

Praksis siden sidst – Byretsdom om PL § 48

Danske Miljøadvokater den 9. april 2014
v. advokat Jens Flensburg

Energi & Miljø
Advokatfirma



Dom om PL § 48 ift. rekreativt område (1)



Flyfoto over området ved Gåsehage, som det ser ud i dag.
Skyphoto, den 29. maj 2009.

Fotoet er taget fra sydvest mod nordøst. I forgrunden ses
Gåsehageområdet til højre og Øer Maritime Feriecenter til
venstre. I baggrunden ses Hjelm og Kattegat.

Gåsehage ved Ebeltoft

Sagens baggrund

- Sommerhusudstyknig fra 1960'erne uden samlet udstykningsplan
- Ejeren beholder restejendommen med veje og strandareal mellem sommerhusområdet og stranden
- Hver enkelt sommerhusejer fik tinglyst en ret til ophold og færdsel på arealet mod stranden ud for den enkelte parcel
- I 1970 udlægges arealet til sommerhusområde (også strandarealet)

- Primo 0'erne konstaterer den oprindelige ejers arvinger, at der er et frit areal mellem sommerhusområdet og den nye strandbeskyttelseslinje
- **Ejerne** ansøger om udstykning – massive naboindsigelser

- **Kommunen** træffer afgørelse om lokalplanpligt, og afviser tillige at igangsætte arbejdet med en lokalplan indtil rækkevidden af de private servitutter er afklaret
- **NKN** (MAD 2008.1172): Enig i lokalplanpligt, men kommunen kunne ikke med henvisning til de private servitutter sætte planlægningen i bero (PL § 13, stk. 3)
- **Kommunens muligheder:**
 - Lokalplanlægning for sommerhuse i overensstemmelse med KMPL, eller
 - Ændring af KMPL til andet formål

Dom om § 48 ift. rekreativt areal (3)

Lokalplanen (nov. 2009)

- **Kommunens valg:**
 - KMPL-tillæg og ny lokalplan med udlæg af arealet til rekreativt område (off. formål)
- **Sommerhusejerne** var glade!
- **Ejerne** af strandarealet krævede overtagelse, jf. PL § 48
 - Betingelserne i § 48 var opfyldt
 - Området var før LP'en udlagt til sommerhusområde, og arealet ikke omfattet af strandbeskyttelseslinjen
 - Erstatning - værdi som SH-grunde
- **Kommunen afviste kravet:**
 - Hittidige mangeårige anvend.
 - LP-pligt: Usikkerhed mht. fremtidig anvendelse (herunder også da spm. truede arter mv. i området)
 - Arealet lavtliggende, ca. kote 1-1½
 - Servitutterne (men privatretlige)



Dom om § 48 ift. rekreativt areal (4)
Sagens afgørelse

- **Taksationskommissionen:**
 - Overtagelsespligt efter § 48
 - Erstatning 1.873.000 kr., ud fra mulighed for i hvert fald én sommerhus grund (dissens for erstatning på 500.000 kr.)
- **Overtaksationskommissionen (KFE 2013.181)**
 - Ikke overtagelsespligt - ingen forventninger om anden udnyttelse som følge af bl.a. den lave beliggenhed og de tinglyste servitutter
- **Byretten – Retten i Randers' dom af den 15. januar 2014**
 - Syn og skøn: Værdi af areal med mulighed for udstykning af 6 sommerhusgrunde: 4,4 mio. kr. (= ejernes påstand)
 - Retten fandt ikke at der forelå overtagelsespligt, bl.a. med henvisning til:
”Retten finder efter de afgivne forklaringer om de forhold, der er taget hensyn til ifm. planlægningen, ikke at der er taget usaglige hensyn i forbindelse hermed, og retten lægger herved navnlig vægt på, at området er beliggende meget lavt og under kote 2, og at sagsøgeren ikke kunne have nogen berettiget forventning om, at ejendommen kunne udstykkes i yderligere sommerhuse, når henses dels til de servitutter, der var tinglyst, og delt når henses til områdets særlige karakter. Den hidtidige anvendelse blev således ikke hindret ved lokalplanen.”

**Advokat Jens Flensborg
Advokatfirmaet Energi og Miljø
Åboulevarden 49, 4. – 8000 Århus C
Tlf: 25 29 08 48 / jfl@energiogmiljo.dk**

Energi & Miljø
Advokatfirma

