelser forbundet med et areals overførsel fra landzone til byzone. Den er dog ikke begrænset hertil men vil også gøre sig gældende eksempelvis ved en planlægningsændring fra offentlige formål til boligformål.[6] [7] At forventningsværdien er erstatningsberettiget er utvivlsomt, særligt efter Højesterets (ens) udtalelse i de principielle domme fra 1975; U1975.718H og U1975.722H. U1975.718H er vedlagt som bilag 9 med citat markeret på side 3-4.

"Ved fastsættelsen af ekspropriationserstatning for et areal, der er henført til landzone, må der tages hensyn til de begrænsninger i udnyttelsen, der følger af reglerne i loven om by- og landzoner. Det findes imidlertid ikke at være udelukket, at arealet i handel og vandel kan have en yderligere værdi på grund af forventningen om en ændret anvendelsesmåde, selv om dette forudsætter tilladelser i medfør af loven, som ejeren ikke har krav på, eller en ændring af arealets zonestatus. Såfremt en sådan øget værdi kan fastslås, findes erstatningen også at måtte omfatte den, hvilket lovens regler ikke kan anses at være til hinder for".

I retspraksis kræver en forventningsværdi at der reelt er et offentligretligt plangrundlag at støtte forventningen på. Her er der konkret tale om kommuneplanrammerne, som har retsvirkning for kommunen selv, men ikke borgerne. Kommuneplanrammer har dog implicit retsvirkning for borgere i og med at kommunen skal virke for sin egen planlægning efter planlovens § 12 og i og med at en lodsejer har et krav om at en lokalplan udarbejdes i overensstemmelse med en konkret kommuneplanramme efter planlovens § 13, stk. 3.[8] [9]

En forventningsværdi er yderligere bundet op på hvornår det forventes at ejendommen overgår til en mere intensiv anvendelse. I praksis er det fastlagt, at forventningsværdien for en ejendom stiger stødt fra det øjeblik, at en kommuneplanramme træder i kraft for ejendommen (såfremt den giver mulighed for mere intensiv anvendelse) og frem til det øjeblik at en lokalplan træder i kraft. Forventningsværdien vil dog stagnere, ikke falde, i det tilfælde at planlægningen ændres til en mindre intensiv anvendelse end

[4] Ekspropriation i praksis, Hanne Mølbeck, Jens Flensborg og Søren Mørup, 2019 2. udgave, side 127
[5] Ekspropriation i praksis, Hanne Mølbeck, Jens Flensborg og Søren Mørup, 2019 2. udgave, side 138-139
[6] Ekspropriation i praksis, Hanne Mølbeck, Jens Flensborg og Søren Mørup, 2019 2. udgave, side 159-160
[7] Fast ejendom, Bo Eyben, Peter Mortensen og Peter Pagh, 2003 2. udgave, side 223
[8] Ekspropriation i praksis, Hanne Mølbeck, Jens Flensborg og Søren Mørup, 2019 2. udgave, side 160-161
[9] Planloven kommenteret, Helle Tegner Anker, 2013 1. udgave, side 359-360

forventet. Vurderingstidspunktet for forventningsværdi er altså det tidspunkt forventningsværdien er højest. Forventningsværdiens størrelse opgøres i praksis ud fra om lokalplanlægningen ligger i (1) en fjern fremtid (i størrelsesordenen 10 år) som kun kan underbygge en 'begrænset forventningsværdi' eller (2) en nær fremtid (i størrelsesordenen 1-2 år), eller at udarbejdelse af en lokalplan er igangsat, som kan underbygge en 'betydelig forventningsværdi' eller (3) et sted herimellem som kan underbygge en 'vis forventningsværdi'. Dette må ses i sammenhæng med kommuneplanens tidsramme på 12 år.[10]

En sag som omhandler forventningsværdi og som kan sammenlignes med situationen for matr.nr. 1 *Karslunde By, Karlslunde fremgår af kendelsen MAD 2015.273. Kendelsen omhandler erstatningsfastlæggelse i forbindelse med ekspropriation af en række landbrugsejendomme i udkanten af Aalborg til Nyt Aalborg Universitetshospital. Ejendommene var beliggende i landzone og blev i 2002 udlagt til bolig- og erhvervsformål igennem en kommuneplanramme. En ny kommuneplanramme blev vedtaget i 2011, der i stedet udlagde ejendommene til offentlige formål i form af sygehus. Efterfølgende blev kommuneplanrammen konkretiseret i en lokalplan og ejendommene blev derefter eksproprieret. Ejendommene kunne altså på intet tidspunkt anvendes til andet end landbrugsformål eller sygehus (offentlige formål), skønt der var en mellemliggende periode på 9 år hvor ejendommene i kommuneplanrammen var udlagt til bolig- og erhvervsformål (på samme vis som min klients ejendom). Ved erstatningsfastlæggelsen blev der taget udgangspunkt i, at ejendommene havde en forventningsværdi fordi de i en periode havde været udlagt til bolig- og erhvervsformål og markedet derfor havde en berettiget forventning om at ejendommen overgik til en mere intensiv anvendelse, nemlig bolig- og erhvervsformål. I kendelsen understreges det, at kommunen ville have haft en pligt efter planlovens § 13, stk. 3 til at tilvejebringe en lokalplan, hvis en ejer havde anmodet om at anvende ejendommen i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. I kendelsen fastlægges det at ejendommene havde en betydelig forventningsværdi og på den baggrund ville kunne være handlet til 170 kr./m^2 i overensstemmelse med priserne i området. Til sammenligning er den offentlige ejendomsvurdering for et parcelhusområde umiddelbart nord for sat til 220 kr. /m^2. Det bemærkes at ejendommene i dette tilfælde var udlagt til bolig- og erhvervsformål, hvor erhvervsformål er mindre værdifuldt end boligformål. Kendelsen ses vedlagt som bilag 10 med relevante passager markeret på side 1, 30 og 31.*

Erstatningsfastsættelse af ejendommen

Som det fremgår af de faktiske forhold, har min klients ejendom været udlagt til boligformål i en årrække, i overensstemmelse med sagen i MAD 2015.273. Efter at min klients ejendom i over 11 år har været udlagt til boligformål og at kommunen to gange har udarbejdet en lokalplan for ejendommen, er det uomtvisteligt, at kommunen har sendt et meget konkret signal om en nært forestående udvikling af ejendommen. Udsigten til anvendelse af ejendommen til boligformål var grundlaget for at min klient erhvervede ejendommen. En vedtagelse af lokalplanen for arealet var så nært forestående som det overhovedet kunne være, og det var alene en politisk beslutning at foretage en uventet kovending og bryde med de sidste 11 års planlægning. En planlægning der direkte tog sigte på en anvendelse af ejendommen til boligformål. Det er derfor utvivlsomt, at der er knyttet en betydelig forventningsværdi til arealet. Ejendommens fremtidsudsigter til en mere intensiv anvendelse kunne ikke tælles i år eller måneder, men i uger eller dage.

Af retspraksis, den ovennævnte kendelse, og juridisk teori fremgår det, at en ejendom, der kun kan anvendes ekstensivt (landbrug eller offentlige formål), tilskrives en betydelig forventningsværdi såfremt

[10] Ekspropriation i praksis, Hanne Mølbeck, Jens Flensborg og Søren Mørup, 2019 2. udgave, side 160

ejendommen i en længere periode har været udlagt til en mere intensiv anvendelse i en kommuneplanramme.

Ejendommens forventningsværdi

Efter at have konstateret, at ejendommen i kraft af at have været udlagt til boligformål, har en betydelig forventningsværdi, er det næste spørgsmål, hvad ejendomsværdien konkret er.

Da ejendommen tilskrives en betydelig forventningsværdi vil ejendomsværdien være på niveau med hvis den intensive anvendelse blev realiseret, henset til at realiseringen var så nært forestående. Hvis lokalplanen var vedtaget ville ejendommen reelt have en råjordspris til boligformål eftersom ejendommen ikke er byggemodnet.

Normalt skal der inddrages sammenligningshandler, taksationspraksis i området og andet der kan bruges til at skønne hvad en råjordspris er i et givent område. Det bedst mulige estimat af en ejendoms værdi er dog en tidsaktuel handel af netop den omhandlende ejendom, da værdien skal opgøres i handel og vandel. Dette sker yderst sjældent, men er faktisk tilfældet i denne sag.

I dette tilfælde foreligger der en konkret købsaftale for netop det tidspunkt hvor værdien af ejendommen skal fastlægges. I købsaftalen er der desuden indsat en regulering i forhold til om ejendommen er byggemodnet eller ej. Det aftalte beløb i købsaftalen uden byggemodning udgør derfor nøjagtig det beløb som råjord til boligformål er værd lige netop det sted hvor ejendommen ligger.

Der nedlægges således påstand om, at min klients ejendom erstattes i overensstemmelse med det fremsatte købstilbud på 4.200.000 kr.

Det bemærkes afslutningsvist at min klient ved taksationskommissionens kendelse af 8. august 2019 alene fik tilkendt 5.000 kr. i sagkyndig bistand, hvilket vurderes i underkanten henset til sagens juridiske kompleksitet."

På mødet understregede ejerens repræsentant, under henvisning til kendelse OTAKS 2016.120, at der ikke kan være tale om forældelse i sagen. Det blev anført, at såfremt kommunens forældelsespåstand tages til følge, så vil ejeren blive afskåret fra den beskyttelse, som planlovens § 48 tilsigter. I tilfælde af overtaksationskommissionen skulle komme frem til, at der er tale om forældelse i sagen, så kan forældelsesfristen tidligst løbe fra år 2016, hvor kommunen afviste lokalplansforslaget. Overtagelsesbegæringen er derfor under alle omstændigheder ikke forældet.

Ejerens repræsentant forklarede endvidere, at ejeren har haft en berettiget forventning om, at ejendommen kunne udnyttes på en økonomisk rimelig måde – og inden for en overskuelig årrække. Ejerens forventninger udspringer blandt andet af planlægningsmøder med kommunen, kommuneplanrammen 3B2, lokalplansforslagene m.v. Kommunens optræden siden år 2005 har samlet set medført berettigede forventninger hos ejeren til ejendomsudviklingen samt realiseringen heraf indenfor nærmeste fremtid.

Det blev afslutningsvist anført, under henvisning til MAD 2015.273, at kommunen er forpligtet til at erstatte ejendommens værdi i handel og vandel tillagt forventningsværdien ved overtagelsen. Erstatningen, som kommunen er forpligtet til at udbetale, jf. planlovens § 48, er på 4.200.000 kr. Erstatningskravet er i overensstemmelse med det fremsatte købstilbud, som ejeren har modtaget. Købstilbuddet fremgår af sagens materiale.

Greve Kommune fremsatte påstand om frifindelse, subsidiært overtagelse af ejendommen mod betaling af en lavere erstatning end opgjort af ejeren.

Greve Kommune gjorde navnlig de synspunkter gældende, som fremgår af advokatens indlæg af 8. juni 2020. Heraf fremgår bl.a. følgende (uddrag):

"(…) ***EJENDOMMEN OG LOKALPLANGRUNDLAGET***

Ejendommen har være anvendt som kildeplads for indvinding af vand til Københavns vandforsyning siden 11. november 1944, hvor der skete ekspropriation af Ejendommen til dette formål, bilag 2.

I 2012 blev Ejendommen solgt fra HOFOR til Lodsejer *for en købesum på 80.000 kr.*

HOFOR, der ejede Ejendommen før overdragelsen til Lodsejer *i 2012, har til brug for sagens behandling ved Taksationskommissionen over for Greve Kommune oplyst, at der har været drevet vandindvindingsaktiviteter på Ejendommen siden ekspropriationen i 1944, bilag 3.*

Til brug for sagens behandling ved Overtaksationskommissionen har Greve Kommune indhentet nærmere oplysninger fra HOFOR vedrørende datoen for indstilling af indvindingsaktiviteterne på Ejendommen. Som bilag 6 fremlægges mail af 12. november 2019 fra HOFOR til Greve Kommune, hvoraf fremgår, at der ikke har været indvundet vand fra Ejendommen siden 1991-1992.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 14.03, "Bevarende lokalplan for Karlslunde landsby", bilag 4 (herefter "Lokalplanen"). Lokalplanen trådte i kraft 3. oktober 1979. Lokalplanen udlægger i § 4 Ejendommen til offentlige formål, vandværksareal.

Greve Kommune har tidligere sendt et forslag til ny lokalplan for Ejendommen i høring, som ville muliggøre boligbebyggelse på Ejendommen. Ved beslutning af 18. august 2016 afviste kommunens Teknik- og Miljøudvalg imidlertid at vedtage en sådan ny lokalplan for Ejendommen, bilag 5.

OVERTAGELSESPLIGT

En eventuel overtagelsespligt er forældet

Det gøres gældende, at Greve Kommune ikke er forpligtet til at overtage Ejendommen i henhold til planlovens § 48, idet en eventuel overtagelsespligt som følge af Lokalplanen er forældet.

Der er ikke efter planloven fastsat en frist for fremsættelse af begæringer efter planlovens § 48. Overtagelsespligten efter bestemmelsen er dog underlagt de almindelige forældelsesregler. Det er således i praksis antaget, at de almindelige forældelsesfrister også gælder for overtagelsesbegæringer efter planlovens § 48. Der henvises blandt andet til MAD 2000.1027, hvor Overtaksationskommissionen fandt, at den tidligere 20-årige absolutte forældelsesfrist efter Danske Lov 5-14-4 var gældende for overtagelsesbegæringer efter planlovens § 48.

Ved den gældende forældelseslov fra 2008 blev Danske Lov 5-14-4 ophævet, jf. forældelseslovens § 29, stk. 2. I stedet er i forældelseslovens § 3, stk. 3 indsat nye absolutte forældelsesfrister, hvor udgangspunktet er en absolut forældelsesfrist på 10 år. De nye frister i forældelsesloven fra 2008 finder imidlertid alene anvendelse på fordringer, som ikke inden lovens ikrafttræden er forældet efter de hidtidige regler.

Det gøres gældende, at en eventuel overtagelsespligt for Ejendommen som følge af Lokalplanens bestemmelser om udlæg til vandværksaktiviteter var forældet lang tid før forældelseslovens ikrafttræden i 2008 og under alle omstændigheder før grundejers overtagelse af Ejendommen i 2012.

Lodsejer *har gjort gældende, at der ikke længere gælder en forældelsesfrist for begæringer om overtagelse efter planlovens § 48. Dette bestrides, ligesom det gøres gældende, at et sådan synspunkt på ingen måde har støtte i praksis eller forældelsesloven fra 2008.*

Forældelsesfristen for overtagelsesbegæringer efter planlovens § 48 skal regnes fra det tidspunkt, hvor virkningen af den pågældende lokalplan faktisk indtræder på en ejendom.

I denne sag blev Ejendommen anvendt som vandværk ved lokalplanens vedtagelse, og Ejendommen har altså siden lokalplanens ikrafttræden i 1979 kun lovligt kunne anvendes til offentlige formål.

Lodsejer *har henvist til MAD 2000.1027, som begrundelse for, at der endnu ikke er indtrådt forældelse. I den nævnte sag udtalte Ovetaksationskommissionen, at forældelsen efter planlovens § 48 skal regnes fra det tidspunkt, hvor lokalplanen får virkning på en ejendom. I den pågældende sag blev der drevet gartnerivirksomhed på ejendommen, da lokalplanen, der udlagde ejendommen til offentligt formål, trådte i kraft i 1970. Lokalplanen gjorde ikke indskrænkninger i retten til fortsat at udnytte ejendommen til gartnerivirksomhed. Ifølge Overtaksationskommissionen fik lokalplanen derfor først virkning på ejendommen, da gartnerivirksomheden ophørte i 1990, hvorfor forældelsesfristen først begyndte at løbe fra dette tidspunkt.*

Det gøres gældende, at denne afgørelse ikke er relevant i forhold til bedømmelsen af forældelsen af overtagelsespligten for Ejendommen.

Det skyldes, at der på Ejendommen allerede blev drevet vandværksaktiviteter (offentligt formål), da lokalplanen trådte i kraft i 1979. Allerede fra dette tidspunkt var det således ikke længere lovligt at udøve andre aktiviteter på Ejendommen, der ikke var i overensstemmelse med Lokalplanen. Der var således ikke ved Lokalplanens vedtagelse andre eksisterende lovlige aktiviteter på Ejendommen, som kunne videreføres efter Lokalplanens vedtagelse.

Derved adskiller omstændighederne i nærværende sag sig fra omstændighederne i MAD 2000.1027, hvor der også efter udlæg af ejendommen til offentligt formål kunne videreføres eksisterende lovlige aktiviteter med gartneri, og udlægget til offentligt formål derfor først reelt fik virkning på ejendommen, da disse aktiviteter ophørte.

I nærværende sag har Lokalplanen således haft virkning på Ejendommen fra Lokalplanens ikrafttræden 3. oktober 1979, som således er det tidspunkt, hvorfra forældelsesfristen skal regnes.

Det betyder, at begæring om overtagelse af Ejendommen senest skulle være fremsat 3. oktober 1999, og at et eventuelt overtagelseskrav dermed er forældet ved Lodsejer *' begæring 1. november 2016.*

Taksationskommissionen fandt ved den indkærede kendelse af 8. august 2019, at overtagelsespligten ikke var forældet på tidspunktet for fremsættelse af begæringen om overtagelse. Dette er i kendelsen begrundet således: "Under hensyn til, at det ikke kan fastslås, hvornår vandindvindingen på ejendommen standsede, har lokalplan 14.03 først i realiteten fået virkning overfor grundejeren ved købet af ejendommen i 2012, hvorfor grundejerens krav ikke findes at være forældet."

Greve Kommune er ikke enig i, at Lokalplanen først har haft virkning på Ejendommen og overfor Lodsejer *på tidspunktet for indstilling af vandindvindingsaktiviteterne på Ejendommen. Lokalplanen har reelt haft virkning på Ejendommen fra det tidspunkt, hvor Ejendommen ikke har kunnet anvendes til andre formål end de i Lokalplanen angivne. Dette er fra vedtagelsen af Lokalplanen i 1979.*

Det forhold, at Ejendommen i 2012 er handlet for 80.000 kr. afspejler også netop dette, at Ejendommen er erhvervet med viden om og accept af denne anvendelsesbegrænsning.

Til brug for sagens behandling ved Overtaksationskommissionen er på baggrund af Taksationskommissionens kendelse indhentet yderligere oplysninger fra HOFOR vedrørende tidspunktet for indstilling af vandindvindingen på Ejendommen.

HOFOR har i den forbindelse oplyst, at der ikke er indvundet vand fra Ejendommen siden 1991-1992, bilag 6.

Det gøres gældende, at dette tidspunkt må lægges til grund som det seneste tidspunkt, hvor Lokalplanens udlæg af Ejendommen til offentligt formål har fået virkning på Ejendommen, og dermed det seneste tidspunkt, hvorved forældelsesfristen må regnes fra.

Forældelsesfristen må således senest regnes fra det tidspunkt, hvor vandindvindingsaktiviteterne på Ejendommen blev indstillet. Det er dette tidspunkt der i planmæssig sammenhæng er relevant i forhold til fx at videreføre en lovligt etableret aktivitet. Hvis aktiviteten har været indstillet i mere end 3 år, så vil den i henhold regler om kontinuitetsbrud ikke kunne fortsætte ved ny planlægning. Det er derfor også det tidspunkt, der må anses for det seneste tidspunkt, hvorved Lokalplanen har haft virkning på Ejendommen.

Det forhold, at kildepladsen stadig har indgået som en del af HOFORs indvindingsstrategi i området har ikke nogen betydning i planmæssig sammenhæng, hvor det vil være den faktiske udnyttelse af Ejendommen, som er afgørende.

Det er også den vurdering, der er lagt til grund af Taksationskommissionen ved den indkærede kendelse.

Som angivet ovenfor er det Greve Kommune principale synspunkt, at Lokalplanen har haft virkning på Ejendommen fra sin vedtagelse, og at forældelsen derfor må regnes fra Lokalplanens vedtagelse i 1979. Subsidiært gøres det i overensstemmelse med Taksationskommissionens kendelse i sagen gældende, at Lokalplanen har haft virkning på Ejendommen fra indstilling af vandværksaktiviteterne på Ejendommen, og at forældelsen derfor må regnes fra dette tidspunkt.

På den baggrund gøres det således gældende, at Ejendommen ikke kan forlanges overtaget i henhold til planlovens § 48, da en eventuel overtagelsespligt er forældet.

3.2 Planlovens § 48, stk. 3 om rimelig økonomisk udnyttelse af Ejendommen

I henhold til planlovens § 48, stk. 3 gælder der alene en overtagelsespligt "hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med en faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme".

Det gøres gældende, at Lodsejer *ikke har godtgjort, at det ikke er muligt at udnytte Ejendommen på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme, jf. planlovens § 48, stk. 3.*

Det gøres gældende, at det i den forbindelse må tillægges afgørende vægt, at Ejendommen i 2012 er handlet for 80.000 kr., og at købesummen således afspejler, at Ejendommen er erhvervet med viden om og accept af de anvendelsesbegrænsninger som følger af Lokalplanen.

Udnyttelsesmulighederne for Ejendommen står således mål med de vilkår, som eksisterende ejer af Ejendommen har erhvervet Ejendommen på. Mulighederne for udnyttelse af Ejendommen må derfor anses for rimelige under hensyntagen til den viden om udnyttelsesmulighederne, som forelå på erhvervelsestidspunktet.

Lodsejer *har gjort gældende, at Greve Kommune er forpligtet til at vedtage en lokalplan for boliger på Ejendommen, og at kommunen har en overtagelsespligt, når en sådan lokalplan ikke er vedtaget.*

Dette bestrides.

Planlovens § 13, stk. 3 om pligt til at fremme lokalplanforslag, der er i overensstemmelse med kommuneplanen, udgør ikke en pligt til at vedtage et lokalplanforslag, men alene en pligt til at fremme et forslag til politisk behandling.

I den konkrete sag har Greve Kommune fremmet et lokalplanforslag til politisk behandling. Planforslaget blev dog ikke vedtaget.

Det forhold, at lokalplanforslaget for Ejendommen ikke blev vedtaget indebærer ikke en overtagelsespligt.

Det gøres i øvrigt gældende, at planlovens § 13, stk. 3 ikke indebærer en pligt til at fremme lokalplanforslag, når der allerede foreligger en lokalplan for det pågældende område, ligesom der ikke gælder en forpligtelse for Greve Kommune til at vedtage en ny lokalplan svarende til eksisterende kommuneplanrammer.

Det forhold, at der ikke er tilvejebragt en ny lokalplan for Ejendommen, er i øvrigt ikke i sig selv tilstrækkeligt til at godtgøre, at Ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde.

Lodsejer *har ikke i øvrigt gjort forhold gældende, der sandsynliggør, at Ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde under hensyn til de vilkår, som Ejendommen er erhvervet på.*

På den baggrund gøres det gældende, at Ejendommen ikke kan forlanges overtaget af Greve Kommune.

ERSTATNING

Lodsejer *har under den mundtlige forhandling for Taksationskommissionen og nu ved det seneste indlæg i sagen af 7. juni 2020 nedlagt påstand om overtagelse af Ejendommen mod Greve Kommunes betaling af en erstatning på 4.200.000 kr.*

Påstanden om betaling af erstatning på 4.200.000 kr. er begrundet i, at Lodsejer *har haft indgået betinget købsaftale om salg af Ejendommen for dette beløb, jf. bilag 7.*

Det bemærkes dog, at denne købsaftale – og dermed jo altså prisen for Ejendommen – var betinget af, at der blev vedtaget en lokalplan, der muliggjorde boligbyggeri på Ejendommen svarende til det lokalplanforslag, som blev afvist af Teknik- og Miljøudvalget i Greve Kommune i 2016.

Den købesum, der var fastlagt i den betingede aftale, afspejlede derfor en sådan mulighed for boligbyggeri på Ejendommen. Købesummen på de 4.200.000 kr. var således prisen for Ejendommen ved vedtagelsen af en lokalplan, der muliggjorde boligbyggeri.

Plangrundlaget blev som bekendt ikke ændret, og der er ikke ved det eksisterende plangrundlag mulighed for at bygge boliger. Købesummen i den betingede købsaftale svarer derfor ikke til markedsværdien for Ejendommen.

Ved indlæg af 7. juni 2020 har grundejer gjort gældende, at købesummen på 4.200.000 kr. fastsat i den betingede købsaftale afspejler den forventningsværdi, som knyttede sig til Ejendommen på det tidspunkt.

Det er Greve Kommune ikke enig i.

Købesummen i den betingede aftale illustrerer markedsprisen for Ejendommen med en lokalplan, der muliggør boligbyggeri. Dvs. en situation, hvor forventningerne for Ejendommen er vekslet til sikkerhed.

En sådan sikkerhed i plangrundlaget har der imidlertid på intet tidspunkt foreligget for Ejendommen.

En eventuel forventningsværdi vil under alle omstændigheder afspejle den usikkerhed, der foreligger i forhold til plangrundlaget.

Hvis en forventningsværdi for Ejendommen skal komme på tale som følge af den kommuneplanramme, som Ejendommen tidligere var omfattet af, så vil det alt andet lige være en værdi, der afspejler, at der alene er tale om en forventning med de usikkerhedsmomenter, som knytter sig til en sådan.

Denne værdi kan ikke læses ud af den betingede købsaftale, hvor der alene er aftalt en pris for Ejendommen for det tilfælde, at forventningerne i plangrundlaget er vekslet til sikkerhed med vedtagelsen af en egentlig lokalplan, der muliggør boligbebyggelse.

Derfor er købesummen i den betingede købsaftale ikke udtryk for en værdiansættelse af de forventninger, som følger af plangrundlaget for Ejendommen.

Ejendommen er imidlertid handlet i 2012 på en ikke-betinget købsaftale. Det gøres gældende, at hvis der er en handel, der afspejler en eventuel forventningsværdi for Ejendommen, så er det denne handel i 2012, hvor Ejendommen sælges fra HOFOR til grundejer. Her er Ejendommen solgt for 80.000 kr. på et tidspunkt, hvor den kommuneplanramme, som grundejer gør gældende skaber en forventningsværdi for Ejendommen, også var gældende.

Havde der være en forventningsværdi knyttet til kommuneplanrammen, så må det altså forventes, at denne forventningsværdi havde afspejlet sig købesummen for Ejendommen på dette tidspunkt i 2012.

Den regulering af købesummen, som er aftalt ved denne handel af Ejendommen, bilag 5, afspejler netop, at der var en stor usikkerhed forbundet med, om der overhovedet ville være en mulighed for at udvikle Ejendommen til anden anvendelse og dermed videresælge Ejendommen til en højere pris.

Det gøres således gældende, at markedsværdien for Ejendommen og dermed den erstatning, som skal betales til grundejer ved en overtagelse efter planlovens § 48, må fastsættes til 80.000 kr. svarende til den pris, som Ejendommen er handlet til i 2012.

Hvis der knytter sig en forventningsværdi til markedsværdien for Ejendommen som følge af den gældende kommuneplanramme, så gøres det gældende, at der under alle omstændigheder har været tale om en begrænset værdi.

Lodsejer *har til støtte for erstatningspåstanden under sagens behandling for Taksationskommissionen blandt andet henvist til grundværdien på omliggende parcelhusgrunde med tillæg af tre byggeretsværdier á 344.000 kr.*

Det bestrides, at der er grundlag for at fastsætte værdien af Ejendommen på denne baggrund, særligt under hensyntagen til, at der ikke er mulighed for at bygge boliger på Ejendommen ud fra det foreliggende plangrundlag.

Det gøres endvidere gældende, at det må tillægges afgørende vægt ved erstatningsfastsættelsen, at Lodsejer *har erhvervet Ejendommen efter vedtagelsen af Lokalplanen og således med fuldt kendskab til indholdet af denne.*

Henset til, at Ejendommen i henhold til Lokalplanen alene kan udnyttes til offentlige formål sammenholdt med, at Ejendommen i 2012 med disse anvendelsesbegrænsninger efter plangrundlaget er handlet til Lodsejer *for 80.000 kr., gøres det gældende, at værdien af Ejendommen og dermed den erstatning, som skal ydes til* Lodsejer *i forbindelse med en overtagelse efter planlovens § 48, må fastsættes til 80.000 kr. svarende til det beløb, som Ejendommen blev handlet til i 2012."*

Kommunens advokat supplerede de fremsendte bemærkninger på mødet og understregede, at kommunen ikke er pligtig til at overtage ejendommen i henhold til planlovens § 48. Ejendommen er udlagt til offentligt formål og har været det siden den gældende lokalplan trådte i kraft den 3. oktober 1979. Der kan på ejerens erhvervelsestidspunkt, i år 2012, ikke have været tvivl om udnyttelsesmulighederne på ejendommen, hvilket ejendommens købssum også afspejler. Ejeren har erhvervet ejendommen velvidende lokalplanens betydning og har accepteret anvendelsesbegrænsningen.

Der blev endvidere henvist til forældelseslovens regler og deres betydning i denne sag. Lokalplanen fra 1979 havde været gældende i 37 år på begæringstidspunktet. Det fremgår af kommentarerne til planlovens § 48, at der ikke som sådan er frister for overtagelsesbegæringer, men at de almindelige forældelsesregler gælder. I denne sag vil de gamle forældelsesregler finde anvendelse, som gav en forældelsesfrist på 20 år. Kommunens advokat forklarede, at kommunen ser en eventuel overtagelsespligt, jf. planlovens § 48, som forældet i år 1999 og senest i 2011-2012.

Afslutningsvist gjorde kommunens advokat gældende, at ejeren ikke har godtgjort, at planlovens § 48, stk. 3, er opfyldt i denne sag. Det blev bemærket, at købsprisen for ejendommen afspejler plangrundlaget og den chance, som ejeren tog i forbindelse med købet af ejendommen. Såfremt overtaksationskommissionen ikke frifinder kommunen, så har ejeren alene krav på en erstatning på 80.000 kr. svarende til erhvervelsesprisen. Der blev gjort gældende, at ejeren ikke har en berettiget forventningsværdi, som kan begrunde en højere erstatning. Ejerens erstatningskrav på 4.200.000 kr. knytter sig til en betinget købsaftale, som netop var betinget af et nyt lokalplangrundlag.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Overtaksationskommissionen skal i nærværende sag tage stilling til, om kommunens planlægning begrænser ejeren i en sådan grad, at overtagelsespligten efter planlovens § 48 realiseres.

Overtaksationskommissionen bemærker indledningsvist, at aftaler mellem Greve Kommune, den tidligere ejer og nuværende ejer, samt en eventuel forventningsværdi knyttet hertil, er et civilretligt anliggende, som kommissionen ikke forholder sig til eller tillægger vægt i sagens behandling.

For så vidt angår forældelse af overtagelseskravet efter planlovens § 48, finder overtaksationskommissionen som taksationskommissionen, at kravet, på grund af uklarhed om de faktiske forhold ved overtagelse af grunden i 2012, ikke er forældet.

Ved vurderingen om kriterierne for overtagelsespligten efter planlovens § 48 er opfyldt, lægger overtaksationskommissionen vægt på, at lokalplanen fra år 1979 udlægger ejendommen til offentligt formål. Lokalplanen har været gældende siden 1979, og ejeren har således på erhvervelsestidspunktet i år 2012 været bekendt med, at ejendommen var udlagt til dette formål. Overtaksationskommissionen lægger til grund, at ejendommen stod ubebygget hen på ejerens overtagelsestidspunkt og uden anvendelse som kildeplads.

Overtaksationskommissionen finder, at den gældende lokalplan fra 1979 begrænser udnyttelsesmulighederne på ejendommen i en sådan grad, at det hindrer ejeren i at udnytte ejendommen på en økonomisk rimelig måde. Kommunen tilpligtes at overtage ejendommen i henhold til planlovens § 48, til en erstatning, som fastsættes efter ejendommens værdi i handel og vandel. Da ejendommen blev erhvervet for 80.000 kr. i år 2012, findes dette at udgøre den værdi, som kommunen skal betale ejeren for overtagelsen af ejendommen. Erstatningsbeløbet forrentes med Nationalbankens diskonto fra den 18. august 2016.

<u>Sagen afgøres herefter således:</u>

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes for så vidt angår overtagelsespligten for Greve Kommune, jf. planlovens § 48. Erstatningen nedsættes til ejerens købspris, hvormed kommunen tilpligtes at overtage ejendommen mod en erstatning på 80.000 kr.

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

Greve Kommune betaler omkostningerne ved overtaksationskommissionens virksomhed.

Erstatningen forrentes efter diskontoen den 18. august 2016, jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

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

Peter Kiær

Poul Erik Salebjerg-Hansen

Jan Hjort

Kaj Petersen

/ Signe Baumgardt

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 24. august 2020

Lotte Broder Jørgensen

Lotte Broder Jørgensen
Kontorfunktionær