
Notat vedr.: Ny lokalplan i Tinglev

Indledende bemærkninger:

En kommune må ikke foretage sig noget medmindre den har det som kaldes hjemmel – et juridisk grundlag.

En hjemmel eller et juridisk grundlag kan være den skrevne lovgivning som giver kommunen retten eller pligten til at gøre noget.

En kommune kan også være forpligtet på et andet grundlag, eks. på baggrund af en dom eller retsforlig.

Endelig er en kommune foruden kravet om lovhjemmel forpligtet af de såkaldte dommerskabte rets grundsætninger, som ligebehandlingsprincippet, proportionalitetsprincippet, saglighed osv.

Situation:

Aabenraa kommune er i gang med at vedtage en ny lokalplan i Tinglev, som skal give mulighed for etablering af et nyt plejehjem med tilhørende vejbetjening mv.

I denne forbindelse er der blevet rejst følgende spørgsmål:

- 1 - Må en kommune erhverve en ejendom med henblik på videresalg?
- 2 - Hvilken betydning har det i erstatningsmæssig henseende at der bliver vedtaget en ny lokalplan?
- 3 - Finder reglerne om ekspropriation anvendelse?
- 4 - Evt. mageskifte?

Ad 1:

Det helt klare udgangspunkt er, at en kommune ikke må erhverve en ejendom med henblik på videresalg, idet dette ville kræve udtrykkelig lovhjemmel eller kommunen ville være forpligtet på et andet grundlag.

I den konkrete situation er der ikke nogen hjemmel, og efter min opfattelse ej heller et andet grundlag som kommunen lovligt er forpligtet efter.

Erhvervelse af ejendommen med henblik på videresalg vil efter min opfattelse ikke være lovlig.

Ad 2:

Vedtagelse af en ny lokalplan kaldes også "populært" erstatningsfri regulering, hvilket betyder, at en kommune ikke bliver erstatningsansvarlig blot fordi der vedtages en ny lokalplan.

Dette betyder på normal dansk, at en ejendomsejer ikke har krav på erstatning fordi ejendommen falder i værdi på grund af en ny lokalplan.

På den anden side kan ejeren af en ejendom som bliver omfattet af en ny lokalplan, altid indbringe sagen for domstolene med påstand om erstatning.

I en sådan situation bør en kommune overveje, om gennemførelse af en retssag med tilhørende advokatomkostninger, arbejdstimer mv. står i et rimeligt forhold til størrelsen af det rejste krav.

Det kan således være lovligt når en kommune på baggrund af et konkret skøn ønsker at forlige en sag i en situation hvor omkostningerne til "at få ret" ikke står i noget rimeligt forhold til ikke at få ret.

Dette forhold skyldes den almindelige pligt for en kommune til at handle økonomisk ansvarlig.

Ad 3:

Reglerne om ekspropriation og dermed evt. erstatning finder ikke anvendelse i denne situation, alene af den grund, at kommunen ikke skal anvende noget areal tilhørende 3. mand.

Ad 4:

En kommune kan mageskifte arealer med en 3. mand, hvis dette efter en konkret vurdering må anses for at være sagligt begrundet af hensyn til kommunen.

Det vil således aldrig være sagligt begrundet hvis et mageskifte gennemføres af hensyn til 3. mand.

Sagligt skal i den henseende forstås således, at kommunen har et behov for lige præcis dette areal.

Som hovedregel skal arealerne som indgår i et mageskifte i økonomisk henseende modsvare hinanden, således at det areal som kommunen modtager værdimæssigt modsvarer det areal kommunen afleverer.

I modsat tilfælde vil et mageskifte ikke være lovligt.

Aabenraa, den 4. december 2019

Claus Hansen
chefjurist