

NOTAT

Codex Advokater P/S
Damhaven 5 B
7100 Vejle

13. december 2021

Journalnr.: 224197

Advokat:
Jens Flensborg
jfl@codexlaw.dk

Sekretær:
Nadja Holmgaard Knudsen
nhk@codexlaw.dk

Vurdering af spørgsmål om overtagelsespligt efter planlovens § 49

1. Problemstilling

Norrdjurs Kommune har bedt om en vurdering af, om kommunen helt eller delvist kan blive forpligtet til at overtage ejendommen Sygehusvej 17, Grenaa, på baggrund af en igangværende lokalplanlægning for et bevaringsværdigt kapel. Ejendommen, Sygehusvej 17, ejes af Region Midtjylland.

Jeg har til brug for min vurdering haft adgang til kommunens forslag til *Lokalplan 102-707 – Det gamle kapel ved Grenaa Sundhedshus*, fra september 2021. Jeg har endvidere modtaget kopi af Norrdjurs Kommunes § 14 forbud af den 20. januar 2021, og regionens høringssvar af den 16. november 2021 til lokalplanforslaget, samt oplysninger om den tidligere og nuværende kommuneplanlægning for kapellet.

Notatet er disponeret således, at de faktiske forhold opridses i **afs. 2**. Jeg har herudover fundet det relevant at knytte et par bemærkninger til lokalplanforslaget, jf. **afs. 3**. Min vurdering af risikoen for, at kommunen kan pålægges at overtage det gamle kapel ved Grenaa Sundhedshus, findes i **afs. 4**.

2. Kort om sagens faktiske omstændigheder

Den bevaringsværdige bygning er placeret på ejendommen matr.nr. 3d, Grenaa Markjorder, Sygehusvej 17, Grenaa, som ifølge tingbogen har et samlet areal på 29.990 m². Region Midtjylland, som ejer ejendommen, driver efter det oplyste forskellige aktiviteter under Grenaa Sundhedshus fra ejendommen.

På ejendommen er der ifølge BBR i alt 6 bygninger.

- **Bygning nr. 1**, opført i 1922, bebygget areal 2.927 m² og samlet erhvervsareal 9.657 m², oplyst anvendelse som sundhedscenter og lægehus mv.
- **Bygning nr. 2**, opført i 1922, bebygget areal 142 m², kapel (**den bevaringsværdige bygning**)
- **Bygning nr. 3**, opført i 1947, bebygget areal 568 m² og samlet erhvervsareal 702 m²
- **Bygning nr. 4**, opført i 1937, bebygget areal 540 m² og samlet erhvervsareal 2.160 m², oplyst anvendelse til hjemmeplejen mv.
- **Bygning nr. 5**, opført i 1922, bebygget areal 280 m² og samlet boligareal hhv. erhvervsareal på 280 m² og 285 m²
- **Bygning nr. 6**, opført i 1982, bebygget areal 103 m².

Fra **bygning 1 og 4** driver Region Midtjylland således aktiviteter i sundhedshuset, hvorimod regionen har søgt og fået tilladelse til nedrivning af **bygningerne 3, 5 og 6** (nedrivning er muligvis allerede sket).

Region Midtjylland søgte ligeledes om tilladelse til nedrivning af **bygning 2**, som blev opført sammen med det oprindelige Grenaa Sygehus til brug for kapel. Regionen henviste til, at bygningen ikke havde været anvendt til kapel i flere år og står ubenyttet hen. Det blev endvidere oplyst, at bygningen var i ringe stand, og at det ville være meget bekosteligt, hvis bygningen skulle renoveres. Bygningen var derfor afspærret af sikkerhedsmæssige hensyn. Da regionen ikke kunne anvende bygningen til andre formål, blev der søgt om nedrivning mhp. i stedet at lave parkeringspladser til brug for sundhedshuset.

Bygningen er i Norddjurs Kommunes kommuneplan optaget med bevaringsværdi 3. Norddjurs Kommune nedlagde på den baggrund i januar 2021 forbud mod nedrivningen med hjemmel i planlovens § 14 med henblik på i forlængelse heraf at udarbejde en lokalplan for at sikre bevaring af bygningen. Inden forbuddet var ejendommen ikke omfattet af en lokalplan, men var i Norddjurs Kommunes kommuneplan omfattet af rammeområde 2D3, *Sygehus, Sygehusvej*, hvilket område var udlagt til offentligt formål i form af sygehus og sundhedsinstitutioner.

Den del af matr.nr. 3d, hvor kapelbygningen er beliggende, blev i Kommuneplan 2021 udskilt til et særskilt rammeområde, nemlig 2D7, *Det gamle kapel, Grenaa Sundhedshus*, hvilket område er udlagt til offentligt formål med mulighed for kontor- og serviceerhverv.

Som opfølgning på § 14 forbuddet offentliggjorde Norddjurs Kommune i september 2021 *Forslag til Lokalplan 102-707, Det gamle kapel ved Grenaa Sundhedshus*. Region Midtjylland afgav den 16. november 2021 høringssvar, hvor det bl.a. anføres, at regionen ikke har mulighed for eller hjemmel til at anvende kapelbygningen til andet formål. Regionen opfordrer derfor Norddjurs Kommune til at fremkomme et købstilbud, hvorefter kommunen kan tage bygningen i brug til andre formål, hvis det måtte ønskes. Kommunalbestyrelsen skal nu tage stilling til, om lokalplanforslaget skal vedtages endeligt.

3. Forslaget til lokalplan

3.1 Forslagets indhold

Det fremgår af lokalplanens redegørelse (s. 4), at formålet med lokalplanen er at bevare og omdanne det gamle kapel ved Grenaa Sundhedshus, da kapellet udgør en markant del af bygningskomplekset Grenaa Sundhedshus. Der redegøres herefter for bygningens karakteristika samt efter hvilke retningslinjer en eventuel ombygning kan ske, således at disse karakteristika ikke sættes over styr.

I afsnittet om lokalplanens indhold (s. 10) anføres det, at lokalplanen giver mulighed for at bevare sundhedshusets oprindelige kapel til andre formål, samt at det herudover muliggøres, at der kan opføres en tilbygning i forbindelse med kapellet.

Lokalplanen omfatter en mindre del af matr.nr. 3d på i alt ca. 800 m². På lokalplankortet i bilag 2 er der indtegnet et samlet byggefelt, og en del heraf er markeret som bevaringsværdig bygning.

Af **formålsbestemmelsen** i § 1 fremgår det, at lokalplanen bl.a. har til formål:

"1.1 at sikre den bevaringsværdige bygning, kapellet, bevares og ombygges med respekt for den eksisterende arkitektur og byggeskik, og indpasse sig det historiske miljø omkring Grenaa Sundhedshus."

Af **anvendelsesbestemmelsen** i § 3 for delområde 1, hvor kapellet ligger, fremgår det:

"3.2 Der må kun opføres og indrettes bebyggelse med anvendelse, der efter Kommunalbestyrelsens konkrete vurdering kan etableres med respekt for kapellets arkitektur og omgivelser, såsom område til offentlige formål, kontor og serviceerhverv."

Af § 3.3 fremgår det, at hverken eksisterende eller ny bebyggelse må anvendes til boligformål.

Ifølge **udstykningsbestemmelsen** § 4.1 må der foretages udstykning iht. gældende udstykningslov.

Af den **bebyggelsesregulerende bestemmelse** i § 7 fremgår det:

"7.3 Bevaringsværdig bygning, kapellet, som vist på kortbilag 2, må kun ændres eller ombygges udvendigt med tilladelse fra Norddjurs Kommune i hvert enkelt tilfælde. Herunder ændring eller udskiftning af materialer, farver, vinduer, døre, bygningsdele, bygningsdetaljer etc."

Bestemmelserne i § 7.4 - 7.20 fastsætter herefter mere detaljerede retningslinjer for, hvilke krav der skal gælde for den bevaringsværdige bygning, kapellet, herunder mht. facader, tag, vinduer, døre og kviste, hvilket som udgangspunkt må betyde, at dispensation til ændringer eller ombygninger som udgangspunkt alene kan ske inden for disse retningslinjer, jf. det anførte i [PKNO 9](#), afgørelse E.

Bestemmelserne i § 7.21-7.31 fastsætter i tilslutning hertil detaljerede krav til ny bebyggelse under overskriften "*Bestemmelser til ny bebyggelse og tilbygninger inden for lokalplanområdet*".

3.2 Bemærkninger til forslagets sikring imod nedrivning

Det forhold, at kapelbygningen iht. Norddjurs Kommunes kommuneatlas og iht. kommuneplanen var bevaringsværdig, gav ikke i sig selv den fornødne hjemmel til, at Norddjurs Kommune kunne meddele afslag på byggetilladelse til nedrivning af bygningen.

Baggrunden for Norddjurs Kommunes § 14 forbud og den efterfølgende offentliggørelse af forslaget til lokalplan 102-707 var således via en lokalplan at sikre, at den bevaringsværdige kapelbygning ikke kunne nedrives. Det er der hjemmel til, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 18, hvorefter der i en lokalplan kan optages bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med kommunens tilladelse må nedrives.

Selv om formålet med forslaget til lokalplan 102-707 er at bevare den gamle kapelbygning, jf. § 1.1, må det imidlertid konstateres, at lokalplanens bestemmelser **ikke eksplicit anfører, at nedrivning ikke kan ske uden kommunens tilladelse**. De bindende lokalplanbestemmelser om bebyggelsesregulering i § 7 omhandler alene krav til ændring eller ombygning af den eksisterende kapelbygning, men indeholder ikke noget udtrykkeligt forbud mod nedrivning uden kommunens tilladelse. Det fremgår heller ikke eksplicit af lokalplanens redegørelse, at nedrivning ikke skulle være tilladt.

Jeg er opmærksom på, at der ikke er nogen tvivl om, at baggrunden for formålet med lokalplanen er at bevare den bevaringsværdige kapelbygning, herunder at sikre, at kapellet ikke kan nedrives. Da et egentligt forbud mod nedrivning er meget indgribende over for ejendommens ejer, skal et sådant krav imidlertid fremgå klart af lokalplanens bestemmelser. I modsat fald vil der være risiko for, at Norddjurs Kommune ikke kan håndhæve nedrivningsforbuddet.

Jeg anbefaler derfor, at lokalplanforslaget ændres således, at det fremgår klart af lokalplanens § 7, at der er forbud mod nedrivning af den bevaringsværdige bygning uden kommunens tilladelse (dvs. sådan at en nedrivning vil kræve en dispensation fra lokalplanen, jf. planlovens § 19, stk. 1).

3.3 Bemærkninger til forslagets anvendelsesbestemmelse for kapelbygningen

Forslagets § 3.2 fastlægger den lovlige anvendelse for bebyggelsen i delområde 1, herunder for den bevaringsværdige bygning, jf. citatet ovenfor.

Efter sin ordlyd er der – som jeg ser det – ikke hermed taget endelig stilling til, hvilken fremtidige anvendelse, der er umiddelbart tilladt. Der åbnes op for, at det kan være inden for anvendelseskategorierne

offentlige formål, kontor og serviceformål, men det forudsætter efter ordlyden i alle tilfælde "Kommunalbestyrelsens konkrete vurdering".

Det forstår jeg som en såkaldt kompetencenorm, dvs. at det vil være lovligt at anvende bygninger inden for området til *offentlige formål, kontor og serviceformål*, men at det i hvert enkelt tilfælde kræver dispensation fra kommunen, jf. planlovens § 19, stk. 1.

Ud fra ordlyden af § 3.2 er formålet med ikke at lade enhver anvendelse til *offentlige formål, kontor og serviceformål* være umiddelbart tilladt, at Norddjurs Kommune ønsker at sikre, at fremtidige anvendelser af bygningerne i delområdet skal kunne ske med respekt kapellets arkitektur og omgivelser.

I relation hertil må det imidlertid anføres, at Norddjurs Kommune vel i udpræget grad har "styr på" arkitekturen via de fastsatte bestemmelser i lokalplanforslagets § 7, hvor der dels er forbud mod ændring eller ombygning af kapellet uden tilladelse (dispensation), og hvor der herudover er opstillet en række krav af arkitektonisk art til ny bebyggelse og ændringer af eksisterende bebyggelse.

Jeg anbefaler derfor, at det overvejes, om der er behov for at udforme anvendelsesbestemmelsen som en kompetencenorm som sket, da det – ud fra ordlyden af § 3.2 – er sket ud fra et ønske om at sikre kapellets arkitektur og omgivelserne.

Hvis det ud fra planlægningsmæssige hensyn findes betænkeligt at udlægge delområdet til andre anvendelser end offentlige formål, kan anvendelsesbestemmelsen udformes sådan, at anvendelse til offentlige formål – eller visse former for offentlige formål – er umiddelbart tilladt, men at anvendelse til kontor og serviceformål herudover vil være muligt med kommunens tilladelse (dvs. efter en dispensation), hvis kommune ud fra en konkret vurdering finder, at denne anvendelse er forenelig med den øvrige anvendelse i området. Norddjurs Kommune bør dog så gøre sig klart, hvilke planmæssige forhold det er, som gør det betænkeligt ikke at gøre en anvendelse til kontor og serviceformål umiddelbart tilladt.

4. Om risikoen for overtagelse

4.1 Den relevante bestemmelse i PL § 49 og generelt om betingelserne for anvendelsen

Den relevante bestemmelse i den aktuelle sag vil være planlovens § 49, som har følgende ordlyd:

"§ 49. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

"Stk. 2. Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud."

Det er således en grundbetingelse for, at planlovens § 49, stk. 1, finder anvendelse, at den pågældende ejendom er omfattet af en lokalplan med nedrivningsforbud, og at kommunen på baggrund af en konkret ansøgning har meddelt afslag på dispensation til nedrivning.

I det følgende tager jeg derfor udgangspunkt i, at disse **objektive betingelser** opfyldes, dvs. at den bevarende lokalplan 102-707 vedtages endeligt med et egentligt nedrivningsforbud, samt at Norddjurs Kommune i forlængelse heraf fastholder det afslag på nedrivningstilladelse, som kom til udtryk i kommunens § 14 forbud. I modsat kommer overtagelsespligt efter PL § 49 ikke i spil.

Spørgsmålet er herefter om den **subjektive betingelse** i § 49, stk. 2, også er opfyldt.

4.2 De subjektive betingelser – generelle bemærkninger ud fra taksationspraksis

I praksis tager vurderingen udgangspunkt i en sammenligning af ejendommens afkastningsgrad forud for lokalplanens vedtagelse sammenlignet med ejendommens afkastningsgrad med nedrivningsforbud og med de anvendelsesmuligheder, som lokalplanen giver. Der skal således være årsagsforbindelse mellem nedrivningsforbuddet og "det manglende afkast". Det er ejeren, der har bevisbyrden for, at der ved en sammenligning af de to situationer består et misforhold.

Der skal herved i første række henses til, om lokalplanens anvendelsesmuligheder svarer omtrent til det, som **ejeren kunne forvente forud for den bevarende lokalplans vedtagelse**. Her spiller det i sagens natur en stor rolle, at en lokalplan ikke griber ind i den eksisterende lovlige anvendelse, der således kan fortsætte som hidtil. Hvis ejeren imidlertid forud for lokalplanens vedtagelse havde *berettigede forventninger* om en anden og økonomisk bedre udnyttelse af ejendommen (efter en nedrivning), kan dette føre til overtagelsespligt.

Til illustration heraf kan henvises til de to modsatrettede afgørelser i KFE 2005.193 og MAD 20210.378:

I **KFE 2007.193** fandt taksationsmyndighederne, at ejeren ud fra kommuneplanen og ud fra kommunens praksis i lignende sager havde haft en berettiget forventning om at kunne nedrive et hus i det centrale Aarhus og i stedet opføre en etageejendom som "huludfyldning". Der blev herefter statueret overtagelsespligt, da den eneste grund til nedrivningsforbuddet og det heraf følgende ringere afkast, var, at ejendommen var bevaringsværdig. Modsat fandt taksationsmyndighederne i **MAD 2010.378** ikke, at der var berettigede forventninger om ændret anvendelse af en tidligere træskofabrik til rækkehusbebyggelse. Den pågældende del af ejendommen lå i landzone og var omfattet af skovbyggelinjen, hvorfor ejeren ikke kunne have forventet tilladelser til ændring til rækkehuse, selv om man så bort fra, at den gamle bygning var bevaringsværdig.

Det forhold, at det **bedre kan betale sig at nedrive og opføre noget nyt end at renovere den eksisterende bygning** kan ifølge praksis **ikke** i sig selv udløse overtagelsespligt. Det fremgår eksempelvis af de taksationssager, som er refereret i hhv. MAD 2009.284 og MAD 2011.104, hvor der ikke blev statueret overtagelsespligt.

I begge sager henvist overtaksationskommissionen til, at bygningerne bar præg af **manglende vedligeholdelse og istandsættelse** i en årrække, og at **ejerens besparelser** herved skulle indgå ved vurderingen af nedrivningsforbuddets økonomiske konsekvenser for ejeren. I relation hertil må det dog fremhæves, at de bevarende lokalplaner med nedrivningsforbud havde været gældende i en årrække, hvilket **ikke** gælder i den aktuelle sag fra Norddjurs Kommune, hvor bygningen ganske vist har været udpeget som bevaringsværdig, men hvor der ikke hidtil har været en lokalplan med nedrivningsforbud.

Selvom udgangspunktet er, at der ikke kan indtræde overtagelsespligt, fordi det bedre kan betale sig at nedrive end at renovere en bevaringsværdig bygning, så kan udgifterne til at gøre en eksisterende og bevaringsværdige bygning anvendelig dog være så store, at dette forhold kan føre til overtagelsespligt, hvilket illustreres af overtaksationskommissionens kendelse i MAD 2015.561.

MAD 2015.561 angik en gammel bevaringsværdig patriciaejendom, hvor taksationskommissionen havde afvist overtagelsespligt, bl.a. henset til, at ejeren ud fra kommuneplanen alene kunne have haft forventning om at kunne opføre et nyt parcelhus på grunden, og således ikke nogen forventning om en mere lukrativ anvendelse (den eksisterende anvendelse var jo også bolig). Overtaksationskommissionen pålagde imidlertid kommunen overtage ejendommen med henvisning til, at der ville være uforholdsmæssigt store udgifter forbundet med at sætte bygningen i en blot rimelig stand (ejeren havde brugt ca. 2 mio. kr., og det ville kræve yderligere ca. 3 mio. kr. at bringe ejendommen i brugbar stand).

Det fremgår endelig af praksis, at en **overtagelsesbegæring kun kan angå den samlede ejendom**. Ved spørgsmålet om "væsentligt misforhold" mht. ejendommens afkastningsgrad i forhold til lignende ejendomme, er det derfor også den **samlede ejendoms afkastningsgrad, der skal vurderes**.

Det fremgår af den ovennævnte kendelse i **MAD 2009.284** og det samme fremgår af **MAD 2013.330**, som angik spørgsmål om overtagelsespligt efter den helt parallelle bestemmelse i bygningsfredningslovens § 12. Begge sager angik spørgsmål om overtagelsespligt som følge af nedrivningsforbud over for stuehuse mv. på større landbrugs-ejendomme, hvor overtagelsespligt blev afvist, da det bl.a. skulle lægges til grund, at det var de pågældende ejendommers samlede drift, som skulle indgå ved bedømmelsen af spørgsmålet om "væsentligt misforhold".

4.3 Spørgsmålet om risiko for overtagelsespligt i den konkrete sag

Den foreliggende sag er speciel, da ejeren er en offentlig myndighed (Region Midtjylland). Ordlyden af § 49 udelukker imidlertid ikke, at en offentlig myndighed kan gøre overtagelsespligt gældende.

I forhold til vurderingen af mulige og forventede udnyttelsesmuligheder kan det generelt anføres, at Region Midtjylland mht. bygningens anvendelse er underlagt de begrænsninger, som ligger inden for de formål, som regionen lovligt kan varetage. Umiddelbart må der dog foretages en generel vurdering ud fra de subjektive kriterier i planlovens § 49, stk. 2, med udgangspunkt i den gældende praksis herfor.

Det centrale forhold er her i første række, at nedrivningsforbuddet alene omfatter den gamle kapelbygning, hvor vurderingen af spørgsmålet om overtagelsespligt som anført ovenfor ifølge praksis skal bedømmes ift. nedrivningsforbuddets betydning for den samlede ejendom. Det betyder for det første, at Region Midtjylland formentlig slet ikke vil anmode om overtagelse, da regionen i givet fald skal anmode Norddjurs Kommune om at overtage hele ejendommen med de derpå værende bygninger, hvilket regionen formodentlig ikke har nogen interesse i.

Selv om en sådan anmodning imod forventning måtte fremkomme, vil der efter min vurdering alligevel ikke være grundlag for at kræve overtagelse efter § 49. Forbuddet mod nedrivning angår alene den gamle kapelbygning på 142 m². Det skal sammenholdes med, at ejendommen matr.nr. 3d, Sygehusvej 17, har et samlet areal på knap 30.000 m², og ifølge BBR indeholder en betydelig og tidssvarende bygningsmasse i form af *bygning 1* med et samlet erhvervsareal på 9.567 m² og *bygning 4* med et samlet erhvervsareal på 2.160 m², hvilke bygninger anvendes af regionen som en del af sundhedsbuset. Da ejendommens afkastningsgrad med og uden nedrivningsforbud skal vurderes med udgangspunkt i den samlede ejendom og den samlede bygningsmasse, udgør kapelbygningen således en meget begrænset del af ejendommens "afkast".

Allerede af den grund ***er der efter min vurdering kun en meget lille risiko for, at kommunen kan blive pålagt overtagelsespligt efter § 49, selv om lokalplan 102-707 vedtages, og kommunen herefter fastholder forbuddet mod nedrivning af kapelbygningen.***

4.4 Spørgsmålet om risiko for overtagelsespligt efter en eventuel udstykning

Forslaget til lokalplan 120-707 indeholder ikke et udstykningsforbud. Hvis forslaget vedtages, forhindrer lokalplanen derfor ikke, at det areal, hvorpå kapelbygningen ligger, evt. det samlede lokalplanområde på ca. 800 m², kan udstykkes. I givet fald kan regionen herefter fremsætte en begæring om overtagelse af den nye grund alene. I tilfælde af udstykning vil regionen alternativt kunne sælge grunden med kapelbygningen til en 3. part, som herefter også vil kunne fremsætte anmodning om overtagelse.

Spørgsmålet er herefter, om den "subjektive betingelse", jf. beskrivelsen heraf i afsnit 4.2, kan blive opfyldt, såfremt regionen foretager en sådan udstykning.

Efter det oplyste har kapellet ikke været anvendt i en årrække, og anvendelsen hertil vil, som jeg forstår det, heller ikke blive aktuel senere. Bygningen vil således skulle anvendes til andre formål.

I forslaget til lokalplan 120-707 lægges der op til en forholdsvis bred anvendelsesbestemmelse, som ikke kun angår offentlige formål (som hidtil), men hvor en anvendelse til private formål i form af kontor eller serviceerhverv ligeledes vil være muligt. I det foreliggende forslag til lokalplan gælder det dog kun, hvis kommunen meddeler dispensation hertil, hvilken udformning Norddjurs Kommune dog bør overveje, jf. ovenfor i afs. 3.3.

Anvendelsesmulighederne til offentlige formål, kontorer og serviceerhverv er noget bredere end det, som regionen kunne forvente på grundlag af den hidtidige kommuneplan, hvor den samlede ejendom udelukkende var udlagt til offentligt formål i form af sundhedsinstitutioner. Region Midtjylland kan således ikke have haft berettigede forventninger om at kunne anvende ejendommen til byggeri til andre formål end sundhedsinstitutioner. Selv om lokalplanen forhindrer nedrivning af kapelbygningen, åbner den samme lokalplan op for flere anvendelsesmuligheder end de hidtidige. Det **taler derfor imod, at overtagelsespligt kan komme på tale.**

Formålet med nedrivningen var et **ønske om at etablere parkeringspladser** på arealet. Det kan anføres, at Region Midtjylland kunne have en berettiget forventning herom, da anlæg af parkeringspladser til brug for sundhedshuset må siges at ligge inden for den tidligere rammebestemmelse til offentligt formål i form af sundhedsinstitutioner. Selv om nedrivningsforbuddet forhindrer brug af arealet til andre formål, må der imidlertid fortsat henses til, at lokalplanen muliggør en forholdsvis bred anvendelse af kapelbygningen og evt. tilbygninger inden for delområde 1 (offentlige formål, kontor og serviceerhverv).

Arealets afkastningsgrad vil derfor næppe stå i et væsentligt misforhold ift. til andre sammenlignelige ejendomme, eksempelvis matr.nr. 3d (dvs. den resterende del heraf). På denne baggrund kan det forhold, **at regionen hellere vil anvende arealet til parkering, derfor efter vurdering ikke føre til, at Norddjurs Kommune pålægges overtagelsespligt.**

Regionen har endelig anført kapelbygningen er i **meget ringe stand** og p.t. er afspærret af sikkerhedsmæssige hensyn. Udover at kapelbygningen efter det oplyste er i ringe stand, gør der sig det særlige forhold gældende, at kapelbygningen ikke tidligere har været indrettet til brug for "sædvanlige" offentlige formål eller kontorer og serviceerhverv, men til kapel. Der er så vidt ses enighed om, at bygningen aldrig skal bruges til kapel igen. En fortsat anvendelse af bygningen til de anvendelser, som lokalplan 120-707 vil muliggøre, herunder med indretning af arbejdspladser, må derfor forventes at kræve **ikke ubetydelige omkostninger til bygningsarbejder**, herunder fordi at de gældende krav i BR18 skal opfyldes.

Som anført ovenfor i afs. 4.2 kan det som det klare udgangspunkt ikke begrunde overtagelsespligt, at det bedre kan betale sig at nedrive end at sætte i stand. Kendelsen i MAD 2015.561 viser dog som nævnt, at meget store istandsættelsesomkostningerne i særlige tilfælde kan udløse overtagelsespligt. Hvis en fortsat anvendelse af bygningen til den hidtidige anvendelse er udelukket, må det samme efter min vurdering gælde, hvis det vil kræve meget store udgifter at gøre bygningen anvendelig til nutidig drift, dvs. den anvendelse, som lokalplanlægningen muliggør.

Jeg har ikke mulighed for at vurdere størrelsen af de omkostninger, som en istandsætning og ændret indretning vil indebære, og kan i relation hertil ikke vurdere i hvilket omfang, der er risiko for overtagelsespligt som følge heraf. Det vil Norddjurs Kommune eventuelt kunne undersøge.

Jeg bemærker dog, at der skal være tale om **ekstraordinære omkostninger** for at dette forhold, kan medføre overtagelsespligt. Bliver der imidlertid tale om omkostninger i en størrelse, som ingen fornuftig køber må antages at ville være indstillet på at betale, taler det modsat for overtagelsespligt.

Selv om det måtte blive lagt til grund, at der vil blive tale om ekstraordinære omkostninger, må der dog ligeledes henses til, at arealet med kapelbygningen på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse udgjorde en del af den samlede ejendom matr.nr. 3d. Hvis regionen herefter lader bygningsparcellen kan det muligvis tale imod overtagelsespligt, da regionen i givet fald selv har bragt sig i denne lidt uheldige situation. Og hvis en overtagelsesbegæring måtte blive fremsat af 3-mand, som efter en udstykning har købt bygningsparcellen, vil det kunne anføres, at køberen har købt bygningsparcellen med kendskab til lokalplanens bestemmelser om nedrivningsforbud og anvendelsesmuligheder.

Disse forhold vil kunne påberåbes til støtte for, at der ikke kan blive tale om overtagelsespligt. Hvis den første præmis er til stede (ekstraordinære omkostninger), **kan jeg dog ikke med fuldstændig sikkerhed afvise, at overtagelsespligt kan komme på tale.** Jeg anser dog **risikoen herfor som begrænset.**

Afslutningsvis bemærkes det for god ordens skyld, at der skal betales **erstatning, hvis overtagelsespligt mod forventning måtte blive aktuel.** Erstatningen skal i givet fald opgøres med udgangspunkt i regionens forventninger før sagens opstart. Det vil således ikke være værdien af kapelbygningen, som skal erstattes. Uden at have undersøgt dette til bunds, må det derimod antages, at en eventuel erstatning vil skulle tage udgangspunkt i arealets værdi med en potentiel anvendelse til parkeringspladser med fradrag af udgiften til nedrivning af kapellet og til anlæg af p-pladserne. Det havde jo været forløbet, hvis bevaringssagen ikke var blevet indledt, og regionen i stedet havde fået tilladelse til nedrivning.

Vejle, 13. december 2021

Jens Flensborg