Klima og Byudvikling
Teknik- og Miljøforvaltningen

Bilag 7

Kommunens overtagelsespligt efter planlovens § 49

26-04-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 5327

Dokumentnummer i F2
81663

Sagsnummer i eDoc
2023-0122895

Når det i en lokalplan er fastlagt, at en bygning ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren af ejendommen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Dette er fastlagt i planlovens § 49. Notatet beskriver hvilke kriterier, der skal være opfyldt, for at planlovens § 49 finder anvendelse,

Som altovervejende udgangspunkt er planlægning, herunder nedlæggelse af et § 14-forbud mod nedrivning og efterfølgende udarbejdelse af en bevarende lokalplan, erstatningsfri regulering. En ejer af en ejendom vil dermed som udgangspunkt ikke kunne kræve erstatning, fordi kommunen nedlægger et § 14-forbud mod nedrivning og efterfølgende vedtager en bevarende lokalplan.

Nedlæggelse af 14-forbud og selve vedtagelsen af en bevarende lokalplan udløser altså ikke krav om overtagelse af en ejendom, men i henhold til § 49 i planloven kan kommune – forudsat visse betingelser er opfyldt - ved afslag på ansøgning om nedrivning blive forpligtet til at overtage ejendommen.

Ifølge planlovens § 49 vil en ejer kunne forlange, at kommunen overtager ejendommen og kræve erstatning, hvis der opstår et væsentligt misforhold mellem den måde ejendommene kan udnyttes på efter forbuddet mod nedrivning sammenlignet med ejendomme med lignende beliggenhed, der ikke er omfattet af forbud mod nedrivning. Det er en forudsætning, at det er lokalplanens bevarende bestemmelser, der udløser en væsentligt forringet afkastningsgrad. Der skal således foretages en konkret vurdering af, om det vil være tilfældet.

Hvis det kommer på tale, at kommunen skal overtage en ejendom, skal der tages stilling til overtagelsessummen, og flere forhold kan indgå i en vurdering af, hvordan overtagelsessummen fastsættes. Hvis der ikke kan opnås enighed om overtagelsessummen, fastsættes den af taksationskommissionen.

Det bemærkes, at overtagelsessummen vil blive fastsat med udgangspunkt i den værdi, ejendommen havde inden forbuddet mod nedrivning, tillagt den profit, der kunne være opnået, hvis der ikke var forbud mod nedrivning. Overtagelsessummen vil dermed kunne blive betydelig, da den vil omfatte den fortjeneste, der kunne være opnået ved at nedrive bygningen og bygge nyt i henhold til den byggeret, der er normal for området.

Klima og Byudvikling

Njalsgade 13

2300 København S

EAN-nummer
5798009809452