

codex

advokater

Praksis siden sidst

v. Jens Flensburg

Danske Miljøadvokaters temadag den
22. februar 2024

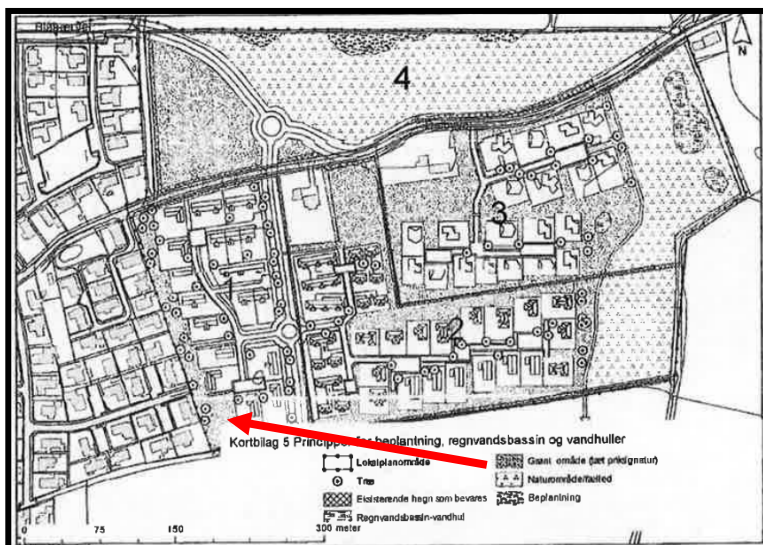


Hos Codex advokater arbejder vi hver dag for at skabe resultater for vores kunder. Vi står personligt bag hver opgave, og vores viden og engagement gør din forretning stærkere i en konkurrencepræget verden.

www.codexlaw.dk

MAD 2023.265 V – erstatningsansvar - udstykning i strid med lokalplan

Lokalplanen



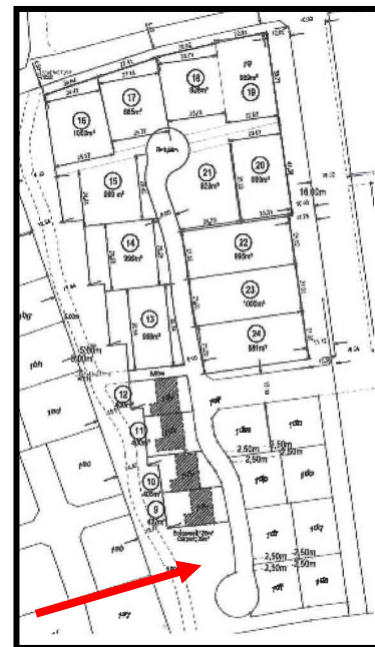
- Max 25 grunde
- Illustrationsplan: 22 grunde (12 tæt/lav og 10 åben/lav)
- § 9.2: Arealer med priksignatur friholdes for bebyggelse
- § 9.3: Fælles opholdsarealer skal udgøre min. 15 %

Godkendt udstykning



- 24 grunde i alt
 - 16 åben/lav
 - 8 tæt/lav
- Påklages til NMK

Endelig udstykning



- 24 grunde i alt
 - 12 åben/lav
 - 12 tæt/lav
- Udstykker kræver erstatning

- Ældre lokalplan fra 2006 for nyt boligområde
- **Januar 2014** – optionsaftale om køb af grundstykke (opdelt i to)
- **Juni 2015** – kommunen godkender landinspektørs udstykningsplan
- **Juni 2015** – bygherren udnytter optionen – køber til forudsat pris
- **Efterår 2015** – byggemodning og salg af grunde + boligprojekter
- **Nov. 2015** – naboklage til NMK – især ad 4 grunde i ”priksignatur”
- **Nov. 2015** – kommunen orienterer bygherre om klagen og oplyser:
 - At klagen ikke har opsættende virkning + at kommunen fastholder sin afgørelse, men at den kan blive ”omstødt”
- **Feb. 2016** - Bygherren sælger grund nr. 17 (i ”priksignaturen”)
- **Marts 2016** – NMK ophæver kommunens afgørelse – udstykning er i strid med lokalplanen og dispensation vil være i strid med principper
- **Juni 2016** – ny udstykningsplan godkendes – konsekvenser:
 - Byggemodning skal ændres fysisk i sydøstlige del
 - Grundsalg af nr. 17 skal gå tilbage
 - Fortsat 24 grunde, men 4 parcelhusgrunde ændres til rækkehuse
- Bygherren kræver erstatning – oprindeligt knap 2 mio. kr.

Ansvarsgrundlag

- Byretten fandt, at det var ansvarspådragende, at udstykningen var godkendt i strid med lokalplanens § 9.2 og landsretten var enig i:

”Ordlyden af lokalplanens § 9.2 er så klar og præcis, at det uanset teksten på kortbilag 5 og ordlyden af § 9.3 ikke har været anledning til begrundet tvivl om forståelsen af § 9.2.

Tab for ændring i byggemodning

- Krav vedrørende ændring af udstykningsplan, vejprojekt, vandledninger, samt spildevandsstik
- Byretten tilkendte erstatning herfor med ca. 75.000 kr. (årsagssammenhæng ikke bestridt), men frifandt for et krav på 120.000 kr. som følge af manglende dokumentation
- I landsretten var der enighed om, at det samlede krav udgjorde ca. 95.000 kr. som kommunen herefter blev dømt til at betale

Tab for tilbageskødning af den solgte grund nr. 17

- Samlet krav på ca. 125.000 kr. for udgifter til ejd.mægler ved nyt salg, skøder og tinglysning, genhusning af køber, købers rentetab mv.
- Byretten **frifandt** herfor som følge af accept af risiko:

”Da der blev klaget over udstykningen, orienterede kommunen [bygherren] om, at en nabo havde klaget over udstykningen, og at klagen navnlig angik udstykningen af grundene X-vej 17, 19 og 21. Kommunen oplyste udtrykkeligt, at konsekvensen af klagen kunne blive, at afgørelsen blev »omstødt«. Det bemærkes herved, at X Kommune ikke havde hjemmel til at beslutte, at byggemodningsarbejderne og salgsarbejdet skulle sættes i bero under klagesagens behandling.

Uanset orienteringen om klagen fortsatte [bygherren] med at opføre og sælge huse i området, herunder X-vej 17. Dette skete uden forbehold for den aktuelle klagesag i købsaftalen. [bygherren] har herved accepteret risikoen for, at kommunens afgørelse kunne blive ændret som følge af klagen.”

- Landsretten **stadfæstede** iht. byrettens begrundelse

Tab for ændring af 4 parcelhusgrunde til 4 rækkehusgrunde

Principalt – krav om betaling for mistet salgsindtægt, ca. 950.000 kr.

- Byretten frifandt herfor, og landsretten stadfæstede begrundelsen:

*”[bygherrens] erstatningskrav udgøres af en mistet fortjeneste ved salg af parcelhusgrunde, fratrukket fortjenesten ved det skete salg af dobbeltgrunde. Ved NMK’s afgørelse blev det fastslået, at [bygherren] ikke lovligt har kunnet opføre og sælge det antal parcelhusgrunde, som var forudsat i den oprindelige udstykningsplan. Dermed er den fortjeneste, som [bygherrens] på denne baggrund kalkulerede med **en skuffet forventning om en ikke realiserbar fortjeneste**, som ikke giver grundlag for et erstatningskrav.”*

Subsidiært – krav for mistede byggeretter på ca. 510.000 kr.

Mest subsidiært – krav om værditab på ca. 300.000 kr.

- VL frifandt for begge krav, da det påståede tab ikke var godtgjort ved det afholdte syn og skøn

Resultat og omkostninger:

- Bygherren blev samlet tilkendt 95.000 kr. i erstatning + rente
- Men blev samtidig **pålagt** 150.000 kr. i omkostninger for begge retter

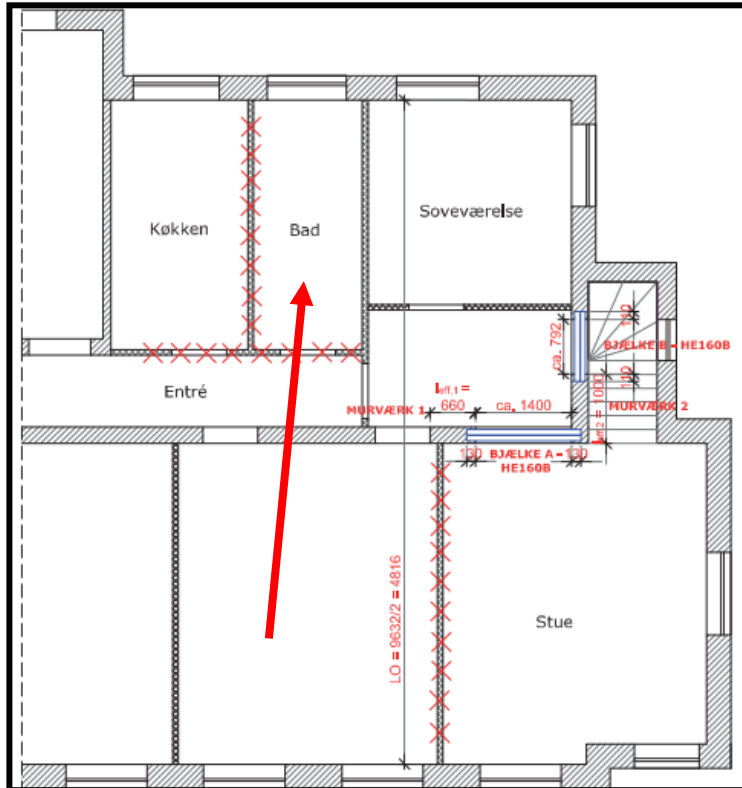
MAD 2023.267 Ø – ansvar for ulovlig bygningsindretning og søgsmålsfrist

Oprindeligt almindelig mangelsag vedr. ejerlejlighed

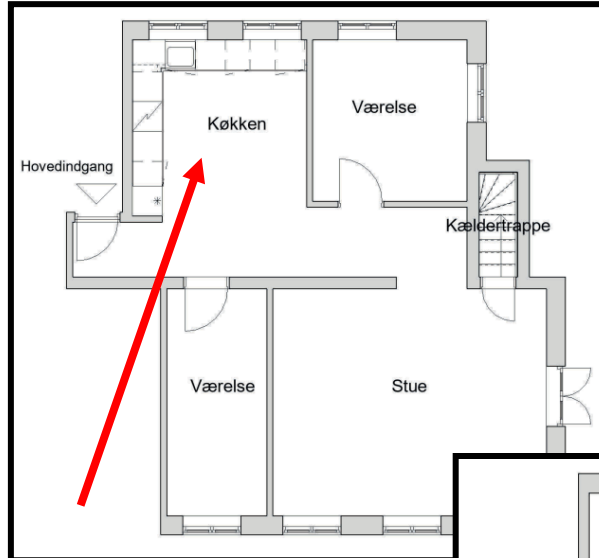
- **April 2016** – K køber lejlighed af S (forældrekøb)
- **Jan. 2018** – K søger om byggetilladelse til noget indv. Ombygning
 - Kommunen ser, at tegningerne ikke svarer til det godkendte – der er fjernet et wc-rum i stueplan (kun bad og toilet i kælderen)
- **April 2018** – kommunen giver byggetilladelse til det ansøgte
 - tillige vilkår om, at wc i stueetagen reetableres (krav iht. BR)
 - (dvs. reelt en fejl - vilkåret skulle i stedet have været et påbud)
 - Byggetilladelsen indeholdt ingen søgsmålsvejledning
- **Aug. 2018** – kommunen giver afslag på dispensation ift. wc'et
 - Dette afslag indeholder søgsmålsvejledning
- **2018/2019** – K udfører arbejdet og reklamerer over for S ("ulovligt forhold")
- **2019** – isoleret bevisoptagelse / syn og skøn
- **Maj 2020** – K stævner S – krav om afslag på ca. 400.000 kr.
 - Kort før hovedforhandlingen gør S gældende, at nedlæggelsen af wc'et var godkendt af kommunen ifm. en tidligere ejers etablering af nyt toilet og baderum i kælderen i 1999/2000 (+ tidl. ejer indkaldes som vidne)
- **Februar 2021** – K adciterer kommunen - påstand om erstatning for ombygningsudgifter og friholdelse for omkostninger ved "tilbageførsel"

MAD 2023.267 Ø – erstatningsansvar og søgsmålsfrist

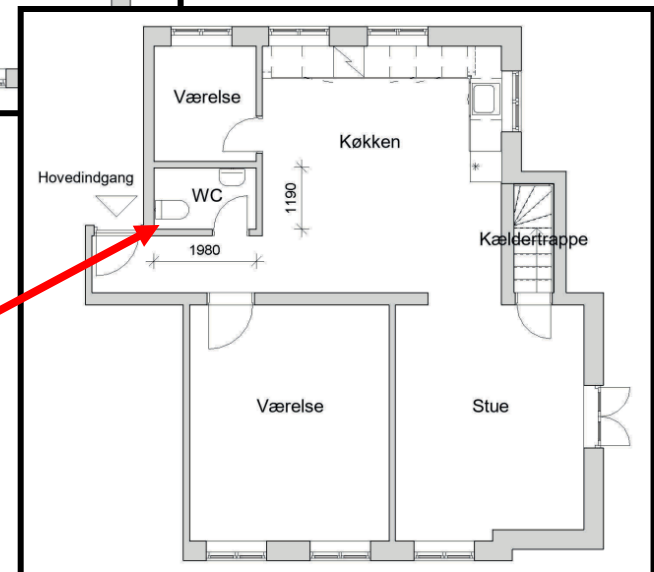
Oprindelige forhold -
rekonstrueret tegning



Indretning efter ombygning i
1999/2000 og ved køb i 2016



Indretning efter
lovliggør. i 2018



- **Byretten**
- Ikke afvisning (ingen søgsmålsvejledning i byggetilladelsen med vilkåret om reetablering + vilkåret skulle være meddelt som et lovliggørelsespåbud + K havde anlagt sagen mod kommunen umiddelbart efter, at synspunktet om den gamle byggesag fra 1999/2000 var fremkommet

- **Landsretten**

”Vilkåret om genetablering af toiletrummet fremgik af kommunens byggetilladelse af 10. april 2018, der ikke indeholdt klage- eller søgsmålsvejledning. Fastsættelse af vilkåret medførte imidlertid yderligere korrespondance mellem K og kommunen og førte til, at K søgte om dispensation fra kravet. Kommunens efterfølgende afslag på dispensation af 10. august 2018 indeholdt både klagevejledning og oplysning om, at indbringelse af afgørelsen for domstolene skulle ske inden 6 måneder.

Landsretten finder på denne baggrund, at søgsmålsfristen skal regnes fra K's modtagelse af afslaget på dispensation.

*Det kan **ikke** føre til et andet resultat, **at** selve byggetilladelsen ikke indeholdt søgsmålsvejledning, **at** kravet om genetablering af toiletrummet burde have været meddelt som et påbud om lovliggørelse og ikke som et vilkår, og **at** K ikke før modtagelsen af duplik i sagen mod S blev opmærksom på, at S var af den opfattelse, at vilkåret ikke kunne fremsættes med rette.”*

- K krævede afslag hos S – ulovlig bygningsindretning
- S påstod frifindelse – bestred ulovlighed
 - Kommunen havde udtrykkeligt eller stiltiende godkendt nedlæggelse af wc'et i stueplan ifm. byggesagen i 1999/2000, hvor daværende ejer fik byggetilladelse til etablering af bad og toilet i kælderrummet
 - Nedlæggelsen af wc-rummet var dog uomtalt i ansøgning/anmeldelse eller byggesagens øvrige bilag
 - Kommunens tilsynsmedarbejder havde været på tilsyn to gange, herunder i forbindelse med arbejdets afslutning – han kunne ikke indkaldes som vidne på grund af alder
 - Kommunens vidne var en tidligere kollega – havde dog ikke deltaget i behandlingen af byggesagen i 1999/2000 (og kun perifært i 2018 sagen)
 - Ejeren i 1999/2000 var indkaldt som vidne – udeblev i byretten, men mødte i landsretten
- Både byretten og landsretten fandt, at der forelå en **retlig mangel**, som gav ret til **afslag** – Landsretten tilkendte skønsmæssigt 250.000 kr.
- Det blev **ikke anset som godtgjort**, at kommunen skulle have givet tilladelse eller godkendt nedlæggelsen af wc-rummet i 1999/2000

MAD 2023.17 V – erstatningssag efter ophævet påbud efter NBL § 3

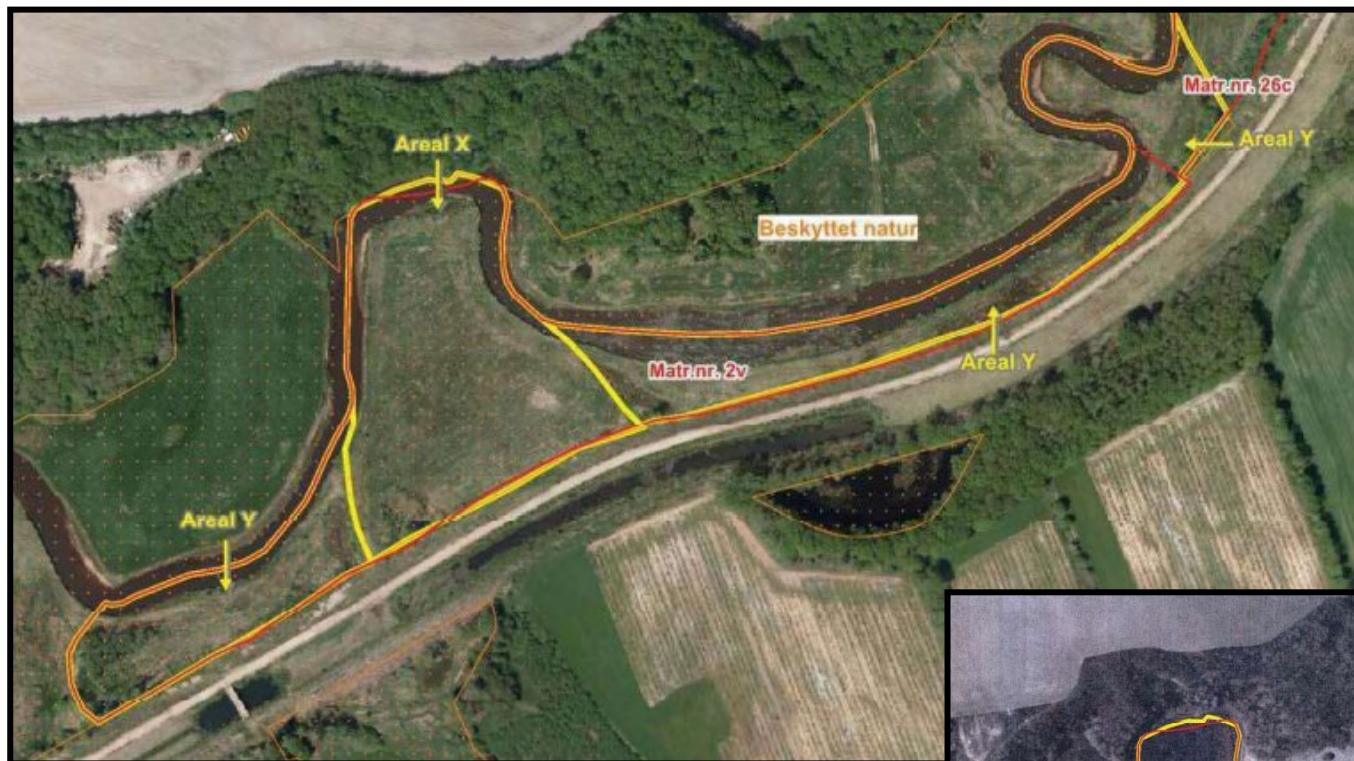
Pr. 1. juli 1992 ferske enge omfattes af beskyttelsen efter NBL § 3 – afgørende for beskyttelsen om arealer omlagt forud for skæringstidspunktet

Aktuelle sag

- **1994** – areal købes af nuværende ejer – tilplanter bl.a. med energipil
- **2010/2011** – Kommunen får anmeldelse fra Naturstyrelsen
- **2011** – kommunen besigtiger + undersøger luftfotos + varsler påbud
 - + dialog med adressatens advokat
- **Juli 2012** – Påbud med konstatering af § 3 + om fjernelse af energipil
- **Nov. 2013** – Afgørelse fra NMK efter klage fra ejer
 - Påbud stadfæstes f.s.v.a. "areal Y", men ophæves f.s.v.a. "areal X"
 - Bl.a. på baggrund af oplysninger om drift og omlægning før 1992 fra tidligere ejers forpagter (oplys. som kommunen ikke havde adgang til)
- **Sept. 2016** – Byretten ophæver NMK's afgørelse f.s.v.a. "areal Y"
 - Bl.a. på baggrund af syn og skøn og vidneforklaring fra "forpagteren"
- **Nov. 2016** – ejer stævner kommunen og NMK med krav om erstatning

MAD 2023.17 V

– påbudsarealerne X og Y



- **Kravet:** Udgifter til reetablering af pil og mistet indtjening (især EU tilskud)
- **Ansvarsgrundlag**
 - Afgørelse tilsidesat af dels klageinstans dels byretten – Culpa?
 - Oplysningsgrundlaget – var det tilstrækkeligt på afgørelsestidspunktet?
- **Tabet** - mange underposter og delspørgsmål
 - Forældelse
 - Krav for areal Y rejst mod kommunen efter NMK's stadfæstelse (spørgsmål om kommunen var rette sagsøgte)
 - Årsagsspørgsmål
 - kunne ejer have tilplantet med græs og søgt tilskud alligevel
 - kunne ejer have dyrket areal X efter NMK's afgørelse
 - Udgift til reetablering af Pil – en del var fjernet som følge af genslyngningsprojekt for Varde Å + det fremgik, at ejer rent faktisk aldrig havde reetableret pilen, men i stedet plantet med poppel, hvilket også havde været planen i 2012
- Spændende spørgsmål – men stod ikke mål med sagsgenstanden

- Både byret og landsret frifandt kommunen - ikke ansvarsgrundlag
- **Byretten**
 - Kommunen havde holdt møde med ejer og foretaget besigtigelse
 - Gennemgået luftfotos fra før 1992
 - I partshøring opfordret ejer til at fremkomme med bemærkninger
 - Ejer alene henvist til, at arealer var anvendt til landbrugsjord – havde ikke fremsendt markplaner eller andet (kommunen havde ikke adgang til oplysninger herom eller om tidligere drift)
 - Fandt herefter ikke, at kommunen havde begået fejl – ikke ansvar
- **Landsretten** fandt ikke, at kommunen havde begået sagsbehandlingsfejl
”herunder lagt vægt på, at X Kommune ikke på det tidspunkt, hvor påbuddet blev meddelt, var i besiddelse af sådanne oplysninger, som gjorde, at de havde grund til at indhente yderligere oplysninger fra tidligere lodsejere, og at [K’s medarbejder] har forklaret, at de efter modtagelsen af oplysninger tjekkede de foreliggende luftfotos igen. På denne baggrund og i øvrigt af de grunde, som byretten har anført, stadfæster landsretten”
- Kritisk – Peter Pagh MRF 2023.22

Advokat Jens Flensburg
Tlf.: 25 29 08 48
jfl@codexlaw.dk

BYE!

