

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

MORTEN JENSEN (H)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

Rebild Kommune
Hobrovej 110
9530 Støvring

PREBEN BANG HENRIKSEN (H)

Att.: Charlotte Skjødt Østergaard Pedersen

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBORG (H)
PETER TORNVIG FRUELUND (H)
DITTE F. ØSTERGAARD (L)
JACOB MUNCH HANSEN (L)
SØREN DALSGAARD JAKOBSEN (L)
MICHAEL STYRISHAVE
KENNETH BIRKEBÆK LAURSEN
JONAS AXELSEN

DATO
27.05.2021

DERES J.NR.

VORT J.NR.
11-210741

SEKRETÆR
Hanna Jørgensen/ndp
Dir.tlf: 99329736
E-mail: hj@abnlaw.dk

Vedr.: Høringssvar - Rebild Kommuneplan 2021 i offentlig høring

På vegne af min klient, Anne og Kris Høgh Rahbek, boende Præstevej 77, Juelstrup, 9530 Støvring, skal jeg hermed fremkomme med nedenstående bemærkninger til Rebild Kommuneplan 2021, som er i offentlig høring.

Ved brev af den 16. april 2021 har I oplyst min klient, at min klients ejendom beliggende Præstevej 77, Juelstrup, 9530 Støvring, matr.nr. 1i, er beliggende inden for et område, der jf. den fremlagte kommuneplan er udpeget til byudvikling og planlagt skal have status af byzone.

Af planen fremgår videre, at området, hvori min klients ejendom er beliggende, fastlægger anvendelsen til erhvervsformål. Formålet for området er jf. Rebild Kommuneplan 2021 et erhvervsområde bestående af let industri og håndværk, tung industri, transport- og logistik virksomheder (bilag 1).

Der er i forbindelse med det udlagte erhvervsområde ikke lagt op til, at min klient skal afstå jord fra sin ejendom. På vegne af min klient bemærker jeg dog, at såfremt forslaget til kommuneplanen gennemføres uændret, vil min klients ejendom, som på nuværende tidspunkt er beliggende i landzone, ændre zonestatus til byzone (bilag 2). Til trods for at min klients ejendom i sig selv hverken ændres eller flyttes, bevirker den ændrede zonestatus, at min klients ejendom jf. Rebild Kommuneplan 2021 placeres midt i et område, der fastlægger anvendelsen til erhvervsformål.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

Den ændrede zonestatus giver anledning til bekymring hos min klient, som med rette frygter for de gener og for den ulempe et industri- og erhvervsområde medfører for min klients faste ejendom.

Min klient har oplyst, at ejendommen beliggende Præstevej 77, Juelstrup, 9530 Støvring oprindeligt har været en landbrugsejendom. Den til ejendommen tilhørende jord var dog solgt fra ved min klients erhvervelse af ejendommen i 2017. Selvom der i dag ikke længere er tilknyttet egentlige markarealer til min klients faste ejendom, så ændrer det ikke derved, at der som følge af ejendommens placering i landzone er knyttet en hvis forventning til den værdi, der følger af ejendommens zonemæssige placering. Når ejendommens zonemæssige status ændres fra land- til byzone, og når anvendelsen af området fastlægges til erhvervsformål, vil den forventning, ud fra hvilken min klient i 2017 erhvervede sin faste ejendom, kraftigt formindskes.

Ved en uændret gennemførelse af Rebild Kommuneplan 2021 vil min klient ved ophold på sin faste bopæl skulle tåle, at de omkringliggende marker inddrages til erhvervs- og industrivirksomheder hvilket medfører, at der med min klients nye ”naboer” følger risiko for betydelige gener og ulemper i form af forurening-, lugt-, støj- og trafikgener, der kraftigt forringer salgsværdien af min klients ejendom. De benævnte gener og ulemper, som er at sidestille med et ejendomsindgreb, rækker efter min vurdering ud over tålegrænsen for det, min klient med rimelighed må påregne i forbindelse med den almindelige samfundsudvikling på byudviklingsområdet, da forslaget reelt bevirker, at min klients ejendom ”klemmes inde” mellem industri- og erhvervsvirksomheder.

Som bemærket indledningsvist fordrer kommuneplanen ikke, at min klient afstår jord. Alligevel er der, ved planens uændrede gennemførelse, tale om et særdeles byrdefuldt ejendomsindgreb på min klients ejendom når denne overføres til byzone og erhvervsområde. Min klient mister ikke blot forventningen til den værdi, der fulgte med ejendommens nuværende placering – min klient skal herudover tåle samtlige gener og ulemper hvilket bevirker, at det vil blive særdeles vanskeligt for min klient nogensinde at afhænde sin ejendom. Min klient har naturligvis forsøgt dette, men måtte erfare, at interesserede købere afstod, med afsæt i forslagene som udlagt i Rebild Kommuneplan 2021.

Jeg bemærker, at den forventningsværdi, som følgelig er knyttet til min klients ejendom, fordrer et beskyttelsesbehov. Beskyttelsesbehovet for forventningen til værdien af min klients ejendom er en af begrundelserne for bestemmelsen i grundlovens § 73, som taler for, at betingelserne for ekspropriation skal være opfyldt, før domstolene lovligt kan tillade, at en overskridelse af tålegrænsen opretholdes. I den konkrete situation, vil vedtagelsen af Rebild Kommuneplan 2021 medføre

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

et indgreb på min klients ejendom, der ligger ud over hvad min klient med rimelighed skal tåle. Jeg gør opmærksom på, at min klient, såfremt deres ejendom også i dag anvendtes som landbrugsejendom, jf. planlovens § 47 a, havde haft ret til at forlange sig eksproprieret, når ejendommen helt eller delvis overføres fra land- til byzone. Med afsæt i disse principper og i ovenstående opfordrer jeg til, at det i forbindelse med Rebild Kommuneplan 2021 kraftigt overvejes, at min klient eksproprieres.

Alternativt opfordrer jeg til, at det i forbindelse med Rebild Kommuneplan 2021 overvejes, hvorvidt min klient med udgangspunkt i de naboretlige grundsætninger, kan se sin ejendom overtaget i forbindelse med byudviklingen. Som minimum skal min klient kompenseres for de gener og for den ulempe som alt andet lige vil komme til at overstige den naboretlige tålegrænse, og det skal tænkes ind i den fremtidige lokalplan, hvorledes min klient bedst muligt forskånes når min klients ejendom omkranses af tunge og lette industri- og erhvervsvirksomheder.

Hvis Rebild Kommuneplan 2021 gennemføres uændret og min klient ikke eksproprieres eller kompenseres, tager jeg på vegne af min klient forbehold for at rejse krav om erstatning for ulempe. På vegne af min klient tager jeg endvidere forbehold for at rejse krav om erstatning for juridisk bistand.

Jeg bemærker afslutningsvis, at selvom der ikke afstås jord fra min klients ejendom, så har man i nyere praksis anerkendt, at der ydes erstatning for ulemper.

I U.1995.466 H, hvor en udvidelse af et rensningsanlæg havde været uforudsigelig for de omkringliggende ejendomme, blev ejendommenes udsigt forringet og der påførtes risiko for lugtgener med en forringelse af ejendommenes salgsværdi til følge. Krav på erstatning som følge af bl.a. risiko for lugtgener blev accepteret.

Ligeledes i U.1999.353 H, hvor der tildeltes erstatning uden ekspropriation for ulemper i form af støj og lignende fra en ny motorvej. Højesteret udtalte i sagen, at lighedssynspunkter taler for, at erstatning for ulemper i form af støj og lignende fra nye større vejanlæg ydes efter samme kriterier, hvad enten der er eksproprieret et areal fra den pågældende ejendom, eller dette ikke er tilfældet, og at der i det omfang, ulemperne overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet, skal ydes erstatning for tabet herved.

Med venlig hilsen

Søren Dalsgaard Jakobsen

v/ Nadja Nielsen Dyhre
Jurist