

NOTAT - FARREMOSEN

NABOERNES MULIGHED FOR ERSTATNING

1. INDLEDNING OG BAGGRUND

Allerød Kommune har 24. maj 2017 vedtaget lokalplan 3-392, Erhvervsområde ved Farremosen.

Der har efter vedtagelsen af lokalplanen været indsigelser fra naboer til lokalplanområdet, som blandt andet mener, at områdets planlagte anvendelse til blandt andet virksomheder med særlige beliggenhedskrav (miljøklasse 4-7) vil påvirke værdien af naboejendommene uden for lokalplanområdet i negativ retning.

Kommunen har på baggrund heraf anmodet Horten om en generel redegørelse for under hvilke betingelser, naboerne til erhvervsområdet eventuelt vil være berettigede til erstatning som følge af Allerød Kommunes lokalplanlægning.

2. NABOERNES MULIGHED FOR AT FÅ ERSTATNING

Udgangspunktet er, at lokalplanlægning er erstatningsfri regulering. Det betyder, at selv om borgere og virksomheder kan blive påvirket økonomisk af en ny eller ændret lokalplan – f.eks. fordi ejendomsværdierne kan påvirkes negativt af en planlagt ændret anvendelse af nærliggende ejendomme – så medfører lokalplanlægningen ikke en forpligtelse for kommunen til at betale erstatning til de omkringboende.

Selvom udgangspunktet er, at lokalplanlægning er erstatningsfri regulering, kan naboer til et lokalplanområde imidlertid i særlige tilfælde have krav på erstatning, som følge af en kommunes planlægning for området. Det *kan* være tilfældet i følgende situationer:

1. Hvis kommunen i sin sagsbehandling har handlet ansvarspådragende (begået fejl) og de øvrige, almindelige erstatningsbetingelser endvidere er opfyldt.
2. Hvis naboen – selvom kommunen ikke har handlet ansvarspådragende – påføres gener, der ligger ud over "den naboretlige tålegrænse".

De nævnte situationer uddybes nedenfor i pkt. 2.1 og 2.2.

Det bemærkes, at *ejeren af en lokalplanlagt ejendom* i helt særlige situationer kan have krav på erstatning efter planlovens regler om ekspropriationserstatning, hvis reguleringen i lokalplanen er særlig intensiv i forhold til den pågældende ejendom. Disse regler vedrører imidlertid kun ejendomme *indenfor* lokalplanområdet og er således uden betydning for spørgsmålet vedrørende *naboernes* mulighed for erstatning. Reglerne om ekspropriationserstatning efter planloven er derfor ikke nærmere beskrevet her.

2.1 Kommunen har handlet ansvarspådragende

En kommune kan blive erstatningsansvarlig, hvis kommunen i sin sagsbehandling – herunder vedrørende lokalplanlægning, der muliggør ændret anvendelse af et område - har handlet *ansvarspådragende*, og de øvrige erstatningsbetingelser endvidere er opfyldt.

Det afhænger af en konkret vurdering, om kommunen kan anses at have handlet ansvarspådragende. Men overordnet kan man sige, at det kræver, at kommunen har begået fejl eller forsømmelser i udførelsen af en opgave eller sagsbehandling.

Vi er ikke bekendt med at der – ud over den retssag, der kort omtales nedenfor – er gjort konkrete synspunkter gældende med hensyn til, at kommunen skulle have begået fejl i forbindelse med lokalplanens vedtagelse. Det ligger endvidere udenfor rammerne af dette notat at foretage en vurdering heraf. På det oplyste grundlag om lokalplanprocessen, herunder baggrunden for kommunens udarbejdelse af forslag til lokalplan 3-392, er vi dog ikke bekendt med omstændigheder, som tyder på, at kommunen kan siges at have begået ansvarspådragende fejl i forbindelse med lokalplanlægningen for Farremosen (lokalplan 3-392).

Der må dog tages et forbehold for, at der, som nævnt ovenfor, verserer en retssag for retten i Hillerød, anlagt af en grundejerforening mod Allerød Kommune, med påstand om, at lokalplan 3-392 er ugyldig. Allerød Kommune påstår frifindelse. Afhængigt af retssagens udfald, vil der kunne være anledning til at overveje ansvarsspørgsmålet, jf. ovenfor.

2.2 Den naboretlige tålegrænse

Erstatning kan undtagelsesvis komme på tale, selvom kommunen ikke har handlet ansvarspådragende, hvis "den naboretlige tålegrænse" er overskredet.

På det offentlige område er det typisk i forbindelse med større anlægsprojekter, at den naboretlige tålegrænse kan overskrides og udløse erstatning. Eksempelvis hvis de omkringboende til et vejarbejde påføres flere og større gener ved vejarbejdet (i form af betydelig støj, forringede adgangsforhold mm), end hvad man generelt må tåle som nabo til vejen. En privat borger eller virksomhed kan imidlertid også pådrage sig ansvar overfor sine naboer, hvis tålegrænsen overskrides.

Det vil som udgangspunkt være den anlægsmyndighed eller virksomhed, der opfører den bygning eller udøver den aktivitet, der påfører naboerne de pågældende gener, som vil være erstatningsansvarlig.

På trods af dette udgangspunkt, er der undtagelsesvis set eksempler på, at en kommune kan blive erstatningsansvarlig på naboretligt grundlag, hvis kommunens sagsbehandling har muliggjort det byggeri eller den aktivitet, der medfører overskridelse af den naboretlige tålegrænse. Normalt vil ansvar på dette grundlag ikke komme på tale, fordi kommunen som plan- og miljømyndighed har mulighed for at sikre, at vejledende grænseværdier for støj og andre krav til virksomheder overholdes, således at den naboretlige tålegrænse netop ikke overskrides.

Tålegrænsen er således underlagt en vis objektivisering og dermed ikke afhængig af, om den enkelte nabo mener at være generet. En mulig påvirkning af ejendomspriserne kan efter omstændighederne indgå som et element i vurderingen, men vil efter praksis ikke i sig selv være tilstrækkeligt til at fastslå, at den naboretlige tålegrænse er overskredet.

Lokalplan 3-392 indeholder bestemmelser om, at alle vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj, vejstøj, lugt og luft skal overholdes. Endvidere er der bestemmelser i lokalplanen om, at byggehøjder, afstande, rensning af regnvand mv., samt regler i bygge- og miljølovingen skal overholdes. De virksomheder, der etableres inden for lokalplanområdet, vil derudover skulle underkastes relevant sagsbehandling efter miljøbeskyttelsesloven med deraf følgende godkendelses- eller påbudsregulering under iagttagelse af hensyn til naboerne.

På det grundlag er der umiddelbart ikke anledning til at forvente, at de virksomheder, der etableres inden for lokalplanområdet, vil medføre overskridelse af den naboretlige tålegrænse.

Hellerup, den 4. maj 2018

Horten



Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll