

REFERAT Økonomiudvalget 2021 d. 26-11-2018

Mødedato Mandag d. 26. november 2018 kl. 16:30

Mødested Mødelokale D2

Mødedeltagere Morten Slotved (C), Thorkild Gruelund (C), Nadja Hageskov (C), Kristin Arendt (C), Niels Lundshøj (A), Annette Wiencken (V), Henrik Klitgaard (B), Jakob Nybo (I), Glen Madsen (O)

Indholdsfortegnelse

Beslutning om indbringelse af afgørelse fra Taksationskommissionen for Overtaksationskommissio	3
--	---

Punkt 1: Beslutning om indbringelse af afgørelse fra Taksationskommissionen for Overtaksationskommissionen

18/18773

Baggrund

I forbindelse med Taksationskommissionsafgørelse modtaget den 13. november 2018 skal Kommunalbestyrelsen tage stilling til, om afgørelsen skal indbringes for Overtaksationskommissionen.

Forslag

Administrationen foreslår, at afgørelsen fra Taksationskommissionen modtaget den 13. november 2018 indbringes for Overtaksationskommissionen.

Sagsfremstilling

Proces og frister ifølge kommunestyrelseslovens § 8, stk. 4 og 5

Denne sag forelægges Økonomiudvalget på ekstraordinært møde den 26. november 2018. Umiddelbart herefter forelægges sagen Kommunalbestyrelsen.

Ifølge kommunestyrelseslovens § 8, stk. 4, skal borgmesteren sørge for, at dagsorden og det fornødne materiale, herunder eventuelle udvalgserklæringer, til bedømmelse af de sager, der er optaget på dagsordenen til et kommunalbestyrelsesmøde, udsendes til medlemmerne senest 4 hverdage inden kommunalbestyrelsesmødet.

Dette dagsordenspunkt, som er udsendt 23. november 2018, samt udvalgserklæringen fra Økonomiudvalget den 26. juni 2018 vedrørende sagen vil ikke kunne overholde denne tidsfrist, hvilket der hermed orienteres om.

Det forcerede mødeforløb er begrundet i sagens uopsættelige karakter, da ankefristen for Taksationskommissionens afgørelse udløber den 11. december 2018, jf. nedenfor, og som følge heraf kan Kommunalbestyrelsen træffe afgørelse i sagen, selvom tidsfristen ikke er overholdt, jf. kommunestyrelseslovens § 8, stk. 5.

Indledning

I forbindelse med Hørsholm Kommunes salg af bymidten traf kommunen som vejmyndighed afgørelse den 22. april 2015 om omlægning af en privat fællesvej over matr.nr. 46a Hørsholm by, Hørsholm, Kammerrådensvej 4, som kommunen solgte. Afgørelsen gik på en omlægning af den private fællesvej for grundejeren af matr.nr. 45 Hørsholm by, Hørsholm, Hovedgaden 29.

Den 13. maj 2015 anmodede grundejeren om, at sagen blev indbragt for Vejdirektoratet, der den 20. august 2015 traf afgørelse om, at kommunens afgørelse var lovlig, og at Vejdirektoratet ikke kunne pålægge kommunen at træffe anden afgørelse.

Den 17. juni 2015 indbragte kommunen – ligeledes på anmodning fra grundejer – sagen for Taksationskommissionen. Taksationskommissionen har den 13. november 2018 truffet afgørelse om, at kommunens afgørelse af 22. april 2015 om omlægning af den private fællesvej over matr.nr. 46a ikke kan godkendes.

Taksationskommissionens kendelse er vedlagt som bilag til dagsordenspunktet.

Kommunen skal herefter vurdere, om Taksationskommissionens afgørelse skal indbringes for Overtaksationskommissionen. Det skal i givet fald ske senest 4 uger efter kommunens modtagelse af Taksationskommissionens afgørelse, dvs. senest den 11. december 2018.

Kommunens roller i sagen

Afgørelsen af 22. april 2015 om omlægning af den private fællesvej er som nævnt truffet af kommunen som vejmyndighed, og det er også som vejmyndighed, kommunen skal vurdere, om Taksationskommissionens afgørelse skal indbringes for Overtaksationskommissionen.

Ud over rollen som vejmyndighed har kommunen imidlertid som sælger af matr.nr. 46a en rolle som aftalepart i forhold til køberen af ejendommen.

Det er derfor vigtigt i denne sag både at belyse den vejmyndighedsmæssige vurdering af, om der juridisk er grundlag for og anledning til at anke Taksationskommissionens afgørelse, og samtidig belyse de aftalemæssige konsekvenser, som

sagen og vurderingen giver anledning til.

Det bemærkes, at kommunens dobbeltrolle og de dermed forbundne konsekvenser, herunder spørgsmålet om mulig myndighedsinhabilitet, er blevet vurderet af såvel Vejdirektoratet i afgørelsen af 20. august 2015 og af KL i rapporten af 3. november 2015 med titlen ”Undersøgelse af, hvorvidt Hørsholm Kommune har lagt vægt på usaglige hensyn i forbindelse med salg af grund i Hørsholm midtby”. Det er i afgørelsen og rapporten lagt til grund, at der ikke forelå myndighedsinhabilitet i relation til vejmyndighedens afgørelse af 22. april 2015, og at kommunen ikke havde inddraget usaglige hensyn i sagsbehandlingen.

Vejmyndighedsmæssig vurdering

Kommunen har som vejmyndighed ud fra princippet om saglighed og ligebehandling en selvstændig juridisk forpligtelse til at sikre, at de afgørelser, der bliver truffet inden for kommunens område er så juridisk korrekte som muligt. Det indebærer, at kommunen skal foretage en juridisk vurdering af afgørelser fra klageinstanser og domstole m.v., og hvis kommunen vurderer, at disse hviler på et forkert retligt eller faktisk grundlag, skal kommunen normalt benytte de muligheder i form af administrativ rekurs, anke eller domstolsprøvelse m.v., som retssystemet indeholder for at opnå et korrekt resultat.

På baggrund af en gennemgang af Taksationskommissionens afgørelse er det administrationens anbefaling ud fra en vejmyndighedsmæssig vurdering, at afgørelsen bør indbringes for Overtaksationskommissionen.

Denne vurdering er især begrundet i følgende forhold:

Normalt lægges der i sager vedrørende vejret og lignende tinglyste rettigheder ved domstolene afgørende vægt på det tinglyste rids, der helt entydigt fastlægger den ret, deklareringshaver/grundejer har fået tildelt. I denne sag giver det tinglyste rids efter kommunens vurdering – som er ubestridt under sagen – *ikke* grundejeren en færdselsret til transport med 12 meter lange lastbiler, som grundejeren mener skal lægges til grund. Den transport, der hævdes at være foregået, kan alene være foregået ved overskridelse af den færdselsret, der er indtegnet på det tinglyste kort. Den indtegnede færdselsret giver alene (og endda med nogle overskridelser af færdselsarealet) mulighed for færdsel med en 10 meter lang lastbil, hvilket den efter kommunens afgørelse af 22. april 2015 omlagte færdselsret også gør.

Taksationskommissionen har imidlertid i sin afgørelse valgt at se bort fra den nærmere fastlæggelse af vejretten, der følger af tinglysningsridset, og har i stedet alene lagt vægt på formuleringen i deklARATIONENS ordlyd om, at færdselsretten ved en evt. omlægning (som deklARATIONEN giver mulighed for i § 1, 2. pkt.) ”dog stedse [skal] være af et sådant omfang, at det er muligt at køre frem med tunge køretøjer indtil en afstand af maks. 20 m, regnet fra ejendommens vestlige skel”. Dette selv om ”tunge køretøjer” ikke er defineret nærmere i deklARATIONEN, og selv om deklARATIONEN såvel i indledningen som i ordlyden af § 1, 1. pkt. meget udtrykkeligt henviser til, at færdselsretten er afgrænset ”som vist med skravering på vedhæftede rids”, og at ovenstående formulering omkring tunge køretøjer – som det fremgår af formuleringen ”dog stedse” – skal fortolkes inden for rammerne af den på ridsset indtegnede færdselsret.

DeklARATIONEN inkl. ridsset er vedlagt som bilag til sagen.

Hertil kommer blandt andet, at Taksationskommissionens afgørelse ikke indeholder nogen nærmere begrundelse for vurderingen af, at den omlagte private fællesvej er af vigtighed for grundejeren set i forhold til de alternative muligheder for levering, virksomhedens leveringsbehov m.v.

Ud fra en samlet gennemgang af sagens omstændigheder og en revurdering af kommunens afgørelse af 22. april 2015 om vejomlægning i lyset heraf er det fortsat kommunens opfattelse, at kommunens afgørelse er korrekt, og det vurderes på den baggrund, at der er grundlag for at gå videre med sagen ved indbringelse af Taksationskommissionens afgørelse for Overtaksationskommissionen.

Forholdet til køber af matr.nr. 46a – aftaleretlige aspekter

Købsaftalen af 26. maj 2015 vedrørende matr.nr. 46a (og 40f) indeholder følgende regulering af aftaleforholdet mellem parterne i relation til deklARATIONEN om vejadgang:

*”4.6. Særligt i forhold til deklARATIONEN om vejadgang for Hovedgaden 45
I udbudsmaterialet var det et krav, at Køber selv skulle håndtere deklARATIONEN, som ejeren af ejendommen matr. nr. 45 om en vejret, jf. den tinglyste deklARATION af 19. maj 2003.*

Vejmyndigheden har som led i projekteringen behandlet spørgsmålet om omlægning af vejretten. Det kan imidlertid ikke afvises, at der opstår tvister som følge heraf.

I den forbindelse har parterne aftalt, at Køber holder Sælger skadesløs for samtlige omkostninger til håndtering af sådanne tvister og evt. tilkendt erstatning mv.

Dette gælder dog ikke, hvis det ved endelige afgørelser i sådanne tvister lægges til grund, at vejmyndigheden under sin myndighedsbehandling har begået formelle forsætlige eller culpøse fejl, der er årsag til, at afgørelserne går vejmyndigheden i mod. I så fald afholder Sælger selv samtlige omkostninger til håndtering af sådanne tvister og evt. tilkendt erstatning mv.

Det er videre aftalt, at Køber og Sælger accepterer eventuelt påbudte ændringer i projektet som følge af pålæg herom ved en endelig administrativ afgørelse eller dom. Beror en sådan afgørelse på, at vejmyndigheden har begået forsætlige eller culpøse fejl, forpligter Sælger sig til at sikre, at vejmyndigheden opprioriterer og gennemfører evt. ny vejoplægnings sag så hurtigt som overhovedet muligt, således at byggeriet forsinkes mindst muligt. Herudover er Sælger i denne situation forpligtet til at acceptere udskydelse af frister jf. bilag 5, i det omfang de pågældende ændringer i projektet forsinker byggeprocessen og byggeriets færdiggørelse. Parterne aftaler straks efter at en sådan evt. endelig administrativ afgørelse foreligger, nye frister for tidsplanen.

Køber kan ikke gøre erstatningskrav gældende over for sælger, som følge af tidsfristforskydninger eller krav om ændring af projektet som følge af administrative afgørelser eller dom. Køber har således ikke krav på compensation eller dækning af driftstab, tabt avance, tab for stilstand, øvrige tab eller omkostninger til udarbejdelse af projektmaterialer mv. i den forbindelse.”

Som det fremgår, bærer Køber som udgangspunkt i det aftaleretlige forhold med kommunen ansvaret og betaler omkostningerne i forbindelse med den aktuelle sag vedrørende omlægning af vejadgang, idet ansvaret dog overgår til kommunen, hvis det ved ”endelige afgørelser i sådanne tvister lægges til grund, at vejmyndigheden under sin myndighedsbehandling har begået formelle forsætlige eller culpøse fejl, der er årsag til, at afgørelserne går vejmyndigheden i mod”.

Aftalen indebærer, at kommunen kan pådrage sig et kontraktsansvar, hvis kommunen ikke som myndighed søger at opnå en endelig afgørelse, som kommunen og køberen kan lægge til grund ved opfyldelsen af forpligtelserne i kontrakten.

Det er således også af den grund særdeles vigtigt, at Taksationskommissionens afgørelse ankes, når der vejmyndighedsmæssigt er juridisk anledning hertil, jf. vurderingen ovenfor.

Dialog med køber

På baggrund af den aftaleretlige regulering af vejadgangssagen, jf. ovenfor, har der været afholdt møde med repræsentanter for køber af matr.nr. 46a for at drøfte Taksationskommissionens afgørelse. Køber har i den forbindelse anført, at man mener, at sagen skal påklages, idet Taksationskommissionens afgørelse ikke synes at være korrekt. Køber har til brug for vurderingen af spørgsmålet om indbringelse indhentet en ekstern vurdering fra et landinspektørfirma, som konkluderer, at kendelsens resultat kan være rigtigt, men at kendelsen er mulig at kritisere, og at en klage til Overtaksationskommissionen kan give sagen et andet udfald.

De mulige konsekvenser, hvis sagen ikke ankes.

Hvis kommunen på trods af ovenstående anbefalinger beslutter ikke at indbringe afgørelsen for Overtaksationskommissionen, vil Taksationskommissionens afgørelse stå ved magt, hvorefter grundejeren har krav på genoprettelse af den oprindelige private fællesvej, som blev omlagt ved vejmyndighedens afgørelse af 22. april 2015.

Der er i det direkte forhold tale om en sag mellem grundejeren og kommunen som vejmyndighed. Kommunen må derfor som udgangspunkt omgøre sin afgørelse. Det kan på grund af de nuværende bygningsmæssige forhold alene ske ved et påbud om fysisk lovliggørelse, dvs. nedrivning af dele af det nuværende byggeri. Det må dog antages at være tvivlsomt, om et sådant påbud om nedrivning af bygninger, som er opført i henhold til ubetinget byggetilladelse fra kommunen, rent faktisk vil være muligt juridisk at gennemtvinge over for køber. Og hvis det måtte kunne lade sig gøre, vil køber utvivlsomt rejse et meget betydeligt erstatningskrav i den anledning for omkostninger til nedrivning, ændring af byggeriet og tabte lejeindtægter mv. – begrundet i fratagelse af mulighed for at få afprøvet Taksationskommissionens afgørelse, jf. gennemgangen af købsaftalen ovenfor.

Hvis det ikke måtte være muligt at gennemtvinge fysisk lovliggørelse, må kommunen i stedet betale erstatning til grundejeren for den mistede vejret. Størrelsen af erstatningen må som udgangspunkt fastslås ved en forhandling mellem parterne, hvis der kan opnås enighed om en opgørelsesmetode, som tilgodeser kommunens forpligtelse til forsvarlig økonomisk forvaltning, og ellers ved civil retssøgsmål.

De mulige konsekvenser, hvis sagen ankes

Hvis sagen ankes, kan Overtaksationskommissionen komme frem til, at Taksationskommissionens afgørelse er forkert eller korrekt. I begge tilfælde, vil parterne – dvs. grundejeren og kommunen – kunne vælge at indbringe sagen for domstolene. Der er 6 måneders frist for indbringelse af en taksationssag for domstolene.

Hvis Overtaksationskommissionen måtte komme frem til, at Taksationskommissionens afgørelse er korrekt, skal kommunen vurdere efter samme principper som ovenfor beskrevet, hvorvidt sagen skal videreføres til domstolene, herunder med inddragelse af forholdet til køber.

Sammenfattende anbefaling

Såvel kommunens vejmyndighedsretlige og generelle kommunalretlige forpligtelser samt kommunens aftaleforhold til køberen af matr.nr. 46a betyder efter administrationens klare opfattelse, at Taksationskommissionens afgørelse bør indbringes for Overtaksationskommissionen, hvilket hermed anbefales.

Såfremt afgørelsen ikke indbringes, indebærer det efter administrationens vurdering en betydelig risiko for, at kommunen lider et alvorligt økonomisk tab, som kunne være undgået ved at videreføre sagen.

Beslutning Økonomiudvalget den 26-11-2018

Økonomiudvalget indstillede med stemmerne 5 for og 2 imod (Jakob Nybo (I) og Glen Madsen (O)) til Kommunalbestyrelsen at indbringe Taksationskommissionens afgørelse for Overtaksationskommissionen, medmindre kommunen senest den 4. december 2018 modtager skriftlig dokumentation for, at der er indgået forlig mellem grundejerne af matr.nr. 45 og matr.nr. 46a, som kommunen kan støtte ret på, og som medfører, at den tinglyste færdselsret bortfalder og aflyses eller ændres tinglysningsmæssigt, således at vejmyndighedens afgørelse af 22. april 2015 om omlægning af privat fællesvej anerkendes. Fremkommer sådant forlig, efter afgørelsen er anket, trækker kommunen sagen tilbage fra Overtaksationskommissionen.

Thorkild Gruelund (C) var inhabil og deltog ikke i sagens behandling.

Kristin Arendt (C) deltog ikke i mødet.

Bilag

Taksationskommissionens kendelse i sag TK 7-2018

Deklaration angående færdselsret