Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Forretning den 2. maj 2023

Sagsnr. 2023-118624

Sagens parter:

Klager: Anlægsmyndigheden

(herefter benævnt kommunen)

Matr.nr. 1 Ulkebøl

Beliggende: Adresse 1

Mod

Ejer: Lodsejeren ved Jane Svanekær Gram

(herefter benævnt lodsejeren)

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om kommunen har en overtagelsespligt jf. planlovens § 49 af ejendommen Matr.nr. 1 Ulkebøl.

Tirsdag den 2. maj 2023, ca. kl. 13:00 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer landmand Hans Erik Nellegård og selvstændig Knud Warming, samt de for denne sag kommunalt udpegede medlemmer ejendomsmægler og valuar Hans Henrik Andersen og advokatsekretær Majbrit Rasmussen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg af advokat Jens Flensborg på vegne af kommunen ved klage af 10. februar 2023.

Kommunen gav møde ved advokat Jens Flensborg fra Codex Advokater, Afdelingsleder i By og Landskab, Hanna Spilling, Bevaringsarkitekt og Byplanlægger i By og Landskab, Line Stephansen, samt Arkitekt i Byg og Bolig, Carl Christian Hansen.

Lodsejer gav møde ved ejer Repræsentanter , advokat Torsten Viborg Petersen og advokatfuldmægtig Marcus Pihlmann fra Dahl Advokatpartnerselskab.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Ejendommen Matr.nr. 1 Ulkebøl har et samlet areal på 8.198 m^2. Ejendommen er beliggende i byzone. På købstidspunktet var ejendommen ikke omfattet af en lokalplan. Dog havde stuehuset og to af udbygningerne en bevaringsværdi på 4 på SAVE-skalaen, én af udbygningerne havde en bevaringsværdi på 5, og de resterende to havde ingen bevaringsværdi. Ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en samlet ejendomsværdi på 2.400.000 kr., heraf en grundværdi på 722.600 kr.

Ejendommen og Matr.nr. 2 blev købt samlet af lodsejer for 1.300.000 kr. den 26. april 2018. I forbindelse med købet blev der udarbejdet en tilstands- og elrapport den 10. april 2018. Lodsejer havde ifølge Tingbogen overtagelse af ejendommen den 1. juni 2018. Stuehuset, som består af to lejligheder, blev på daværende tidspunkt lejet ud. Den sidste udlejer fraflyttede ejendommen i november 2019.

Den 30. april 2019 havde lodsejer et møde med kommunen vedrørende en eventuel nedrivning af samtlige bygninger på ejendommen og efterfølgende udstykning af grunde. Den 16. april 2019 ansøgte lodsejer kommunen om tilladelse til nedrivning af bygningerne på ejendommen.

Byrådet nedlagde et § 14-forbud mod nedrivning af bygningerne den 28. august 2019. Efterfølgende udarbejdede kommunen en lokalplan, som blev vedtaget den 24. marts 2021, Lokalplan 4.6-10 – Bevarende lokalplan for Adresse 2 . Samtidig blev bevaringsværdien på bygningerne på ejendommen ændret, således at stuehuset fik bevaringsværdi 3, tre af udbygningerne fik bevaringsværdi 4, én udbygning blev klassificeret som en bygning med bevaringsinteresse, og den sidste udbygning på ejendommen forblev uden fredningsstatus.

Den 22. september 2021 ansøgte lodsejer om dispensation fra lokalplan 4.6-10 til nedrivning af samtlige bygninger på ejendommen. Som led i kommunens behandling af ansøgningen blev ejendommen besigtiget den 8. oktober 2021, efterfølgende blev et notat udarbejdet med beskrivelse af besigtigelsen. Den 11. oktober 2021 blev et notat vedrørende bevaringsværdien af bygningerne på ejendommen udarbejdet af

kommunen. Den 30. november 2021 besluttede Teknik- og Miljøudvalget at afslå lodsejers ansøgning.

Den 21. februar 2022 anmoder lodsejer kommunen om overtagelse af ejendommen, jf. planlovens § 49. Den 31. juni 2022 besluttede Teknik-, By- og Boligudvalget at afslå ansøgningen. Efterfølgende blev sagen indbragt for Taksationskommissionen for Sønderjylland.

Der er enighed blandt sagens parter om, at spørgsmålet om overtagelsespligt kun angår Matr.nr. 1 Ulkebøl.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 9. december 2022. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelse er gengivet nedenfor.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- *KENDELSE: Taksationskommissionen for Sønderjyllands kendelse af 9. december 2022*
- *KLAGE: brev af 10. februar 2023 fra* Anlægsmyndigheden
- *Anmodning om behandling af taksationssag af 10. juni 2022*
- *Begæring om overtagelse af ejendom af 21. februar 2022*
    - *Bilag 1 - BBR-Meddelelse af 20. december 2016*
    - *Bilag 2 - SAVE register af 9. januar 2014*
    - *Bilag 3 - Ejendomskort af 25. april 2018*
    - *Bilag 4 - Tilstands- og el-rapport af 10. oktober 2018*
    - *Bilag 5 - Tingbogsattest af 24. november 2017*
    - *Bilag 6 - SAVE register af 14. januar 2022*
    - *Bilag 7 - Besigtigelsesnotat udarbejdet af* Anlægsmyndigheden *s arkitekt af 8. oktober 2021*
    - *Bilag 8 - Historiske handelspriser af ejendomme i Ulkebøl fra Boliga*
- *Teknik-, By-, og Boligudvalgets behandling af eventuel overtagelse af ejendom fra 31. maj 2022*
    - *Bilag 1 - Lokalplan 4.6-10 – Bevarende lokalplan for* Adresse 2 *- vedtaget d. 24. marts 2021*
    - *Bilag 2 - Afslag på ansøgning om dispensation til nedrivning af en bevaringsværdig ejendom på* Adresse 1 *af 20. december 2021*
    - *Bilag 3 - BBR-Meddelelse af 5. maj 2022*
- Anlægsmyndigheden *s indlæg til taksationskommissionen af 5. oktober 2022*
    - *Bilag A - Skøde vedr. køb af ejendommen tinglyst d. 25. maj 2018*
    - *Bilag B - Uddrag af Sønderborg Kommuneplan 2017-2029*
    - *Bilag C - Indtegning af vejbyggelinjen på* Matr.nr. 1
    - *Bilag D – Indtegning af støjkonsekvenszone fra Omfartsvej ift. bl.a.* Matr.nr. 1
    - *Bilag E – Ansøgning om nedrivning af ejendom af 16. maj 2019*
    - *Bilag F – Matrikelkort af 22. maj 2019 og fotos af ejendommen af 23. maj 2019*
    - *Bilag G – Uddrag af Lokalplan 4.6-10*

    - *Bilag H - Afslag på ansøgning om dispensation til nedrivning af en bevaringsværdig ejendom på* Adresse 1 *af 20. december 2021*
    - *Bilag I - Overtaksationskommissionen for Aarhus og Holstebros kendelse af 4. juli 2014 med tilhørende taksationskendelse fra Taksationskommissionen for Randers*
- *Lodsejers indlæg til taksationskommissionen af 25. november 2022*
    - *Bilag 9 - Købsaftale af 26. april 2018*
    - *Bilag 10 – Overslag på renovering af ejendommen fra* Virksomhed 1 *af 28. november 2019*
    - *Bilag 11 – Overslag på renovering af ejendommen fra* Virksomhed 2
    - *Bilag 12 – Notat fra* Anlægsmyndigheden *vedr. beskrivelse af ejendommen på* Adresse 1 *af 11. oktober 2021*
    - *Bilag 13 – Teknik- og Miljøudvalgets behandling af ansøgning om dispensation til nedrivning af ejendommen af 30. november 2021*
    - *Bilag 14 – Vejledning i behandling af ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige ejendomme*
    - *Bilag 15 – Matrikelkort*
    - *Bilag 16 - Matrikelkort*
    - *Bilag 17 – Historisk Lokalplan 6-9205 – Et boligområde Ulkebøldam/Krogvejen vedtaget d. 16. juni 1993*
    - *Bilag 18 - Matrikelkort*
    - *Bilag 19 – Vurderingsrapport fra danbolig af 23. november 2022*
- *Materialesamling fra lodsejer af 21. november 2022*
    - *Planloven § 49*
    - *Planloven § 50*
    - *Vejloven § 108*
    - *Vejloven § 110*
    - *Kendelse af 2. oktober 2015 af Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg*
    - *Kendelse af 26. februar 2016 af Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg*
    - *Hanne Mølbeck, Jens Flensborg og Søren Mørup: Ekspropriation i praksis, 2. udgave, side 40-51*
    - *Overtagelse på begæring ved lokalplanpålæg, U.2012B.27*
    - *Tidslinje*
- Anlægsmyndigheden *s supplerende indlæg af 7. december 2022*
- *Materialesamling fra* Anlægsmyndigheden *af 7. december 2022*
    - *MAD 2014.70 Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet vedr. PL § 15a*
    - *MAD 2011.1046 OTK vedr. PL § 49*
    - *KFE 2014.288 OTK vedr. overtagelsespligt iht. Bygningsfredningslovens § 12*
- *Lodsejers supplerende indlæg til overtaksationskommissionen af 14. april 2023*
- *Kommunens supplerende indlæg til overtaksationskommissionen af 28. april 2023*

    - *Bilag J – Referat af møde mellem lodsejer og kommunen vedr. forespørgsel om nedrivning og udstykning*
- *Yderligere indsendte bilag fra lodsejer*
    - *Bilag 20 – Varmeregnskab fra 15. september 2019 til 31. december 2022*
    - *Bilag 21 – Høringssvar ang. Nedrivningsanmeldelse for ejendommen af 25. juni 2019*

Taksationskommissionens afgørelse af 9. december 2022:

"Der er mellem Maskinfabrikken og Kommunen enighed om, at betingelserne for overtagelse efter planlovens § 49, stk. 1, er opfyldte. Tvisten mellem parterne vedrører således kun spørgsmålet om, hvorvidt også betingelserne i planlovens § 49, stk. 2, er opfyldte, det vil sige om der på grund af den vedtagne lokalplan og det heri fastsatte nedrivningsforbud er opstået et væsentligt misforhold mellem Ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, men som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Det skal med andre ord være nedrivningsforbuddet, der er årsagen til, at der er opstået et sådant misforhold med hensyn til afkastningsgraden.

Der er i nærværende sag ikke anvist en sammenlignelig ejendom, og efter Taksationskommissionens opfattelse må spørgsmålet om den påberåbte overtagelsespligt derfor afgøres ud fra en vurdering af, hvorvidt lokalplanen og det heri indeholdte nedrivningsforbud har medført en begrænsning i de planer og økonomiske dispositions-/udnyttelsesmuligheder, som Maskinfabrikken har haft i relation til Ejendommen, og - i bekræftende fald - hvorvidt dette har medført en væsentlig nedgang i afkastningsgraden.

Efter det foreliggende, herunder beskrivelserne i det af Carl Christian Hansen udarbejdede notat samt den af ham nu afgivne forklaring, må det lægges til grund, at Ejendommen på tidspunktet for Maskinfabrikkens køb var meget misligholdt og i det væsentlige må antages at have været i en forfatning svarende til dét, som Taksationskommissionen har kunnet konstatere under den foretagne besigtigelse. På købstidspunktet og frem til Kommunens § 14-pålæg og senere vedtagne lokalplan har Maskinfabrikken - uanset flere bygningers bevaringsværdige status - undersøgt mulighederne for, og haft en begrundet forventning om, at man kunne udnytte Ejendommen gennem renovering og/eller hel eller delvis nedrivning med henblik på udstykning til bebyggelse i lighed med dét, der er tilfældet i de omkringliggende boligområder.

Ejendommen er meget misligholdt/forsømt og har en række alvorlige skader og mangler, der vil kræve særdeles store udgifter for at sætte navnlig stuehuset, men også de relevante driftsbygninger, i en blot nogenlunde rimelig stand. Ejendommen må aktuelt - og således som også vurderet af nævnte Carl Christian Hansen - betegnes som mere eller mindre kondemnabel, og det er for Taksationskommissionen særdeles tvivlsomt, hvorledes det uden meget omfattende og omkostningstunge renoveringer vil være muligt blot at opnå en lejeindtægt på de af Danbolig skønnede 10.000 kr. pr. måned.

Under disse omstændigheder, og uanset det af Kommunen i øvrigt fremførte, herunder de påpegede udnyttelsesmuligheder af blandt andet de tilstødende arealer, finder Taksationskommissionen, at lokalplanens nedrivningsforbud har afskåret Maskinfabrikken fra en rimelig økonomisk udnyttelse af Ejendommen og med et heraf følgende væsentligt misforhold mellem dens afkastningsgrad før og efter vedtagelsen af nævnte plan.

Taksationskommissionen finder derfor, at betingelserne i planlovens § 49, stk. 2, for den af Maskinfabrikken påståede overtagelsespligt er opfyldte.

Efter det foreliggende om den samlede købspris for Ejendommen og Matr.nr. 2 - *, samt det i øvrigt fremkomne, finder Taksationskommissionen, at Ejendommens værdi og den erstatning, der skal erlægges i forbindelse med overtagelsen, passende kan bestemmes til 1 million kr., samt at tidspunktet og de øvrige betingelser herfor kan fastsættes som nærmere nedenfor bestemt.*

Henset til sagens omfang og det arbejde, der med rimelighed kan anses for udført i relation til denne, finder Taksationskommissionen endvidere, at det i medfør af planlovens § 50, stk. 2, jf. vejlovens § 110, skal pålægges Kommunen at betale Maskinfabrikken 40.000 kr. inklusive moms som en passende godtgørelse til delvis dækning af afholdte udgifter til sagkyndig bistand.

Hvad angår de i forbindelse med sagens behandling for Taksationskommissionen forbundne omkostninger, jf. planlovens § 50, stk. 2, jf. vejlovens § 111, stk. 2, forholdes der som nærmere nedenfor bestemt.

Herefter

b e s t e m e s:

Det pålægges i medfør af planlovens § 49 Anlægsmyndigheden *mod samtidig betaling af 1 million kr. at overtage den* Lodsejeren *tilhørende ejendom,* Matr.nr. 1 *Ulkebøl, beliggende* Adresse 1 - *.*

Overtagelsen sker efter nærmere aftale, dog senest 2 måneder efter, at der foreligger en endelig afgørelse vedrørende overtagelsespligten.

Ejendommen overtages fri for pantehæftelser og i den stand, hvori den forefindes på overtagelsesdagen og med alt rette tilliggende og tilhørende samt de på Ejendommen hvilende byrder og forpligtelser.

Til dækning af afholdte udgifter til sagkyndig bistand, betaler Anlægsmyndigheden *40.000 kr. inklusive moms til* Lodsejeren *.*

De med sagens behandling for Taksationskommissionen forbundne omkostninger betales af Anlægsmyndigheden *."*

Parternes påstande og synspunkter

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at der ikke gives medhold i kravet om overtagelse af ejendommen Matr.nr. 1

Ulkebøl. Subsidiært påstod kommunen, at erstatningen maksimalt opgøres til 900.000 kr., og mere subsidiært at taksationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Advokat Jens Flensborg fremførte synspunkter. Han gennemgik flere tidligere kendelser og tilkendegav, at taksationskommissionens afgørelse efter kommunens opfattelse var udtryk for en stramning i forhold til hidtidig taksationspraksis. Kommunens synspunkter fremgår af skriftligt indlæg af 28. april 2023, hvori der bl.a. er fremført følgende:

"[…]

2.2 Vilkårene og prisen ifm. Lodsejeren ***køb af ejendommen i 2018***

[…]

AM fik i forbindelse med handlen udleveret tilstandsrapporten med en udførlig gennemgang af skader mv. på de forskellige bygninger (MS s. 29 ff.).

AM blev ligeledes gjort opmærksom på, at de fleste af bygningerne på Matr.nr. 1 *var bevaringsværdige, og at det kunne medføre konsekvenser for mulighederne for ombygning mv. AM fraskrev sig i købsaftalen at kunne gøre krav gældende over for sælger vedrørende ejendommens registrering som bevaringsværdig (MS s. 279 – hvilket afsnit også er citeret i kendelsen).*

Det må lægges til grund, at begge disse forhold har påvirket prisen for ejendommen, dvs. i form af en reduktion ift. "markedsværdien" for en tilsvarende ejendom, som ikke havde skader i det beskrevne omfang, og som ikke var registreret som bevaringsværdig.

Det fremgår da også af Boliga, at ejendommen oprindeligt blev udbudt til salg i 2014 for en pris på 1.695.000 kr., hvorfor den oprindelige udbudspris således blev nedsat med ca. 400.000 kr.

Hertil kommer, at købesummen tillige omfattede den ubebyggede grund Matr.nr. 2 *med et areal på 1.123 m2, som kunne (og kan) bebygges selvstændigt. Det fremgår ikke af købsaftalen, hvordan denne grund blev prissat. I den ensidigt indhentede rapport fra danbolig (MS s. 335 ff., særligt s. 337), er værdien af* Matr.nr. 2 *sat til 400.000 kr.*

[…]

2.3 Ejendommens hidtidige og fortsatte anvendelse

[…]

Indtil AM' køb i 2018 blev de to lejligheder i stuehuset på Matr.nr. 1 *anvendt til beboelse dels som bolig for den tidligere ejer og dels til udlejning.*

***Retligt** set har nedrivningsforbuddet i den bevarende lokalplan fra 2021 (MS s. 140 ff.) ingen retlig indflydelse herpå. Lokalplanen forhindrer således ikke en fortsat anvendelse til boligformål.*

Ud fra Folkeregistret kan det lægges til grund, at anvendelsen til bolig blev fortsat af AM med udlejning frem til november 2019. Fortsat anvendelse til bolig var således også en ***faktuel mulighed*** *efter købet.*

Anlægsmyndigheden *har ikke kendskab til lejeindtægterne, men det anføres i rapporten fra danbolig, som besigtigede ejendommen den 23. november 2022, at der kunne forventes en lejeindtægt i størrelsesordenen 10.000 kr. for ejendommens bygninger på dette tidspunkt (MS s. 337), dvs. en årlig anslået indtægt på 120.000 kr. Det skal sammenholdes med oplysningerne om AM's årlige driftsudgifter på ca. 46.200 kr. (jf. anmodningen om overtagelse af 21. februar 2022, MS s. 20).*

Forud for AM's overtagelse i 2018 stod bygningerne ikke over for en kondemnering. Hverken sundhedsmæssige eller sikkerhedsmæssige forhold kunne have begrundet dette.

Taksationskommissionen refererer i kendelsen Carl Christian Hansen for at anse bygningerne som "mere eller mindre kondemnable" (MS s. 12, næstsidste afsnit). Som det fremgår af Carl Christian Hansen forklaring (MS s. 6), relaterer denne udtalelse sig til besigtigelsen i december 2022, hvorimod han ikke fandt, at beboelsesbygningen var kondemnabel ved besigtigelsen i oktober 2021 (MS s. 123 ff.).

Carl Christian Hansens udtalelse herom er således også uden nogen sammenhæng med stuehusets stand på tidspunktet for AM's overtagelse af ejendommen i 2018.

Det er klart, at en fortsat anvendelse til bolig forudsatte, at AM som bygningsejer og udlejer skulle afholde almindelige udgifter til vedligeholdelse og nødvendige forbedringer. Som følge af den tidligere ejers forsømmelse af løbende vedligeholdelse – hvilket som anført blev afspejlet i prisen for ejendommen – er det også klart, at disse udgifter ville blive højere end ved en velvedligeholdt bygningsmasse.

Det forhold, at AM efter overtagelsen og de sidste lejeres fraflytning har valgt ikke at foretage nødvendig vedligeholdelse og opvarmning af beboelsesbygningen, kan ikke komme Anlægsmyndigheden *til skade ved vurdering af overtagelsesspørgsmålet.*

Det forhold, at stuehuset med de to beboelseslejligheder på nuværende tidspunkt måtte anses som kondemnabel, udelukker herudover ikke, at bygningen igen kan tages i brug til beboelse, og en sikring heraf nødvendiggør ikke i sig selv, at der foretages meget omfattende renoveringer. En sikring mod en kondemnering vil især relatere sig til afhjælpning af åbninger ud mod det fri og affugtninger mv. samt eventuelle nødvendige arbejder i tilknytning hertil.

[…]

I relation ejendommens rentabilitet må der endvidere henses til, at AM også på grundlag af den nye lokalplan kan opføre yderligere bebyggelse, herunder på det ubebyggede grundareal, som ligger øst for den bevaringsværdige bygning benævnt som bygning 5.

[…]

2.4 Lodsejeren *' mulige forventninger til ejendommens fremtidige anvendelse*

Selv om der ses bort fra, at ejendommens bygninger var registreret som bevaringsværdige, fastholdes det, at AM ikke med rette kunne have forventninger om en udstykning af Matr.nr. 1 *, som beskrevet i de fremsendte indlæg (senest i afs. 4.1 i indlægget til Overtaksationskommissionen, MS s. 409).*

Ejendommens udnyttelse har uafhængigt af nedrivningsforbuddet været begrænset som følge af ***vejbyggelinjen*** *ift. landevejen mod nord (jf. MS s. 238, og omtalen heraf i tidligere indlæg, MS s. 218 f.).*

Tilsvarende har en anden udnyttelse af ejendommen været begrænset af ***støjgenerne*** *fra landevejen/omfartsvejen (jf. MS s. 239, og omtalen heraf i tidligere indlæg, MS s. 219).*

Det ville også i 2018 have medført begrænsninger for lokalplanlægning til nye boliger som følge af bestemmelsen i ***planlovens § 15a, stk. 1****. En ny lokalplan for udstykning til nye boliger (støjfølsom anvendelse), ville have forudsat, at der i lokalplanen blev indarbejdet krav om afværgeforanstaltninger ift. støjgenerne, da lokalplanens ellers ville være blevet kendt ugyldig. Til illustration heraf kan der henvises til Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse refereret i MAD 2014.70 (MS s. 388 ff.). Problemstillingen er også beskrevet nærmere i Planklagenævnet orienterer nr. 18 fra november 2021 (PKNO 18).*

Lokalplanlægning for nye boliger ville således ikke have været udelukket, men mulighederne herfor og intensiteten heraf ville have været begrænset som følge af støjgenerne fra landevejen i kombination med kravene til lokalplanlægning for sådanne arealer i planlovens § 15a, stk. 1.

I et tidligere indlæg (jf. MS s. 269) har AM henvist til, at der er gennemført en sådan planlægning vest for Matr.nr. 1 *for* Adresser *med lokalplan nr. 6-9205 (jf. luftfoto og kopi af lokalplanen, MS s. 323 hhv. s. 324 ff.). Der må imidlertid herved henses til, at lokalplanen er fra 1993, hvor støjen fra landevejen for det første ikke var på samme niveau som i dag, og hvor der for det andet ikke var samme fokus på støjgener ift. udlæg af nye boligområder, som tilfældet er i dag. De 8 boliger beliggende* Adresser *(MS s. 322) er alle opført i 0'erne bortset fra nr. 7B, men det er sket uden forudgående lokalplanlægning, hvilket planlovens § 15a ikke er til hinder for.*

Opførelsen af disse boliger ændrer heller ikke på, at den pålagte vejbyggelinje er gældende for Matr.nr. 1 *og ville skulle respekteres. Det gælder også her, at fokus på eventuel udvidelse af landevejen gennem årene er forøget, hvorfor dispensation til fravigelse af byggelinjen næppe kunne forventes.*

Som følge af den forøgede trafikmængde på landevejen/omfartsvejen og den deraf afledte støjpåvirkning samt den trafikale belastning af tilkørselsvejen Adresse 2 *forventer* Anlægsmyndigheden *således p.t. at ændre rammen for det tilstødende rammeområde 4.6.002B mod vest fra boligformål til rekreative formål.* Anlægsmyndigheden *- kan kort forklare nærmere herom under forhandlingen.*

Med hensyn til AM's forventninger blev Anlægsmyndigheden *som anført ikke inden AM's køb kontaktet om de mulige konsekvenser af, at nogle af bygningerne var udpeget som bevaringsværdige.*

Mht. det anførte om forløbet forud for § 14 forbuddet, jf. afs. 3.1 i AM's indlæg til Overtaksationskommissionen (MS s. 407 f.), er det korrekt, at der var en drøftelse af spørgsmålet umiddelbart før AM ansøgte om nedrivning i maj 2019 (MS s. 240 ff.). AM ved Repræsentanter *deltog således i et møde med* Anlægsmyndigheden *den 30. april 2019, hvorfra møderefferat vedlægges som* ***bilag J****. Som det fremgår, blev det her tilkendegivet, at der ville skulle ske en særskilt sagsbehandling, herunder politisk behandling, af spørgsmålet om nedrivning, idet det dog var vurderingen, at den vestlige del af hovedhuset ikke var omfattet af registreringen og derfor ville kunne nedrives (hvilket er korrekt).*

[…]

2.5 De påberåbte udgifter til renovering

Der er ikke tvivl om, at en fortsat anvendelse af de bevaringsværdige bygninger vil nødvendiggøre afholdelse af ikke ubetydelige omkostninger til istandsætning mv.

Det kan imidlertid ifølge praksis ikke i sig selv føre til overtagelse, at det er billigere at rive ned og bygge op end at foretage renovering og istandsætning, jf. herved bl.a. kendelserne i MAD 2011.1046 OTK (MS 393), KFE 2014.288 OTK (MS s. 397), samt kendelsen fra Kommune *i bilag I (MS s. 251).*

AM var endvidere allerede inden købet bekendt hermed, jf. tilstandsrapporten (MS s. 29 ff.), og det må som anført lægges til grund, at der ved fastsættelsen af købsprisen blev taget højde herfor.

De undersøgelser mv. der er foretaget efterfølgende, herunder Anlægsmyndigheden *-s besigtigelsesnotat af 8. oktober 2021 (MS s. 123 ff.) ændrer ikke herpå. Besigtigelsesnotatet er i øvrigt ikke udtryk for andet end de undersøgelser, som det må antages, at AM selv lod foretage i forbindelse med købet, ikke mindst på baggrund af tilstandsrapporten (MS s. 29 ff.), sammenholdt med, at bygningerne var registreret som bevaringsværdige.*

Det fastholdes, at AM ***ikke*** ***har godtgjort, hvad de nødvendige udgifter til istandsætning mhp. fortsat anvendelse til beboelse vil udgøre****.*

I AM's første indlæg blev udgifterne anslået til 10-15 mio. kr. (MS s. 20). I et overslag fra november 2019 (MS s. 300) er udgifterne til nyt tag på stuehus, lade og hønsehus samt nye vinduer og døre i stuehuset, og nye hejseporte og døre i laden overslagsmæssigt opgjort til 2.575.000 kr. I en udateret mail fra Virksomhed 2 *er udgifterne ved en fuldstændig renovering overslagsmæssigt opgjort til ca. 6,9 mio. kr. (MS s. 302). Umiddelbart synes priserne i de to bilag at være modstridende, og de udgør i hvert fald* ***ikke nogen dokumentation eller noget sikkert grundlag for en vurdering af, hvad en istandsætning til fortsat beboelse vil beløbe sig til****.*

Det fremhæves herved, at den relevante udgift vil være udgiften til ***en istandsætning, hvorved den hidtidige anvendelse til beboelse kan fortsætte*** *(udgifterne til sikring imod kondemnering mv., jf. ovenfor). Denne udgift vil* ***ikke*** *være*

sammenfaldende med en udgift til en fuldstændig renovering af de gamle og nedslidte bygninger.

[…]

Det fremhæves herudover, at Danboligs estimat af en samlet lejeudgift på 10.000 kr. pr. måned tog udgangspunkt i forholdene på vurderingstidspunktet i november 2022. En anslået lejeindtægt på 4.000 kr. pr. måned pr. beboelseslejlighed det pågældende stede er meget lavt ansat. Hvis der måtte ske en renovering og istandsætning af stuehuset må det antages, at den anslåede leje for beboelseslejlighederne ville kunne forøges i ikke uvæsentlig grad.

Uanset om AM vælger kun at foretage de nødvendige istandsætningsarbejder for en fortsat anvendelse til beboelse ***eller*** *vælger at foretage en fuldstændig renovering, må det endvidere lægges til grund, at bygningernes og dermed ejendommens værdi vil blive forøget. Der henvises herved igen til, at bygningernes værdi i 2018 var meget begrænset som følge af den tidligere ejers besparelser og forsømmelser mht. vedligeholdelse mv., hvilket der imidlertid blev taget højde for i købsprisen.*

[…]

Det gælder således i modsætning til den aktuelle sag, hvor AM var bekendt med bygningernes dårlige stand og købsprisen blev sat herefter, og hvor AM ikke har afholdt noget beløb til istandsætning. AM har tværtimod undladt at foretage almindelige vedligeholdelsesarbejder i sin ejertid og har ladet bygninger henstå uopvarmede og har så vidt ses tillige undladt at sikre ejendommen mod åbninger ud i det fri.

AM har herved sparet udgifter ved ejendommens drift. Mere afgørende er det imidlertid, at disse forhold har forværret bygningernes stand siden overtagelsen. Det fremhæves derfor, at der i relation til overtagelsesspørgsmålet skal tages udgangspunkt i ejendommens stand på købstidspunktet i 2018, og den pris der blev betalt herfor.

[…]

2.6 Opsummering

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at betingelserne for overtagelsespligt ikke er til stede, og at resultatet i Taksationskommissionens kendelse derfor skal ændres til et afslag på overtagelse.

AM har ikke godtgjort, at nedrivningsforbuddet har forårsaget, at der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for sammenlignelige ejendomme, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. AM kan ikke have haft berettigede forventninger om en væsentlig anden og mere intensiv anvendelse af ejendommen, og omkostningerne ved den nødvendige istandsætning af bygningerne til fortsat brug for bolig er ikke urimelige, når henses til den begrænsede købspris og ejendommens udnyttelsesmuligheder til brug for to boliger og med mulighed for yderligere bebyggelse.

Det bemærkes afslutningsvist, at det forhold, at bevaringsværdien for stuehuset blev hævet fra 4 til 3 i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse ikke har nogen betydning for overtagelsesspørgsmålet.

[…]

Mht. erstatningen/prisen i tilfælde af overtagelse gøres det gældende, at der ikke er grundlag for at fastsætte en højere pris end 900.000 kr., svarende til den pris, som AM maksimalt må antages at have betalt for ejendommen – dvs. Matr.nr. 1 *med bygninger – i 2018."*

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret således at kommunens overtagelsespligt, jf. planlovens § 49 bibeholdes og erstatningen forhøjes til 1.495.000 kr. Subsidiært påstod lodsejer at erstatningen forhøjes til minimum 1.300.000 kr., og mere subsidiært at taksationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Lodsejer og lodsejers repræsentanter fremførte lodsejers synspunkter i overensstemmelse med skriftligt indlæg af 14. april 2023 hvori der bl.a. er fremført følgende:

" 3.1 Sagens forløb inden § 14 forbud

Taksationskommissionen lægger i sine præmisser til grund, at AM frem til § 14 forbuddet har undersøgt mulighederne for Ejendommens udnyttelse ved renovering og/eller hel eller delvist nedrivning, og samtidig fået en berettiget forventning om, at Ejendommen kunne nedrives, og at der dermed kunne ske en mere intensiv udnyttelse.

Til yderligere underbygning heraf bemærkes, at AM i forbindelse med overtagelsen af Ejendommen forespurgte Kommunen om mulighederne for Ejendommens nedrivning, herunder om mulighederne for at flytte virksomheden til Ejendommen.

Det blev af Martin Svanekær Gram for Taksationskommissionen forklaret, at Kommunen havde været positiv omkring mulighederne for bl.a. nedrivning. Kommunen havde i den forbindelse forklaret, at forespørgslen for god ordens skyld skulle i høring ved naboerne, men at de ikke forventede indsigelser, ligesom at nedrivning umiddelbart var problemfrit, eftersom bygningerne alene var registreret med bevaringsværdierne 4 og 5.

AM ansøgte efterfølgende formelt om nedrivning af ejendommen den 16. maj 2019, og nedrivningsanmeldelsen blev sendt i høring, hvor der efter det af Kommunen oplyste ikke fremkom nogle høringssvar.

I modstrid med den af klager givne vejledning og udfaldet af den efterfølgende høring i forbindelse med behandling af ansøgning om tilladelse til nedrivning, besluttede Kommunen efterfølgende i stedet at afslå tilladelse til nedrivning, samtidig med at Kommunen besluttede at nedlægge et § 14 forbud.

3.2 Ejendommens stand

Kommunens arkitekt, Carl Christian Hansen, har overfor Taksationskommissionen forklaret, at bygningernes tilstand på tidspunktet for dennes udarbejdelse af besigtigelsesnotatet af 8. oktober 2021, svarede til bygningernes tilstand den 9. december 2022, ligesom denne tilstand vurderedes at have været til stede på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse i forbindelse med AM's erhvervelse af Ejendommen.

[…]

AM skal i den forbindelse særligt bemærke, at Danbolig i relation til den skønnede lejeindtægt bemærker, at det er sandsynligt, at lejeindtægten først kan opnås efter, at Ejendommens bygninger har undergået en istandsættelse.

[…]

4.1 Ejendommens udnyttelsesmuligheder er forringet

Det afgørende for bedømmelsen af Kommunens overtagelsespligt i medfør af planlovens § 49, stk. 2 er, hvorvidt der før lokalplanens vedtagelse forelå større og gunstigere muligheder for Ejendommens udnyttelse, som AM som følge af lokalplanens vedtagelse er blevet afskåret fra.

Det må i forlængelse af den foreliggende sags materiale, herunder de for Taksationskommissionen afgivne forklaringer kunne lægges til grund, at de i besigtigelsesrapporten fremhævede skader, også var til stede på tidspunktet for AM's erhvervelse, såvel som i dag. Skaderne er af en karakter og af et omfang, der ikke opstår på 3-4 år og kan derved ikke tilskrives AM. Taksationskommissionen har da også anlagt samme vurdering, , herunder at Ejendommen nødvendigvis må have været i en tilsvarende stand, da AM erhvervede ejendommen.

Kommunen valgte ved afgørelse af 20. december 2021 om afslag på dispensation til nedrivning iht. lokalplanen, jf. bilag H, ikke at tillægge besigtigelsesrapporten (bilag 7) afgørende betydning.

Det er AM's vurdering, at besigtigelsesrapporten i relation til spørgsmålet om Kommunens overtagelsespligt efter planlovens § 49, skal tillægges væsentlig betydning. Det er da også Kommunens egen vurdering i afgørelsen af 20. december 2021, at der er behov for "gennemgribende sanering af bebyggelsen", med henvisning til besigtigelsesrapportens konklusioner om bygningernes tilstand (bilag 7).

Nedrivningsforbuddet har bevirket, at AM ikke kan fjerne Ejendommens bygningsmasse, og lade række- eller enfamiliehuse opføre på grunden. Denne mulighed var til stede inden nedrivningsforbuddets ikrafttræden, ligesom der inden lokalplanens vedtagelse var mulighed for at udstykke ejendommen.

AM havde inden § 14 forbuddet og lokalplanens vedtagelse en berettiget forventning om, at Ejendommens bebyggelse kunne nedrives. Dette ses bekræftet af de for Taksationskommissionen afgivne forklaringer, ligesom Kommunens egen sagsbehandling underbygger dette, idet man i forbindelse med nedrivningsforbuddet så sig nødsaget til samtidig at hæve bygningernes bevaringsværdier.

AM havde inden lokalplanens vedtagelse således en væsentlig, berettiget forventning om at Ejendommen kunne udnyttes ved nedrivning af bygningerne og opførelse af ny bebyggelse.

4.2 Et væsentligt misforhold

AM har løbende indhentet tilbud på istandsættelsen af dele af Ejendommens bygningsmasse (bilag 10 og bilag 11).

Overslagenes størrelse, sammenholdt med resultatet af parternes og Taksationskommissionens besigtigelse den 9. december 2022, vidner om, at det vil kræve

uforholdsmæssigt store omkostninger at sætte ejendommen i beboelig stand. Samtlige bygningsdele står overfor en sanering, både fsva. stuehus og ejendommens øvrige bygninger.

Alternativet til denne omfattende renoveringsopgave vil være nedrivning, og nyopførelse af f.eks. 5-8 enfamiliehuse som sket på Adresser *(bilag 15) eller 20-25 rækkehuse som sket på* Adresser *(bilag 16), hvormed AM ville kunne opnå et positivt nettoprovenu. Det af klager anførte om støjgrænser ved ny bebyggelse bestrides, det er udokumenteret og kan ikke føre til andet resultat.*

Istandsættelse af Ejendommen vil derimod utvivlsomt medføre betydelige tab for AM og må anses for umulig i såvel praktisk som økonomisk forstand.

[…]

Det må herefter med rette kunne lægges til grund, at Ejendommens udnyttelsesmuligheder ikke er forbedret i AM's ejertid. Tværtimod bevirker lokalplanens tilblivelse og nedrivningsforbuddet utvivlsomt en forringelse af Ejendommens udnyttelsesmuligheder, ligesom afkastningsgraden tilsvarende forringes, idet der ikke kan være tvivl om, at omkostningerne til istandsættelse er så omfattende, at dette ud fra en praktisk og økonomisk vurdering må anses for umuligt og nedrivning og nyopførelse derfor er den praktisk og økonomisk bedste og eneste løsning.

Restarealet på Ejendommen levner i praksis ikke nogen mulighed for udnyttelse til opførelse af nybyggeri og den tilliggende matrikel, Matr.nr. 2 - *, er ikke en del af Ejendommen. Som også anført af Taksationskommissionen er de af klager således påpegede udnyttelsesmuligheder af blandt andet de tilstødende arealer da også uden betydning for sagen.*

Der kan herefter ikke foreligge tvivl om, at der er et væsentligt misforhold mellem Ejendommens afkastningsgrad hhv. med og uden nedrivningsforbuddet i den bevarende lokalplan.

5 SAMMENFATNING

AM finder på det godtgjort, at betingelserne for overtagelsespligt i planlovens § 49, stk.1 og 2 er opfyldt, idet det på det foreliggende grundlag må lægges til grund, at der er et væsentligt misforhold mellem Ejendommens afkastningsgrad, sammenlignet med afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

6 GODTGØRELSE FOR OMKOSTNINGER

AM fremsender efter forhandlingerne for Overtaksationskommissionen opgørelse over de til sagens behandling medgåede timer og omkostninger med henblik på fastsættelse af godtgørelse for repræsentation.

Derudover påpegede lodsejers repræsentant under besigtigelsen den 2. april 2023, at der har været varme på ejendommen indtil den 30. oktober 2022, hvilket kan ses af varmeregnskabet, bilag 20.

Lodsejer anførte, at dennes møde med kommunen den 30. april 2019, bilag J, gav lodsejer en forventning om, at en tilladelse til nedrivning højest sandsynligt ville blive

givet. Derudover fortalte lodsejer, at kommunen havde forklaret, at høringssvar skulle have dokumentation for at blive vurderet som væsentlige. Derudover påpegede lodsejer, at de ikke blev advaret om mulige konsekvenser ved afslag.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør stadfæstes.

Overtaksationskommissionen kan fuldt og helt tilslutte sig de af taksationskommissionen anførte synspunkter i relation til spørgsmålet om overtagelsespligt i henhold til planlovens § 49, stk. 2.

Overtaksationskommissionen er således enig i, at det vil kræve uforholdsmæssigt store investeringer at bringe de eksisterende bygninger i en stand, som muliggør udlejning med en rentabel lejeindtægt.

Det skal tilføjes, at Maskinfabrikken ved købet- under hensyn til bygningernes daværende bevaringsværdighedsmæssige status - kunne have en berettiget forventning om, at der ville blive givet nedrivningstilladelse, hvis renoveringsomkostningerne ville blive for store, og at det således er den efterfølgende opgradering, der har foranlediget den aktuelle situation.

Som påpeget af kommunen er det den samlede ejendom, der skal tages i betragtning ved vurdering af afkastningsmulighederne, men overtaksationskommissionen finder, at placeringen af de eksisterende bygninger sammenholdt med de begrænsninger, som den pålagte vejbyggelinje og støjforholdene på stedet indebærer, ikke vil gøre det muligt ved yderligere byggeri at opnå et rimeligt økonomisk afkast af ejendommen.

Med hensyn til erstatningens størrelse finder overtaksationskommissionen, at der under hensyn til købsprisen på 1,3 mio. kr. sammenholdt med værdien af den grund, som Maskinfabrikken beholder, er ydet fuld erstatning med det af taksationskommissionen fastsatte beløb på 1 mio. kr. Overtaksationskommissionen finder på den anden side ikke fornødent grundlag for at nedsætte beløbet som påstået af kommunen.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand har taksationskommissionen fastsat et beløb på 40.000 kr. For tilsvarende udgifter ved behandlingen ved overtaksationskommissionen fastsættes et yderligere beløb på 15.000 kr.

Herefter bestemmes

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser fastsættes et beløb på i alt 55.000 kr.

Erling Christensen

Hans Erik Nellegaard

Knud Warming

Hans Henrik Andersen

Majbrit Rasmussen

/Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til §§ 49 og 50 i lov om planlægning, jf. §§ 110 og 116 i lov om offentlige veje.

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.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 12. juni 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

