

## MRF 2022.186/2

Retten i Glostrups dom af 27. maj 2022, sag BS-49196/2019-GLO

*A og B (adv. Cecilia Nakskov Veistrup for begge) mod Vallensbæk Kommune (adv. Line Kirketoft Justesen)*

***Kommune havde handlet ansvarspådragende ved at tilbagekalde dispensation fra lokalplan til enfamilieshus som følge af, at kommunen ved en fejl ikke havde foretaget høring af naboer forud for dispensationen. Kommunen var derfor erstatningsansvarlig for udgifter, der var en følge af tilbagekaldelsen, og som udgjorde et erstatningsretligt værnet tab.***

A og B erhvervede i juli 2018 en ejendom i Vallensbæk i henhold til en købsaftale, der var betinget af, at A og B fik tilladelse fra kommunen til at nedrive et eksisterende hus, og at kommunen godkendte A og B's planlagte byggeri senest den 15. september 2018. Ejendommen var omfattet af lokalplan nr. 73 for Vallensbæk Landsby, der bl.a. fastlagde, at bebyggelse ikke måtte opføres med en større bygningsbredde end 7,5 m, og at nærmere bestemte havearealer ikke måtte bebygges. Da A og B ønskede at opføre et enfamilieshus i ét plan med en bredde på 8,5 m, der skulle strække sig ca. 4 m ind i et udpeget haveareal, ansøgte A og B i august 2019 kommunen om dispensation fra lokalplanen. På et møde den 25. september 2018 godkendte Teknik- og Miljøudvalget dispensationen, der blev meddelt A og B den 28. september 2018. Kommunen vurderede i den forbindelse, at der ikke skulle gennemføres nabohøring, da det ansøgte var af underordnet betydning, jf. planlovens § 20, stk. 2. Efter at have overtaget ejendommen ansøgte A og B i begyndelsen af 2019 om byggetilladelse til et hus i ét plan med udnyttet tagetage. Herefter var der en længere dialog mellem ejerne og kommunen om præcisering og revidering af ansøgningsmaterialet, hvorefter kommunen i sommeren 2019 sendte ansøgningen i partshøring hos omkringboende, der fremkom med en række indsigelser. Kommunens forvaltning vurderede herefter, at det ansøgte projekt levede op til lokalplanens bestemmelser, og indstillede, at kommunen gik videre med sagsbehandlingen. På et møde den 27. august 2019 besluttede et flertal i Teknik- og Miljøudvalget imidlertid, at projektet – efter de indkomne høringssvar og den betydelige modstand mod byggeriets karakter – ikke levede op til lokalplanens formål om at bevare og forbedre landsbyens visuelle miljø og kvalitetene i landsbyens bebyggelse og landsbyhavernes åbne karakter. Udvalget besluttede derfor, at den i september 2018

meddelte dispensation fra lokalplanen skulle tilbagekaldes. Sagen blev begæret forelagt kommunalbestyrelsen, der var enig med flertallet i Teknik- og Miljøudvalget. Den 17. september 2019 meddelte kommunen derfor A og B, at dispensationen fra lokalplanen blev tilbagekaldt, da byggeriet ikke levede op til lokalplanens formål, hvilket vejede tungere end hensynet til A og B. Kommunen oplyste i den forbindelse, at forvaltningen ved en fejl ikke havde hørt naboerne, før den oprindelige dispensation blev meddelt, og at A og B uden dispensation fortsat kunne bygge et hus med samme areal som det ansøgte, hvis det var disponeret og placeret anderledes. A og B opgav herefter byggeprojektet og anlagde i november 2019 sag mod Vallensbæk Kommune med krav om erstatning på i alt ca. 1,1 mio. kr. for en række udgifter, herunder til finansiering og rådgivning i forbindelse med byggeprojektet, til etablering af en sandpude og installation af vandopsamlings- og jordvarmeanlæg samt til nedrivning af det eksisterende hus. A og B gjorde navnlig gældende, at udgifterne var afholdt i tillid til dispensationen, og at kommunen havde handlet ansvarspådragende i forbindelse med tilbagekaldelsen. Kommunen påstod frifindelse og gjorde gældende, at der ikke var handlet ansvarspådragende, og at A og B ikke havde lidt et kausalt tab som følge af kommunens sagsbehandling. Kommunen henviste bl.a. til, at dispensationen fra lokalplanen alene kunne anses for en ”principgodkendelse” af et fodaftryk, og at der ikke var godkendt et konkret byggeri. Hertil kom, at sagsøgers anvendelse af ejendommen ikke var forhindret, idet der fortsat kunne opføres et hus med samme størrelse, og at markedsværdien af ejendommen var steget siden købsaftalens indgåelse i 2018. Under sagen blev afholdt syn og skøn om ejendommens værdi med og uden dispensationen og med den etablerede sandpude. Mens sagen verserede, forsøgte A og B at videresælge ejendommen og blev i den

forbindelse opmærksom på, at grunden var forurennet. Ejendommen blev derfor forureningskortlagt, og videresalget blev ikke gennemført. Efter en gennemgang af sagsforløbet lagde retten til grund, at A og B's projekt opfyldte lokalplanens tekniske bestemmelser og levede op til kravene i den oprindelige dispensation, og at tilbagekaldelsen navnlig var forårsaget af, at der ved en fejl ikke var foretaget høring i forbindelse med dispensationsansøgningen. På denne baggrund, og da det var kommunens risiko at meddele A og B dispensation på baggrund af de indledende oplysninger og materiale, fandt retten, at kommunen havde handlet ansvarspådragende ved at trække dispensationen tilbage. Det kunne ikke føre til et andet resultat, at der var foretaget ændringer i projektet efter dispensationsansøgningen, idet det reviderede projekt overholdt lokalplanen. Med hensyn til A og B's tab fandt retten, at kommunen havde været bekendt med, at dispensationen var et vilkår for A og B's erhvervelse af ejendommen. Efter at dispensationen var trukket tilbage, havde A og B opgivet byggeprojektet og ønskede ikke længere at bygge på ejendommen. A og B kunne derfor som udgangspunkt kræve at blive stillet økonomisk, som A og B ville have været stillet, hvis kommunen ikke havde handlet ansvarspådragende, idet der dog kun kunne kræves erstatning for udgifter, der var en følge af, at dispensationen fra september 2018 blev trukket tilbage i

september 2019, og som udgjorde et erstatningsretligt værn tab. Retten gennemgik herefter de enkelte erstatningsposter og fandt bl.a., at udgifterne til vandopsamling- og jordvarmeanlægget og til etablering af sandpuden og byggestrøm ikke var påregnelige for kommunen, og at det var sagsøgers risiko at igangsætte sådanne tiltag, inden der forelå en byggetilladelse. For så vidt angik udgifter til nedrivning af det eksisterende hus fandt retten, at nedrivningen havde tilført ejendommen værdi, og at det var sagsøgers risiko at nedrive huset, forinden byggetilladelse forelå, hvorfor udgiften ikke kunne medregnes som et tab. Derimod kunne A og B kræve udgifter til finansiering, garantiprovision og ejendomsskatter erstattet frem til det tidspunkt, hvor dispensationen blev trukket tilbage. Udgifter afholdt efter dette tidspunkt kunne derimod ikke kræves erstattet, uanset at A og B's forsøg på at afhænde ejendommen var mislykkedes, efter der blev konstateret forurening af grunden. På den baggrund fik A og B medhold i, at kommunen var erstatningsansvarlig for et tab på i alt 328.577 kr., der skulle forrentes fra sagens anlæg, idet retten bemærkede, at selvom der ifølge skønserklæringen forelå en værdiforøgelse af ejendommen siden købsaftalens indgåelse, var ejendommen endnu ikke solgt, hvorfor værdiforøgelsen ikke skulle modregnes i sagsøgers tab.

**Kommentar:** Resultatet må tiltrædes, og dommens præmisser indeholder en fin gennemgang af, om erstatningsbetingelserne var opfyldt for de enkelte erstatningsposter i sagen. Selvom kommunens fejl i forbindelse med udstedelsen af dispensationen i form af manglende partshøring og utilstrækkelig oplysning af sagen i sig selv må anses for ansvarspådragende, er det værd at bemærke, at resultatet navnlig synes at være begrundet i den krænkelse af ejernes berettigede forventninger, som tilbagekaldelsen (annullationen) af dispensationen var udtryk for. Se i samme retning U 1988.488/2 H og hertil Mørup i Pagh m.fl. (red.): Offentlige myndigheders erstatningsansvar, 2017, s. 91 f. Dommen fik et efterspil hos kommunaltilsynet, idet de socialdemokratiske medlemmer i Vallensbæk Kommunes kommunalbestyrelse i juni 2022 bad Ankestyrelsen om at rejse en erstatningssag efter kommunestyrelseslovens § 50 c mod de 10 kommunalbestyrelsesmedlemmer, som havde stemt for at tilbagekalde dispensationen til A og B's byggeri. Klagerne henviste bl.a. til, at beslutningen om tilbagekaldelse blev truffet på trods af, at forvaltningen havde anført, at der ikke forelå væsentlige nye oplysninger, der kunne begrunde en tilbagekaldelse, og at kommunen kunne blive mødt med et erstatningskrav. I en udtalelse af 9. januar 2023 (j.nr. 22-28322) fandt Ankestyrelsen, at der ikke var grundlag for at fastslå, at de 10 kommunalbestyrelsesmedlemmer havde handlet uforsvarligt, idet det skyldtes en fejl fra forvaltningens side, at sagen ikke var fuldt oplyst, da der blev givet dispensation, og at kommunalbestyrelsen derfor havde rettet en væsentlig sagsbehandlingsfejl ved at tilbagekalde dispensationen. Ankestyrelsens udtalelse er **vedlagt som bilag**.

---



# RETEN I GLOSTRUP DOM

afsagt den 27. maj 2022

---

Sag BS-49196/2019-GLO

A

og

B

(advokat Cecilia Nakskov Veistrup for begge)

mod

Vallensbæk Kommune

(advokat Line Kirketoft Justesen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Dorte Nørby.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er modtaget den 1. november 2019, angår om sagsøgte er erstatningsansvarlig som følge af at have tilbagekaldt en dispensation fra en bevaringsværdig lokalplan til bebyggelse med en bygningsbredde på 8,5 meter og opførelse af byggeriet 4 meter ind i en bevaringsværdige have.

Sagsøger, A og B, har nedlagt påstand om, at Vallensbæk Kommune til A og B skal betale 1.132.702,49 kr. med procesrente af 2.880,86 kr. fra 1/11 2018, af 7.495,00 kr. fra 30/11 2018, af 1.052,50 kr. fra 7/12 2018, af 115,00 kr. fra 31/1 2019, af 20.500,71 kr. fra 1/1 2019, af 174.875,00 kr. fra 4/1 2019, af 10.000,00 kr. fra 29/1 2019, af 6.250,00 kr. fra 2/2 2019, af 350.000,00 kr. fra 20/3 2019, af 16.939,41 kr.

fra 20/3 2019, af 5.400,00 kr. fra 5/4 2019, af 9.587,05 kr. fra 25/4 2019, af 41.125,00 kr. fra 5/6 2019, af 10.062,50 kr. fra 29/6 2019, af 13.569,37 kr. fra 1/7 2019, af 20.500,70 kr. fra 1/8 2019, af 34.410,00 kr. fra 30/9 2019, af 33.921,66 kr. fra 30/9 2019, af 750,00 kr. fra 30/9 2019, af 13.421,88 kr. fra 1/10 2019, af 4.250,00 kr. fra 5/10 2019, af 11.250,00 kr. fra 28/10 2019, af 5.309,75 kr. fra 22/11 2019, af 1.000,80 kr. fra 31/12 2019, af 18.877,01 kr. fra 1/2 2020, af 20.789,24 kr. fra 7/2 2020, af 1.125,00 kr. fra 25/2 2020, af 11.450,00 kr. fra 29/2 2020, af 950,00 kr. fra 29/5 2020, af 1.926,02 kr. fra 9/7 2020, af 18.877,00 kr. fra 1/8 2020, af 1.950,00 kr. fra 1/10 2020, af 22.410,12 kr. fra 22/3 2021, af 22.300,15 kr. fra 26/8 2021, og af 21.990,20 kr. fra 1/2 2022 til betaling sker, subsidiært et mindre beløb fastsat af retten med tillæg af procesrente som ovenfor anført.

Sagsøgte Vallensbæk Kommune har nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært betaling af et mindre beløb end det påstævnte.

Sagsøger har om påstandens opgørelse anført følgende:

	Poster	kr.
1	Grundkøb, A-vej ... Forventet gensalgpris	2.463.000,00 -2.463.000,00
2	Finansieringsomkostninger: -grundkøbskredit •Renter pr. 30.09.19 •Renter fra 30.09.19-30.09.20 •Fratrukket skatteværdi •Renter fra 1.10.20-1.04.22 •Fratrukket skatteværdi •Ejerpantebrev (gebyr og tinglysning)  -totalkreditlån •Renter og bidrag 30.09.19 •Fratrukket skatteværdi •Renter fra 30.09.19-30.09.20 •Etableringsomkostning inkl. tinglysning  -indfrielse totalkreditlån •Opsigelsesrenter pr. 01.01.20 •Fratrukket skatteværdi •Indfrielsesgebyr -bankassistance:	  28.490,32 81.205,94 - 22.000,00 90.496,70 - 24.433,92 34.410,00   30.179,89 - 8100,00 3.299,34 33.921,66   22.210,00 - 5.996,70 750,00 950
3	Garantiprovision	41.888,05
4	Group technika	16.939,41

5	Ejendomsskatter Rate 01 2019 Rate 02 2019 Rate 01 2020 Rate 02 2020 Rate 01 2021 Rate 02 2021 Rate 01 2022: Rate 02 2022 Indefrysningsslån 19 20 21 22	20.500,70 20.500,71 18.877,01 18.877,00 22.410,12 22.300,15 21.990,20  1.000,80 1.962,02
6	Byggesagsgebyr (nedrivning) Byggesagsgebyr (nedrivning)	115,00 1.052,50
7	ML Larsen faktura 1975	174.875,00
8	Adv. Huset	11.250,00
9	NEM advokat	7.495,99
10	Landinspektør Faktura 12696 Faktura 13210	6.250,00 4.250,00
11	Arkitektgaarden faktura 190997	10.062,50 (PT. UBETALT)
12	C faktura 19-03	10.000,00
13	Alpa ingeniør	41.125,00 (PT. UBETALT)
14	Topdanmark	2.880,86
15	Eurodanhuse faktura 78068	11.450,00
16	Klimadan	1.125,00
17	Actabjo - haveplan	5.400,00
18	Örsted (byggestrøm ved nedrivning af hus)	20.789,24
19	Radius - afmeldelsesgebyr El-installatør - installation udgår	950,00 1000,00
20	Lysegaard Ejendomme - Sandpude faktura 1870	350.000,00
	I alt	1.132.702,49

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

### Oplysningerne i sagen

Af købsaftale af 23. juli 2018 fremgår, at sagsøger er anført som købere af ejendom til nedrivning beliggende A-vej ... i Vallensbæk til kontantpris 2.7 mio. kr. med overtagelse den 1. oktober 2018. Handlen ses betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed. Endvidere fremgår:

"Købers underskrift er betinget af at købers byggefirma senest 28 dage efter sælgers underskrift på købsaftalen fremkommer med endelig byggeprojekt til køber der svarer til købers forventninger ud fra de hidtidige drøftelser med byggefirmaet. Kommunens endelige godkendelse af projektet er herefter alene købers ansvar."

Af tillæg til købsaftalen af 9. august 2018 fremgår, at købers advokat godkendte handlen under forudsætning blandt andet af, at køber fik nedrivningstilladelse fra kommune, samt "*at købers byggeprojekt af kommunen kan godkendes og der udstedes byggetilladelse. Forholdet skal være afklaret senest d. 15.09.2018.*" Af efterfølgende forhandlinger fremgår, at sælger den 20. august 2018 accepterede købers endelige godkendelse af dispensation fra sagsøgte, som forudsætning for handlen.

Af dispensationsansøgning fra sagsøger af 29. august 2018 fremgår blandt andet:

" ...

**Dispensationsansøgning til behandling på Teknisk Udvalgsmøde d. 25. september 2018**

Vedr. dispensationsansøgning ang. matriklen på A-vej ..., 2625 Vallensbæk Landsby.

**Baggrund**

Vi har indgået en betinget købsaftale ang. A-vej ..., med overtagelse 1. oktober 2018. Én af betingelserne i købsaftalen er at vores dispensationsansøgning imødekommes på forvaltningsmødet d. 25/9-18.

...

**Dispensation**

Vi søger om dispensation og/eller fortolkning bekræftet fra områdets lokalplan på følgende punkter (uddybet nedenfor):

Angående dispensation:

1.Lokalplan pkt. 7.11: "Bygningsbredde"

2.Lokalplan pkt. 8.1: "Døre- og vinduesbredde"

3.Lokalplan pkt. 9.2: "Bevaringsværdig have"

...

#### **Angående dispensation Lokalplan pkt. 7.11: "Bygningsbredde"**

Punktet angiver at angiver 7,5 m. som maksimal bredde på hovedhus. Vi ønsker, at søge tilladelse til at bygge i en bygningsbredde på 8,5 m. på hovedhus og under 8,5 m på sidebygninger af følgende årsager:

1. Nye bygningsreglementer (BR18 og BR20) stiller betydelige krav til bl.a. isolering af huset. Dette betyder, at de indvendige brugbare kvadratmeter bliver reduceret
2. 7,5 m. er utilstrækkeligt for nutidens bygningsopførelser, herunder optimal indretning til en alm. familie. Byggefirmaerne anbefaler en bredde på min. 8,5 m. som standard på et større familiehus.
3. Flere af de eksisterende nybyggede nabohuse er opført i bygningsbredde på over 7,5 m. (nærmere 8,5-9 m)
4. Den eksisterende bygning på grunden er omtrent 9 m. i bredden

...

#### **Angående dispensation Lokalplan pkt. 9.2: "Bevaringsværdig have"**

Punktet (med henvisning til Kortbilag 3 i lokalplanen) angiver at bevaringsværdige haver ikke må bebygges. Dog angiver kortet ingen nøjagtig beliggenhed for bevaringsværdig have på denne matrikel. Ifølge dialog med forvaltningen er dette snarere et skøn, da præcis opmåling ikke er fortaget (eller dokumentation ikke forefindes).

Vi ønsker at søge tilladelse til at bygge 5 m "længere ud" mod offentlig vej, fra hvor den eksisterende sidebygning står i dag (tilbygget i 1970). Dvs, fra sidebygningens gavl mod retningen af indkørslen i dag.

1. Et større område af den bevaringsværdige have er i dag en grus indkørsel/vendeplads (ca. 5 m fra gavl). På trods af dette er det angivet som bevaringsværdigt i lokalplanen.
2. Den nuværende angivelse af bevaringsværdig have virker som skønbase-ret i stedet for præcis opmåling. Grunden er op imod 45 m lang og denne forespørgsel vil derimod tillade bebyggelse af et tidssvarende familiehus og give mulighed for optimal placering ifht. sollys og brugbar baghave.
3. Grunden er ca. 1550 m<sup>2</sup> og med en bebyggelsesprocent på 25%, burde det give mulighed for et bebyggelsesareal på ca. 400 kvm. Det bevaringsværdige område samt andre krav til nybyg i lokalplanen begrænser bebyggelsesprocenten til ca. 15%.

..."

Center for Teknik oplyste ved mail af 3. september 2018, at det generelt ville gavne ansøgningen at vedlægge tegninger, da det ville gøre det nemmere for politikkerne at gennemskue, hvad det var, de skulle tage stilling til. Sagsøger fremsendte den 4. september 2018 et fodaftryk/grundtegning med bredden på huset, samt hvor huset ønskedes flyttet hen.

Teknik og Miljøudvalget godkendte den 25. september 2018 dispensationen og anførte om baggrunden for beslutningen blandt andet:

" ...

Den kommende ejer af A-vej ... ønsker ikke at udnytte tagetagen på det kommende hus, da de ikke vil have et hus med trapper. Derfor er de kommet frem til en løsning med et hus i ét plan med et areal på 290 m<sup>2</sup> i grundplan. For bedre at kunne opnå de ønskede kvadratmeter har ansøger valgt et hus med en bygningsbredde på 8,5 meter frem for de 7,5 meter som lokalplanen tillader.

...

Center for Teknik anbefaler at der bliver dispenseret fra lokalplan nr. 73 § 7.11 til en bygningsbredde på 8,5 meter.

Center for Teknik anbefaler, at der bliver dispenseret til at overskride grænsen for det bevaringsværdige haveareal med de ansøgte 4 meter.

Anbefalingerne begrundes i de følgende afsnit.

#### *Dispensationer fra Lokalplan nr. 73*

For A-vej ... gælder lokalplan nr. 73. Planen skal sikre bevaring og forbedring af landsbyens visuelle miljø.

Derfor indeholder lokalplanen en række arkitektoniske bestemmelser, der har til formål at sikre og bevare landsbyens visuelle miljø og kvaliteter. Lokalplanen har blandt andet bestemmelser der regulerer bygningsbredder, bredden på vinduer og døre, og bestemmelser der regulerer ubebyggede arealer som for eksempel haver.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse ikke må opføres med en større bygningsbredde end 7,5 meter. Det ansøgte byggeri har en bygningsbredde på 8,5 meter, og det overskrider derfor bestemmelsen med 1 meter. Derfor kræver byggeriet dispensation fra lokalplanens § 7.11.



Lokalplanen fastlægger også, at bygninger skal fremtræde som en blok med døre og vinduer som huller med en bredde på højst 1,2 meter. Der ansøges blandt andet om en hoveddør med en bredde på 1,8 meter samt en terrasse-dør med en bredde på 2,4 meter. Derfor kræver byggeriet også dispensation fra lokalplanens § 8.1.

### **Bygningens arkitektur**

Efter planlovens § 19 stk. 1 kan der kun dispenseres fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Hvis der dispenseres til en bygning med et anderledes arkitektonisk udtryk end det lokalplanen lægger op til er det i strid med lokalplanens overordnede arkitektoniske princip.

Det hus ansøger ønsker er reelt et moderne stort enfamiliehus og ikke et traditionelt længehus, der fremstår som en blok med døre og vinduer som huller. Bygningsbredden er i dette tilfælde ikke så vigtig, da bygningen vil blive placeret med en facade ud mod vejen, og derved vil man ikke kunne se, hvor bred bygningen er fra den øvrige del af landsbyen. Terrassedøren og hoveddøren udført som henholdsvis skydedør og dobbeltdør vil til gengæld give huset et væsentligt anderledes arkitektonisk udtryk, end det man normalt forbinder med landsbyen.

### **Den bevaringsværdige have**

Som et led i forarbejdet til lokalplan nr. 73 for Vallensbæk Landsby blev landsbyens visuelle miljø gennemgået og analyseret. En del af processen var også at kortlægge og udpege bygninger, områder og træer der er med til at underbygge landsbyens kvaliteter. Langs A-vej er de fleste havnearealerne nord for vejen udpeget som bevaringsværdige haveanlæg. Formålet er at bevare den åbne grønne karakter ud mod vejen, ikke at bevare den aktuelle udformning eller beplantning på de pågældende ejendomme, Derfor er det ikke nødvendigvis dybden på de enkelte haver der er afgørende for at det grønne udtryk langs vejen bevares.

Lokalplanen angiver, at hele den sydlige del af haven på A-vej ... ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse kan bebygges eller anvendes til parkering. Det udpegede haveareal starter ca. en meter syd for facaden på det eksisterende hus på ejendommen. Det ansøgte byggeri strækker sig ca. 4 meter ind i det udpegede havneareal. Grundet husets orientering ligger facaden mod syd ude i det udpegede haveareal. Facaden er 22 meter lang. Det vil sige at 88 m<sup>2</sup> af det ansøgte hus er placeret ude i det udpegede haveareal. Derfor kræves der en dispensation fra lokalplanens § 9.1.

I ansøgningsmaterialet til sagen er der ikke redegjort for parkering. Med den valgte bygningsplacering vil man kun have mulighed for at etablere parke-

ring langs bygningens østvendte facade eller i havearealet foran huset. Hvis ansøger vælger en løsning med parkering foran huset vil det også kræve en dispensation.

*Luftfoto af A-vej .... Det bevaringsværdige haveareal er markeret med grønt og det ansøgte enfamiliehus er markeret med den stiplede røde linje.*

Det bevaringsværdige haveareal udgør ca. 1000 m<sup>2</sup> af grundens samlede areal på 1542 m<sup>2</sup>. Inden for det resterende areal vil man godt kunne placere et længehus på 290 m<sup>2</sup> med en bygningsbredde på 7,5 meter, hvis man udnytter tagetagen. Hvis man ønsker en etplansløsning, vil det være muligt at bygge ca. 240 m<sup>2</sup> inden for det resterende areal.

Teknik- og Miljøudvalget har tilbage i 2007 dispenseret til en tilbygning, der går 5 meter ud i et bevaringsværdigt haveareal på naboejendommen Brøndbyvej 208.

Luftfoto af A-vej ... og .... Den foreslåede bygningsafgrænsning 7,5 meter ude i det bevaringsværdige haveareal er markeret med den stiplede gule linje. På A-vej 208 ses den tilbygning der blev givet dispensation til i 2007.

..."

Vallensbæk Kommune meddelte den 28. september 2018 dispensation til større bygningsbredde og til at bygge ud i den bevaringsværdige have. Af afgørelsen fremgår blandt andet:

"...

Vallensbæk Kommune har den 30. august 2018 modtaget ansøgning om dispensation til at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen matr.nr. ..., Vallensbæk By, Vallensbæk, A-vej...,2625 Vallensbæk.

Byggeprojektet kræver dispensation fra Lokalplan nr. 73, §§ 7.11, 8.1 og 9.2. Lokalplanens § 7.11 regulerer bygningsbredde, § 8.1 regulerer døre- og vinduesbredder og § 9.2 regulerer bevaringsværdige haver i landsbyen.

### **Dispensation**

Teknik- og Miljøudvalget har på mødet den 25. september 2018 behandlet sagen og besluttet at meddele dispensation fra Lokalplan nr.73, § 7.11 til en bygningsbredde på 8,5 meter og § 9.2 til at opføre et byggeri, der går 4 meter ind i bevaringsværdig have.

Dispensationen meddeles i medfør af Planlovens § 19.

...

### **Redegørelse og begrundelse for afgørelsen**

Vallensbæk Kommune har den 30. august 2018 modtaget ansøgning om dispensation til at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen A-vej ..., 2625 Vallensbæk.

Den kommende ejer af A-vej ... ønsker at nedrive det eksisterede enfamiliehus på grunden og opføre et nyt, moderne enfamiliehus. Det nye hus bliver udført som et længehus med en vinkeltilbygning, og det bliver placeret på den nordlige del af grunden.

Den kommende ejer ønsker ikke at udnytte tagetagen på det kommende hus, da de ikke vil have et hus med trapper. Derfor er de kommet frem til en løsning med et hus i ét plan med et areal på 290 m<sup>2</sup> i grundplan. For bedre at kunne opnå de ønskede kvadratmeter har ansøger valgt et hus med en bygningsbredde på 8,5 meter frem for de 7,5 meter som lokalplanen tillader.

...

For A-vej ... gælder lokalplan nr. 73. Planen skal sikre bevaring og forbedring af landsbyens visuelle miljø.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse ikke må opføres med en større bygningsbredde end 7,5 meter. Det ansøgte byggeri har en bygningsbredde på 8,5 meter, og det overskrider derfor bestemmelsen med 1 meter. Derfor kræver byggeriet dispensation fra lokalplanens § 7.1.1.

...

Lokalplanen angiver, at hele den sydlige del af haven på A-vej ... ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse kan bebygges eller anvendes til parkering. Det udpegede haveareal starter ca. en meter syd for facaden på det eksisterende hus på ejendommen. Det ansøgte byggeri strækker sig ca. 4 meter ind i det udpegede haveareal. Grundet husets orientering ligger facaden mod syd ude i det udpegede haveareal. Facaden er 22 meter lang. Det vil sige at 88 m<sup>2</sup> af det ansøgte hus er placeret ude i det udpegede haveareal. Derfor kræves der en dispensation fra lokalplanens § 9.1.

Teknik- og Miljøudvalget har på mødet den 25. september 2018 behandlet sagen og besluttet at meddele dispensation til en bygningsbredde på 8,5 meter og til at overskride grænsen for det bevaringsværdige haveareal med de ansøgte 4 meter.

...

Det er ligeledes vurderet, at det ansøgte ikke er af et omfang, der gør, at sagen skal sendes i nabohøring, jævnfør planlovens § 20, stk. 2.

..."

Sagsøger meddelte den 28. september 2018 til sælgers ejendomsmægler, at der var givet dispensation, men at økonomien ikke længere hang sammen, og at handlen kun kunne gennemføres, såfremt sælger var indstillet på at dække en ekstra funderingsudgift på 212.000 kr. I modsat fald måtte aftalen annulleres.

Skødet blev tinglyst den 16. oktober 2018 med en købesum på 2.463.000 kr. og en hæftelse med ejerpantebrev på 2.3 mio. kr.

På vegne af sagsøger ansøgte arkitekt C den 18. januar 2019 sagsøgte om byggetilladelse til et enfamiliehus. Center for Teknik bad den 23. januar 2019 om præcise målinger og supplerende oplysninger om fire oplyste toiletter. Da der ikke blev modtaget præcise målinger, afviste Center for Teknik sagen, da bebyggelsesprocenten var overskredet. Den 28. marts 2018 sendte arkitekten et nyt projekt. Sagsøger skrev den 31. marts 2018 til sagsøgte, at byggetilladelse efter hans opfattelse kunne udstedes den følgende dag efter afklaring af forståelsen af skrå højdegrænseplan og gavltrekant.

Center for Teknik sendte den 2. april 2019 ansøgning om opførelse af halvandet plans hus, hvor gavltrekanten er udenfor byggeretten i høring hos relevante naboer. Af partshøringen fremgår blandt andet:

" ...

Gavlene på huset mod hhv. B-vej ... og A-vej 2020 ligger udenfor det skrå højdegrænseplan og dermed udenfor byggeretten. Det fremgår af Bygningsreglementet BR 18 § 177, litra 1, at maksimal højde på byggeri må være 1,4 x afstanden til naboskel. Se venligst de vedlagte tegninger og skitser.

Da byggeretten er overskredet, kan huset derfor kun opføres efter en helhedsvurdering i henhold til Bygningsreglement 2018, § 169 og § 187.

Før vi udarbejder en helhedsvurdering, skal eventuelle parter oplyses om sagen og have lejlighed til at udtale sig, før vi træffer en afgørelse. Det fremgår af forvaltningslovens regler om partshøring i § 19. Vi har vurderet at i som nærmeste naboer er parter i denne sag.

..."

Af sagsøgtes telefonnotat fra sagen fremgår, at sagsøger den 10. april 2019 telefonisk oplyste, at der var ved at blive etableret en sandpude på ejendommen, men at der ikke ville blive påbegyndt arbejde med fundament, før der var en byggetilladelse. Endvidere fremgår, at sagsøger havde fået ny rådgiver, som ville deltage i møde med sagsøgte den 23. april 2018, og at den nye rådgiver havde rådet sagsøger til at vente og se, hvad indsigelserne indeholdte.

Center for Teknik anførte i mail til sagsøger af 20. juni 2019, at de havde gransket projektet dateret den 8. maj 2019 og konstateret, at projektet ikke fuldt ud var i overensstemmelse med lokalplanen, navnlig angående facadehøjde/bygningshøjde, bredder på tagkviste og terrænregulering. Det blev derfor anbefalet, at sagsøgers rådgiver at se på lokalplanen igen med det formål at finde en løsning, der ikke krævede dispensation fra lokalplanen.

Sagsøger svarede med revideret oplæg den 23. juni 2019, at der nu var fundet løsninger, der ikke krævede dispensation fra lokalplanen. Center for Teknik anførte den 25. juni 2019, at projektet forsat ikke levede op til lokalplanens § 7.11 om bygningens højde, der ikke må overstige 7,5 meter fra naturligt terræn. Sagsøger fremsendte den 4. juli 2019 revideret myndighedstegninger.

Af sagsøgtes telefonnotat fra sagen fremgår, at sagsøgers ny rådgiver D den 4. juli 2019 oplystes om skitseprojektet og vigtigheden af, at der blev fundet en løsning, der ikke krævede flere dispensationer fra lokalplanen ud over de to, der allerede var givet. Den 12. juli 2019 blev sagsøger orienteret om, at deres projektforslag af 5. juli 2019 var sendt i høring i Vallensbæk Landsby med det formål, at få høringssvar på, om projektet levede op til lokalplanens formål om at sikre bevaring og forbedring af landsbyens visuelle miljø herunder bevaring af kvaliteterne i landsbyens bebyggelse og landsbyhavernes åbne karakter. Af høringen dateret 12. juli 2019 fremgår:

" ...

Center for Teknik har 5. juli 2019 modtaget ansøgningsmateriale for et nyt enfamiliehus på A-vej ..., og vi vil derfor gerne høre dig, om du synes, at projektet lever op til lokalplanens formål om at sikre bevaring og forbedring af landsbyens visuelle miljø herunder bevaring af kvaliteterne i landsbyens bebyggelse og landsbyhavernes åbne karakter.

For Vallensbæk Landsby gælder lokalplan nr. 73. Lokalplanens formål er at sikre bevaring og forbedring af landsbyens visuelle miljø herunder at bevare kvaliteterne i landsbyens bebyggelse og landsbyhavernes åbne karakter. Landsbymiljøet udgøres blandt andet af landsbyens mange gamle huse, små snoede gadeforløb og åbne grønne havearealer. For at sikre landsbyens identitet indeholder lokalplanen en række bestemmelser, der har til formål at sikre, at blandt andet nybyggeri og anlæg respekterer byens visuelle miljø.

Lokalplanens § 9.1 angiver, at alle haver markeret med grøn signatur på kortbilag 3, ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse kan bebygges eller anvendes til parkering. Formålet er at bevare den åbne grønne karakter ud mod vejen - ikke at bevare den aktuelle udformning eller beplantning på de pågældende ejendomme. Langs A-vej er de fleste havearealer nord for vejen omfattet af denne bestemmelse. Havearealerne skrånede ned mod vejen, og husene ligger typisk højt placeret på grundene. Enkelte huse er trukket frem mod vejen, og andre ligger med større afstand til vejen.

...

Hele den sydlige del af haven på A-vej ... er også omfattet af denne bestemmelse. Af ansøgningsmaterialet fremgår det, at det nye hus bliver placeret, så en del af huset ligger 4 meter ud i det markerede haveareal. Derfor kræver byggeprojektet en dispensation fra denne bestemmelse i lokalplanen.

Teknik- og Miljøudvalget i Vallensbæk Kommune behandlede i efteråret 2018 en principiel dispensationsansøgning til at lade en ny bebyggelse overskride grænsen for det bevaringsværdige haveareal på A-vej ... med 4 meter. På daværende tidspunkt var der ikke tegnet et konkret projekt for byggeriet.

Vi hører både dig og de øvrige grundejere i Vallensbæk Landsby, og du kan sende eventuelle bemærkninger til Center for Teknik på [cet@vallensbaek.dk](mailto:cet@vallensbaek.dk) inden den 6. august 2019, men gerne snarest muligt.

Tegningsmaterialet for A-vej ... kan du se på de vedhæftede bilag....”

Sagsøger skrev den 15. juli 2019, at man var forbavset og triste over kommunes sagsbehandling, som nu uretmæssigt var blevet yderligere to måneder forsinket, idet kommunen havde tilsidesat deres lovbestemte byggeret til fordel for ikke-lovbestemte hensyn, og at partshøringens informationsmateriale var mangelfuldt og misvisende og ikke faciliterede retvisende indsigt til beboerne i Vallensbæk Landsby. Det fremgår endvidere, at byggeansøgningen efter sagsøgers opfattelse overholder lokalplanen for Vallensbæk Landsby, og de af kommunen givne dispensationer.

Der kom 32 høringssvar og af dem var 23 med indsigelser. Center for Teknik udarbejdede den 23. august 2019 en vurdering af muligheden for ikke at godkende byggeriet, hvoraf blandt andet fremgår:

” ...

Teknik- og Miljøudvalget får den 27. august 2019 forelagt en sag, hvor udvalget skal vurdere, om et nyt byggeri på A-vej ... lever op til lokalplan nr. 73's formålsparagraf, der skal sikre bevaring og forbedring af landsbyens visuelle miljø, herunder bevaring af kvalitetene i landsbyens bebyggelse og landsbyhaverne åbne karakter.

Hvis udvalget finder, at forslaget til et nyt enfamiliehus på A-vej ... ikke lever op til lokalplanens formål om at bevare og forbedre landsbyens visuelle miljø og kvalitetene i landsbyens bebyggelse og landsbyhaverne åbne karakter, vil det indebære, at dispensationen meddelt i december 2018 må trækkes tilbage. Det skyldes, at byggeriet overholder alle bestemmelser i lokalplanen og bygningsreglementet, og at den eneste mulighed for ikke at godkende byggeriet er at trække dispensationen tilbage. Det vil betyde, at kommunen trækker en såkaldt begunstigende forvaltningsakt tilbage.

...

Hvis dispensationen trækkes tilbage, vil modtagerne kunne klage herover til Planklagenævnet. Kommunen vil også kunne mødes med erstatningskrav for det tab, modtagerne lider som følge af, at de har indrettet sig i tillid til dispensationen, herunder udgifter til projektering.

..."

Sagen blev den 27. august 2019 behandlet i Teknik og Miljøudvalget. Af afgørelsen fremgår blandt andet:

" ...

### **Indstilling**

Sagen bliver behandlet i Teknik- og Miljøudvalget.

Center for Teknik indstiller,

- at vurderingen af, at forslaget til et nyt enfamiliehus på A-vej ... lever op til lokalplanens formål om at bevare og forbedre landsbyens visuelle miljø og kvalitetene i landsbyens bebyggelse og landsbyhaverne åbne karakter, bliver godkendt

### **Beslutning Teknik- og Miljøudvalget den 27-08-2019**

Gruppe C fremsatte følgende ændringsforslag:

Indstillingen blev ikke godkendt, idet udvalget - efter de indkomne høringsvar og den betydelige modstand mod byggeriets karakter - finder, at byggeriet med de meddelte dispensationer ikke lever op til lokalplanens formål om at bevare og forbedre landsbyens visuelle miljø og kvalitetene i landsbyens bebyggelse og landsbyhavernes åbne karakter. Som konsekvens heraf kan

udvalget ikke opretholde den vurdering, der lå til grund for de meddelte dispensationer, hvorfor dispensationerne trækkes tilbage.

Ændringsforslaget blev sat til afstemning.

For stemte gruppe C (3 stemmer).

Imod stemte gruppe A (2 stemmer).

Ændringsforslaget var herefter godkendt.

Gruppe A benyttede standsningsretten og begærende sagen indbragt for Kommunalbestyrelsen.

...

### *Anbefaling*

Center for Teknik har vurderet de indkomne høringssvar i det vedlagte høringsskema. Det er centerets vurdering, at der er indkommet få bemærkninger, der handler om byggeriets kvalitet i forhold til, om det kan leve op til formålet i lokalplanen. Høringssvarene har primært handlet om tolkning af lokalplanens bestemmelser. Det er Center for Tekniks vurdering, at projektet lever op til lokalplanens bestemmelser, herunder også formålet om at bevare kvaliteterne i landsbyens bebyggelse og landsbyhavernes åbne karakter.

Set fra A-vej vil det nye byggeri ligge så langt tilbagetrukket fra vejen, at det fortsat er muligt at skabe en åben og frodig landsbyhave efter intentionerne i lokalplanen. Der findes andre længehuse, der er lige så store som det ønskede projekt, uden at det påvirker landsbyens visuelle miljø negativt. Udtrykket i projektet er et traditionelt længehus og overholder lokalplanens bestemmelser. Nabogener fra nybyggeriet i form af skygge og indblik er ikke større, end det hvad der er normalt i landsbyens gamle kvarterer omkring C-vej og A-vej.

Center for Teknik anbefaler, at vurderingen af, at forslaget til et nyt enfamiliehus på A-vej ... lever op til formålet i lokalplanens § 1.2, om at bevare og forbedre landsbyens visuelle miljø herunder bevaring af kvaliteterne i landsbyens bebyggelse og landsbyhaverne åbne karakter bliver godkendt...."

Sagsøger modtog den 17. september 2019 afgørelse om, at dispensationen meddelte den 28. september 2018 var trukket tilbage. Af afgørelsen fremgår:

" ...

Som I ved, behandlede Kommunalbestyrelsen på sit møde den 11. september 2019 sagen om jeres byggeri på A-vej .... Som I også ved, traf Kommunalbestyrelsen beslutning om, at byggeriet med den tidligere meddelte



dispensation til to fravigelser fra lokalplanen ikke lever op til lokalplanens formål om at bevare og forbedre landsbyens visuelle miljø og kvaliteterne i landsbyens bebyggelse og landsbyhavernes åbne karakter. Som konsekvens heraf kunne Kommunalbestyrelsen ikke opretholde den vurdering, der lå til grund for den meddelte dispensation, hvorfor den trækkes tilbage.

Det bemærkes, at Kommunalbestyrelsen i den forbindelse var opmærksom på, at der er tale om tilbagetrækning af en begunstigende forvaltningsakt, og at dette kræver en særlig begrundelse, herunder en nøje afvejning af sagens modstående interesser.

Kommunalbestyrelsen afvejede derfor på den ene side hensynet til, at I har indrettet jer i tillid til den meddelte dispensation og fået udarbejdet et skitseprojekt til et byggeri, hvor dispensationen udnyttes, og at I har haft udgifter i den forbindelse, og på den anden side hensynet til overholdelsen af lokalplanens formål, særligt i lyset af en række af de indkomne høringsvar.

Kommunalbestyrelsen lagde ved afvejningen vægt på, at der i høringsfasen viste sig betydelig lokal modstand mod byggeriet. Det bemærkes, at forvaltningen ved en fejl ikke fik foretaget høring af naboer m.fl., før der oprindeligt blev givet dispensation. Hvis der dengang var foretaget høring, må det forventes, at der var kommet indsigelser svarende til dem, der kom i den efterfølgende høring. Og efter Kommunalbestyrelsens opfattelse ville dispensationen dengang ikke være blevet givet, hvis indsigelserne var kendt.

Indsigelserne går bl.a. på, at byggeriet - med dispensation til at bygge et (i forhold til lokalplanens bestemmelser) bredere hus og til at bygge længere ud i den bevaringsværdige have - virker voldsomt stort i forhold til de omkringliggende huse. Huset kommer derfor ikke til at harmonere med de omkringliggende huse.

Fremrykningen på grunden giver endvidere en større synlighed fra vejen. Og den formindskelse af det bevaringsværdige haveareal, der er synligt fra vejen, bidrager til, at landsbyens åbne grønne karakter ødelægges. Flere indsigelser går også på den præcedens, dispensationen - trods den konkrete og individuelle vurdering, der vil skulle foretages ved enhver dispensationsansøgning - vil skabe. Den landsbykarakter, som lokalplanen skal værne om, risikerer at blive ødelagt, hvis der i vidt omfang gives dispensationer.

Efter at have set skitseprojektet og ikke blot den plantegning med en grundplan af byggeriet, der lå til grund for dispensationen, herunder at førstesalen nu i et vist omfang udnyttes, og den fornemmelse af synligheden fra vejen, som skitseprojektet giver, er Kommunalbestyrelsen enig i de fremkomne indsigelser. Efter Kommunalbestyrelsens opfattelse virker byggeriet med dis-

pensationen større og mere synligt, end hvis der bygges inden for lokalplanens rammer.

Kommunalbestyrelsen finder derfor ikke længere, at byggeriet harmonerer med lokalplanens krav om landsby karakter. Det spiller ind i vurderingen, at grunden har en meget central og synlig beliggenhed på en af landsbyens hovedgader.

Kommunalbestyrelsen bemærker i øvrigt, at I uden dispensationen kan bygge et hus, der alt i alt er lige så stort, som skitseprojektet lægger op til, blot anderledes disponeret og anderledes placeret på grunden.

Efter en afvejning af de nævnte forhold har Kommunalbestyrelsen fundet, at det rigtigste var at trække dispensationen tilbage.  
..."

Der har været afhold to syn og skøn. Det ene angår ejendommens værdi med og uden dispensation og uden den senere konstateret jordforurening indgår. Af skønserklæringen af 2. juli 2021 udarbejdet af ejendomsmægler E fremgår:

"...

**Spørgsmål 1:**

Hvis det lægges til grund, at markedsværdien for ejendommen A-vej ..., Vallensbæk på handelstidspunktet august/september 2018 var kr. 2.463.000,00 med de af Vallensbæk Kommune givne dispensationer fra lokal-plan nr. 73 § 7.11 til en bygningsbredde på 8,5 meter og § 9 pkt. 2.2 til at opføre et byggeri, der går 4 meter ind i bevaringsværdig have, bedes skønsmanden angive markedsværdien for ejendommen august/september 2018 såfremt det lægges til grund, at dispensationerne og de deraf følgende rettigheder ikke var givet.

**Svar på spørgsmål 1:**

I det jeg forudsætter at svaret skal gives på baggrund af den tilrettede forståelse af spørgsmål jf. svar på syns- og skønsmødet (*spørgsmålet skal forstås som ejendommen var på handelstidspunktet UDEN dispensationen m.m.*), skønner jeg at prisen er den samme som med dispensationerne.

Byggefeltet, der erfaringsmæssigt er det afgørende for en pris på en grund, er uden dispensationen med overskridelsen på 4m stadig så stort, at det vil være muligt at bygge en stor tidssvarende ejendom der kan opnås tilladelse til på baggrund af begrænsningerne/restriktionerne i lokalplanen, hvorfor det ikke kan skønsmæssigt antages at prisen ville have været en anden med det oprindelige byggefelt uden dispensationerne.

Efter en gennemgang af Eurodans og Huscompagniets hjemmesider, kan det konstateres at de fleste standardhuse i dag bygges mellem 7,5 og 8,5m i bredden, hvorfor der ville skulle tegnes et andet hus end et standardhus såfremt dispensationerne ikke blev givet, men prisen og efterspørgslen på den færdige ejendom kan ikke dokumenteres skulle være anderledes ved et hus på 7,5m end et hus på 8,5m

**Spørgsmål 2:**

Skønsmanden bedes tillige besvare det nævnte spørgsmål som anført i spørgsmål 1, med udgangspunkt i oplyse den nuværende markedsværdi for ejendommen A-vej ..., Vallensbæk.

**Svar på spørgsmål 2:**

I det jeg forudsætter at svaret skal gives på baggrund af den tilrettede forståelse af spørgsmål jf. svar på syns- og skønsmødet (*spørgsmålet skal forstås som ejendommen er nu, uden hus (grund alene), UDEN dispensation*), og med henvisning til vedlagte bilag med priser i Vallensbæk Landsby i hhv. 2018 og 2021 med heraf beregnede udvikling af priser, skønner jeg at markedsværdien er 3.000.000,-.

**Spørgsmål 3:**

Skønsmanden bedes oplyse den nuværende markedsværdi for ejendommen A-vej ..., Vallensbæk såfremt det lægges til grund, at dispensationer for lokalplan nr. 73 § 7.11 til en bygningsbredde på 8,5 meter og § 9.2 til at opføre et byggeri, der går 4 meter ind i bevaringsværdig have ikke er givet.

**Svar på spørgsmål 3:**

I det jeg forudsætter at svaret skal gives på baggrund af den tilrettede forståelse af spørgsmål jf. svar på syns- og skønsmødet (*spørgsmålet skal forstås som ejendommen er nu, uden hus (grund alene), MED dispensation*), og med henvisning til vedlagte bilag med priser i Vallensbæk Landsby i hhv. 2018 og 2021 med heraf beregnede udvikling af priser, skønner jeg at markedsværdien er 3.000.000,-.

**Spørgsmål IA:**

Skønsmanden bedes oplyse, om der vurderes at være en forskel i markedsprisen ved fri handel for ejendommen A-vej ..., Vallensbæk, hvis a) der kan opføres byggeri i overensstemmelse med dispensationen, jf. bilag D og b) der kan opføres byggeri i overensstemmelse med lokalplan nr. 73, jf. bilag P. I bekræftende fald bedes forskellen i handelspris oplyst sammen med en uddybende begrundelse.

Markedspriserne bedes både oplyst i august/september 2018 samt nutidspris som ejendommen pt. står og uden, at det i vurderingen indgår, at ejendommen senere er blevet kortlagt som jordforurennet.

**Svar på spørgsmål IA:**

Med henvisning til det afgivne svar i spørgsmål 1, skønner jeg ikke at der vil være forskel i markedsprisen på a) og b).

..."

Det andet syn og skøn angår værdien af ejendommen med den etablerede sandpude. Af skønserklæringen af 17. juni 2021 udarbejdet af F fremgår:

" ...

**Spørgsmål 1:**

Skønsmanden bedes oplyse, om sandpuden faktisk etableret i 2019 til brug for opførelse af byggeri, kan anvendes til opførelse af byggeri i dens nuværende stand.

I benægtende fald bedes skønsmanden oplyse, hvilke tiltag der er behov for før sandpuden kan benyttes hertil, og omkostningerne forbundet hermed

**Svar på spørgsmål 1:**

*De øverste 30 cm af sandpuden vurderes at kunne have løsnet sig, men ellers vurderes sandpuden at være intakt.*

*Byggeri af enfamiliehuse uden kælder indbefatter sædvanligvis udgravning for fundamenter til 0,9 m dybde imens at opbygning for gulve sædvanligvis udgraves til 60 cm dybde. Med disse afgravningsdybder, vurderes sandpuden derfor som fuldt anvendelig i sin nuværende stand.*

*Sandpuden forekommer intakt, er selvdrænende, og der er ikke truffet stående vand i denne, eller væsentligt silt-indhold – og dermed er sandpuden ikke med fare for frosthævning siden 2019.*

**Spørgsmål 2:**

Skønsmanden bedes oplyse, om sandet fra den i 2019 faktisk etablerede sandpude ville kunne genbruges, såfremt sandpuden flyttes og etableres andet sted på grunden.

I givet fald bedes skønsmanden oplyse hvilke ændringsarbejder der skønnes nødvendige samt omkostningerne forbundet hertil.

**Svar på spørgsmål 2:**

*Sandet fra den i 2019 faktisk etablerede sandpude vurderes at ville kunne genbruges, såfremt sandpuden flyttes og etableres andet sted på grunden.*

*Flytning af sandpuden vurderes at svare til et areal på 110 m<sup>2</sup>, som er de nærmeste 4m af sandpuden mod vej mod syd, i en bredde på 27,5 m.*

*Med en vurderet sandpude dybde 1,7 m baseret på sagens bilag 6 m er dette et sandvolumen på 1,7 x 110 der oprundes til 200m<sup>3</sup> grundet sandpudes geometriske opbygning i jorden.*

*Samme mængde jord afgraves og flyttes fra grundens NV (nordvestlige) del hvor der ikke er sandpude.*

*Arbejdsgangen er som følger:*

- 1. Der udgraves til 1,7 m dybde i grundens NV-del i afstand 3 m fra nordligt og vestligt skel*
- 2. Jorden fra dette område (200 m<sup>3</sup>) deponeres andet sted på grunden*
- 3. De sydligste 4 m af sandpuden mod vejen (100 m<sup>2</sup>) graves til sandpude dybden 1,7 m (200 m<sup>3</sup>)*
- 4. Sandet indbygges i 0,2 m til 0,3 m tykke lag med pladevibrator på grundens afgravede område på NV-delen*
- 5. Der udføres komprimeringskontrol af sandpuden og tages referenceprøver for bestemmelse af maksimalt opnåelig komprimeringsgrad (densitet ved laboratoriebestedemmelse)*
- 6. Jorden fra jord deponi (200 m<sup>3</sup>) genindbygges i lag af ½ m tykkelse med pladevibrator og uden komprimeringskontrol*

*Opgravning og deponering (punkt 1 og 2) vurderes at koste 25 kr. pr. m<sup>3</sup> jord, svarende til 200 m<sup>3</sup> x 25 kr./m<sup>3</sup> svarende til 5.000 kr.*

*Opgravning og genindbygning (punkt 3 og 4) vurderes at koste 100 kr. pr. m<sup>3</sup> jord, svarende til 200 m<sup>3</sup> x 100 kr./m<sup>3</sup> svarende til 20.000 kr.*

*Komprimeringskontrol af ½ dags varighed inkl. tilsynsnotat vurderes at koste 5.000 kr. (punkt 5).*

*Genindbygning af deponeret jord (punkt 6) vurderes at koste 50 kr. pr. m<sup>3</sup> jord, svarende til 200 m<sup>3</sup> x 50 kr./m<sup>3</sup> svarende til 10.000 kr.*

*Priser er eksklusive moms. Samlet 40.000 kr. ekskl. moms og 50.000 kr. inkl. moms.*

*Prisen er konkret ligeså ved et kontrolestimat vurderet at modsvare en arbejdsindsats for en bemandet 26ton gravemaskine, samt én håndmand, samt pladevibrator og en*

*råjordskompakter, der arbejder i 20 timer. Samt en projektleder i 4 timer. Hertil ligeledes mobilisering og demobilisering af udstyr, gravemaskine på en blokvogn.*

### **Spørgsmål 3:**

I besvarelse af ovennævnte spørgsmål 2, 2. afsnit bedes skønsmanden oplyse værdien af den del af sandpuden, der evt. ikke kan genbruges.

### **Svar på spørgsmål 3:**

*Der gives ikke noget svar idet, at sandpuden i svar på spørgsmål 2 er vurderet til at kunne genbruges i fuldt omfang.*

### **Spørgsmål IA:**

Skønsmanden bedes oplyse, om en i øvrigt fagmæssig korrekt udført sandpude kan have en liggetid inden byggestart. I bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse, hvor lang liggetid en sandpude sædvanligvis kan have.

I tilknytning hertil bedes skønsmanden oplyse, om en sandpude med en liggetid på ca. 3 år kræver supplerende foranstaltninger, samt hvad udgifterne i bekræftende fald skønnes at være pr. kvm.

### **Svar på spørgsmål IA**

*En fagmæssigt korrekt etableret sandpude vurderes at kunne have en liggetid inden byggestart. For en sandpude der som i den konkrete sag er uden væsentligt silt-indhold, uden stående grundvand og i øvrigt veldrænende, vurderes en liggetid at kunne være flere årtier forudsat at der ikke sker en gravning i jorden, og dog vil de øverste 0,3 m af en sådan sandpude kunne løsnes af færdsel, vind og vejr.*

*En sandpude med ca. 3 år liggetid vurderes ikke at skulle have supplerende foranstaltninger såfremt at der bygges sædvanlig bebyggelse med funderingsdybde 0,9 m for ydervægsfundamenter samt 0,6 m (mindst 0,3 m) for indevægsfundamenter og gulve.*

*..."*

### **Forklaringer**

Der er afgivet forklaring af A.

A har forklaret blandt andet, at de er en familie på fem med børn på 6, 17 og 19 år. Han er management konsulent, og hans kone er forsker og arbejder i ....

De overvejede at flytte fra deres nuværende bolig, der er et rækkehus. I 2018 fandt de den omhandlede ejendom. De kunne godt lide grunden og området. Grunden var sat lidt højt i prisen. Ejendomsmægleren gjorde opmærksom på, at lokalplanen var restriktiv. Man kunne derfor ikke dele grunden op i to eller

bygge eksempelvis et glashus. De satte sig derfor grundigt ind i lokalplanen. Der er bestemmelser for alt, så man kan ikke lave noget særpræget. Efter at have læst lokalplanen havde de drøftelser med en sagsbehandler i Center for Teknik i Vallensbæk Kommune. Sagsbehandleren oplyste, at der var mange faldfærdige huse i landsbyen, og at det ville være et løft, hvis nogen ville bygge nyt.

Der kunne alene bygges 7,5 meter i bredden og med krav til isolering af en helårsbolig, var det begrænset, hvad der reelt kunne bygges på grunden. Det var derfor af pladsmæssige årsager, at der blev givet dispensation. Der lå en sø for enden af grunden, og de ville gerne have forlængelse af huset ud i haven, der ved købet reelt bare var en grusplads, så de kunne få udsigt over søen.

I en meddelelse fra kommunen fik de at vide, at dispensationen var godkendt på baggrund af et fodaftryk, som de havde sent. De meddelte herefter ejendomsægleren, at de var ved at være på plads. Mægler ville gerne hurtigt af med grunden, og de pressede mægler lidt. Det var derfor rent forhandlingsteknik, at de stillede krav om, at sælger skulle dække ekstrafunderingsudgifter med 212.000 kr. Det var ikke afslaget på 212.000 kr., der var afgørende for, om de købte huset. De prøvede bare at presse citronen så meget som muligt. Det var dispensationen, der var afgørende for deres køb af grunden. De havde ikke købt grunden, hvis de ikke havde fået dispensationen, og de var derfor, at de gjorde handlen betinget heraf.

Finansieringen skulle løses ved en kassekredit til køb af grund. Når de solgte egen bolig, var det meningen, at de skulle indfri kassekreditten. Til opførelse af huset optog de et realkreditlån, da de havde en klar formodning om, at byggetilladelsen var på vej. De var velviden om, at banken ikke ville udbetale lånet, før byggetilladelse var givet.

G-, deres tidligere rådgiver, var tæt involveret i købet af grunden, og han vejledte om, at det var et fordelagtigt tidspunkt at optage lånet. Ved vurderingen indgik, at byggetilladelsen lå lige om hjørnet.

Mod alt forventning blev der gennemført høring hen over sommeren 2019. De kunne mærke, at der blev lagt op til at trække dispensationen tilbage. Det materialiserede sig således, at Miljøudvalget stemte for at trække dispensationen tilbage og efterfølgende gjorde kommunalbestyrelsen det samme.

Efter kommunalbestyrelsesmødet eller lige op til dette opsagde de realkreditlånet, der var tiltænkt til opførelse af huset, da det ikke var deres vurdering, at der var udsigt til, at kommunalbestyrelsen ville omstøde beslutningen.

I forhold til de mange indsigelser, der kom som følge af høringen, var det overraskende, at mange ikke havde sat sig ind i lokalplanen. Ifølge lokalplanen kan man ikke bygge i et plan, det skal være i halvandet plan. Det var efter dialog med kommunen, at de fandt ud af, at de kunne benytte første sal. Det var faktisk kommunen, der opfordrede dem til det. Det var i øvrigt kun over noget af huset, at de valgte at udnytte første sal. Der var på intet tidspunkt nogen i kommunen, der sagde, at deres projekt havde ændret sig, således at dispensation risikerede at blive trukket tilbage eller ikke længere var gyldig. Det var kommunens sagsbehandler, der spurgte ind til, hvorfor de ikke brugte 1. sal. Det udvendige fodaftryk ændrede sig ikke på noget tidspunkt. Der var heller ikke noget udvendigt, der ændrede sig på ejendommen. Det var kun de indre vægge og etageadskillelser, der blev ændret med den delvise udnyttelse af 1. sal.

Deres rådgiver C, der var en gammeldags arkitekt, skiftede de ud undervejs. Han brugte kun papir og blyant. De valgte en, der brugte mere moderne software, og som var noget hurtigere. I det store og hele byggede de videre på Cs projekt. I det ydre var der en kvist eller to, der flyttede sig, men ellers var det stort set samme projekt.

Sandpuden valgte de at lave i april 2019. Fra januar til april 2019 var de i tæt dialog med kommunen. De havde løbende drøftelser med flere forskellige sagsbehandlere og hen over det tidlige forår var der indikationer af, at det kun var småjusteringer, der manglede for at få byggetilladelsen. De ville gerne i gang med byggeriet, og kommunen kom ud og besigtigede sandpuden. Naboer til ejendommen sagde til kommunen, at der blev bygget et fundament, men det var ikke tilfældet. Det var kun sandpuden. Der var ingen overraskelser. Sandpuden var placeret fuldstændig i overensstemmelse med fodaftrykket, som de havde indsendt til kommunen.

De havde regnet med at få byggetilladelsen i april, men da de kom til juni og juli, skrev han en mail til kommunaldirektøren om, at det var utilstedeligt, hvis der forelå en hensigt om at trække dispensationen tilbage.

I juni indleverede de projektet, og Center for Teknik gav dem information om, at projektet levede op til alle lokalplanens regler. Der kom imidlertid pludselig en partshøring, uden at de blev informeret om det. Deres arkitekt meddelte, at han ikke havde været med til noget lignende. Han sagde, at det lugtede langt væk, og at han ikke tidligere havde oplevet en kommune, der gik med så små sko. Det var efter, at de havde sendt det sidste projekt. Der gik det op for dem, at uanset at alt var hakket af, så trak det ud.

De havde et drømmeprojekt, som blev til et mareridt. De har levet med det i de sidste tre år. De holder ikke til mere, selv om man måtte finde, at der skal gives dispensation. Der har været en hadsk stemning mod dem, og der har været



skrivelser til kommunen, hvor de nærmeste er kaldt idioter. Han vil derfor ikke udsætte sine børn for at bo på adressen. Forureningssagen kendte de ikke til, da de søgte om dispensation.

Adspurgt af sagsøgtes advokat forklarede han, at han ikke præcist kan huske, hvornår kommunen besigtigede sandpuden. Det var i marts eller april. Entreprenøren, der havde gravet ud til sandpuden, fortalte om det. Det var både da der blev gravet ud og efterfølgende. Det var vist Charlotte Mørk og en elev fra Center for Teknik. Han har ikke længere sms'en fra entreprenøren herom. Han sendt også billeder til Center for Teknik af sandpuden.

De finansierede købet af grunden med en kassekredit og senere optog de et realkreditlån til at bygge huset for. Kassekrediten eksisterer stadig.

I april 2019 oplyste de til kommunen, at de havde en ny arkitekt. Deres formodning var fortsat, at deres projekt levede op til dispensationen. Det var alene indre rettelser, som blev lavet, men C var for langsom til at lave dette, og det var derfor, at de skiftede arkitekt. Når kommunen sagde, at der skulle ændres en streg, så ville de gerne have en arkitekt, der kunne respondere hurtigt.

De følte sig ikke usikre ved partshøringen den 2. april. Det gamle hus, som de havde revet ned, havde også en kvist, hvorfra der var kig ned i nabogrunden, så en sagsbehandler fra Center for Teknik sagde, at det kun var en formalitet.

Efter tilbagekaldelse af dispensationen sendte de ikke et nyt projekt ind til godkendelse. Det ville ikke give mening, da det var afgørende, at huset havde de dimensioner, som de havde fået dispensation til.

### **Parternes synspunkter**

**Sagsøger, A og B,** har i påstandsdokumentet anført:

" ...

#### **Den principale påstand:**

Til støtte for den principale påstand gøres det gældende, at de meddelte dispensationer er en positiv og begunstigende forvaltningsakt, som er bindende for udstederen, da den klart fastsætter en "ret" at handle indenfor, hvilket sagsøgerne som ansøgere med rette har indrettet sig i tillid til. Sagsøgte skal derfor betale erstatning for de omkostninger/udgifter, som sagsøger har afholdt i tillid til- og i berettiget forventning om, at dispensationerne stod ved magt og byggetilladelse på den baggrund var nært forestående.

Der er tale om et helt klart og ubetinget meddelt tilsagn til ansøgerne om at kunne opføre den ansøgte bebyggelse.

Det gøres gældende, at det af almindelige retsgrundsætninger om tilbagekaldelse af begunstigende forvaltningsakter kan udledes, at betingelserne for at tilbagekalde forvaltningsaktier er meget strenge, og at adressatens – i nærværende sag sagsøgernes - berettigede forventninger står meget stærkt heroverfor – hvorfor det erstatningskrav, der er opstået som følge af tilbagekaldelsen af en begunstigede forvaltningsakt – må imødekommes fuldt ud.

Det gøres videre gældende, at tilbagekaldelsen af dispensationerne i nærværende sag ikke beroede på forhold, som skyldtes sagsøgerne, men alene beroede på sagsøgtets forhold.

Sagsøgte genoptog således alene dispensationssagen som følge af sagsøgtets egne sagsbehandlingsfejl og/eller fejlvurderinger/fejlskøn i forbindelse med behandlingen af den oprindelige dispensationsansøgning (25.09.2018).

Det fremhæves i den forbindelse, at sagsøgte - uanset evt. manglende oplysninger/mangelfuldt ansøgningsgrundlag, som sagsøgte ses at have begrundet fejlen med – faktisk gav dispensation til to af de af sagsøger ansøgte forhold.

Sagsøgerne har således ikke haft grundlag for at vide eller burde viden om, at der – efter sagsøgtets opfattelse - skulle være mangler ved ansøgningsmaterialet.

Dispensationerne blev således meddelt sagsøger på baggrund af kommunens/sagsøgtets behandling af den af sagsøger – i god tro - fremsatte anmodning herom.

Det gøres i den forbindelse gældende, at det var sagsøgtets risiko at meddele sagsøgerne dispensation på baggrund af de på daværende tidspunkt indleverede oplysninger og materiale.

Hvis sagsøgte har meddelt en dispensation på et ufuldstændigt grundlag, må det fulde ansvar være sagsøgtets, idet sagsøgerne ikke har været i nogen form for ond tro.

Sagsøgte anfører i svarskriftet, at sagsøgte, efter gennemgang af efterfølgende fremsendt tegningsmateriale af sagsøgers projekt til brug for opnåelse af byggetilladelse, vurderede, at "projektet havde ændret sig, siden der var givet dispensation".

Der er imidlertid alene tale om, at projektet havde taget form som følge af flere drøftelser med sagsøgte om, hvad der kunne og måtte lade sig gøre i forhold til byggereregler, mv.

Det gøres i denne sammenhæng gældende, at sagsøgte v/ Center for Teknik har redegjort for at sagsøgernes endelige projekt fuldt ud opfyldte kravene i lokalplanen, byggelovgivningen mv. jf. bilag 9, og at det fremsendte projektforslag på intet tidspunkt overskred de af sagsøgte meddelte dispensationer.

Sagsøgtes anbringende om, at projektet ikke kunne godkendes grundet manglende opfyldelse af andre forskellige lovregler/forhold afvises.

Forvaltningen/Afdelingen Center for Teknik i sagsøgte har i skrivelse af 23.8.2019 (bilag 9) understreget, at de meddelte dispensationer måtte fastholdes, idet afdelingen anfører: "*... at byggeriet overholder alle bestemmelser i lokalplanen og bygningsreglementet, og at den eneste mulighed for ikke at godkende byggeriet er at trække dispensationen tilbage*", samt "*at høringen ikke har givet væsentlige nye oplysninger, der kan begrunde en tilbagetrækning af dispensationen*".

Der er således ikke tvivl om, at tilbagekaldelsen alene var forårsaget af den af sagsøgte foretagne fejlbehæftede sagsbehandling og/eller ændrede opfattelse (politisk), da alle betingelser, lovregler, krav mm. omkring ansøgningen, dispensationerne, byggeandragendet mv. var opfyldt.

Sagsøgte er erstatningsansvarlig af de nævnte årsager, da sagsøgtes handlinger medfører tab for sagsøgerne.

Sagsøgte skal som følge heraf betale erstatning for samtlige de omkostninger sagsøgerne har afholdt i tillid til dispensationerne, herunder med iagttagelse af de rettigheder og berettigede forventninger der fulgte hermed.

Det gøres endvidere gældende, at erstatningsbetingelserne er opfyldt, idet:

**Ad. Tab:**

Sagsøger har lidt et tab, dels som følge af unødvendigt at have afholdt udgifter i tillid til de meddelte dispensationer, og dels som følge af bristede forudsætninger.

Sagsøgernes køb af ejendommen A-vej ... Vallensbæk var betinget af, at der fra Kommunen meddeltes dispensationer fra lokalplan nr. 73, § 7.11 til en bygningsbredde på 8,5 meter og § 9.2 til at opføre et byggeri der går 4 meter ind i bevaringsværdig have.

Betingelsen for sagsøger køb var således, at dispensationerne blev givet.

Købet af ejendommen A-vej ... og de af sagsøger efterfølgende foretagne dispositioner mht. ejendommen skete således alene som en følge af sagsøgtes dispensationer, hvorfor alle dispositioner/handlinger, foretaget af sagsøger i berettiget forventning til de meddelte dispensationer, er tab, som sagsøgte er erstatningsansvarlig for.

*Ejendommens værdi:*

Sagsøger købte ejendommen til kr. 2.463.000,00, jf. bilag 1 og 18.

Det gøres gældende, at en evt. forøget værdi for ejendommen ikke skal tilkomme kommunen som en modregningsadgang, men derimod et gode for sagsøger, da deres handlinger og markedets udvikling må være baggrunden for stigningen.

På samme måde er et fald i ejendommens pris ikke en risiko for sagsøgte, men for sagsøger.

Det gøres gældende, at sagsøgte ikke skal godskrives evt. beløb, som sagsøgerne har modtaget fra sælger i forbindelse med handlen til nedrivning og jordarbejder mm., da disse forhold alene vedrører forholdet mellem køber og sælger, og den mellem disse fastlagte købesum, og som således ikke har betydning for den faktiske udgift sagsøgerne har dokumenteret at have afholdt.

*Sandpude:*

Det gøres særligt f.s.v.a. den af sagsøgerne etablerede sandpude gældende, at denne blev etableret i berettiget forventning om, at byggetilladelse i overensstemmelse med de meddelte dispensationer ville blive givet.

Sandpuden er etableret i overensstemmelse med det oprindelige "fodtryk" (bilag C og D) af husets placering på ejendommen, jf. bilag K og således i overensstemmelse med de af sagsøger meddelte oplysninger i forbindelse med ansøgning om dispensationer, og som blev givet uden bemærkninger, hvorfor "fodtrykket"/placeringen af ejendommen var godkendt.

Det gøres gældende, at sagsøgte var bekendt med etableringen og/eller, at sagsøgte ikke havde indvendinger herimod, hvorfor omkostningerne til sandpuden skal erstattes af sagsøgte.

Subsidiært gøres det gældende, at der er udvist rettighedsfortabende passivitet fra sagsøgtes side i denne sammenhæng.

Sagsøgte har desuden aldrig krævet reetablering.

På baggrund af ovennævnte havde sagsøgerne en berettiget opfattelse af, at sandpuden måtte etableres, og den er etableret på det oplyste og accepterede sted, hvorfor udgiften – som et tab, som følge af dispensationernes tilbagekaldelse - kan kræves erstattet.

Sandpuden har været grundlag for syn og skøn, hvor det er fundet, at sandpuden er korrekt etableret, hvorfor omkostningen til sandpuden er medtaget i erstatningsopgørelsen.

Der har desuden været foretaget syn og skøn i form af mægler vurdering af ejendommens markedsværdi ved salg med/uden dispensationen. Det fremgår af svarene på spørgsmålene herom, at dispensationerne ikke har indflydelse på markedsværdien.

Det må på baggrund af svarene ift. dispensationerne kunne udledes, at heller ikke den etablerede sandpude – som med tilbagekaldelsen af dispensationerne er placeringsmæssig ubrugelig – har indflydelse på værdien af ejendommen, hvorfor sagsøgerne ikke vil få dækket omkostningen til sandpudens etablering ved salget af ejendommen, og derfor er den samlede omkostning til etableringen af sandpuden medtaget i erstatningsopgørelsen.

*Totalkreditlån/byggelån:*

Det gøres gældende, at sagsøgte er erstatningsansvarlig for de udgifter, som sagsøgerne har måtte afholde som en følge af et forsøg på tabsbegrænsning, på baggrund af sagsøgtens uretmæssige tilbagekaldelse af de meddelte dispensationer, idet sagsøgte vidste, at købet af A-vej ... var betinget af, at dispensationerne kunne opnås, og at sagsøgerne ønskede at opføre nyt hus på grunden, jf. bilag A.

Sagsøgerne handlede i næsten 1 år i berettiget tillid til de meddelte dispensationer og var i dialog med sagsøgte om opførelse af byggeriet, hvorfor sagsøger oprettede byggelån/totalkreditlån i april 2019, jf. totalkreditoplysninger bilag 14, da sagsøger berettiget forventede, at byggetilladelse var nært forestående.

Den 17. september 2019 tilbagekaldte sagsøgte imidlertid de meddelte dispensationer, som byggeprojektet projekteredes ud fra, hvorfor sagsøger den 25.09.2019 så sig nødsaget til at indfri byggelånet for at sikre tabsbegrænsning, jf. totalkreditoplysninger bilag 14 og bilag 19, som er mail fra Jutlander Bank og svar på advokathusets mail (bilag 21).

*Øvrige:*

Alle de i øvrigt opgjorte og dokumenterede udgifter/omkostninger, der ligger til grund for erstatningskravet, har været afholdt eller vil skulle afholdes

som følge af de arbejder og andre ydelser der har været iværksat i berettiget forventning- og i tillid til de meddelte dispensationer.

**Ad. Adækvans:**

Betingelsen om adækvans er opfyldt, da det måtte være påregneligt for sagsøgte, at sagsøgtes tilbagekaldelse af i forvejen – og for købet helt afgørende - meddelte dispensationer, ville medføre tab for sagsøger, henset til at sagsøgte var bekendt med, at sagsøgers køb af ejendommen A-vej ..., var betinget af at dispensationerne blev meddelt, jf. bilag A, og at den udvidede byggeret kunne udnyttes og det påtænkte byggeri opføres.

**Ad. Kausalitet:**

Dermed er også betingelsen om kausalitet opfyldt, idet der er årsagssammenhæng mellem sagsøgtes handling og sagsøgers tab.

Når dispensationerne trækkes tilbage, har de af sagsøger afholdte udgifter været afholdt forgæves og udgør dermed et tab, som sagsøgte er erstatningsansvarlig for, uanset om forholdet anskues som erstatning inden for kontrakt eller et deliktansvar.

Erstatningen bør fastsættes ud fra – eller ud fra principperne – om negativ kontraktsinteresse, således forstået, at alle afholdte omkostninger, der er et resultat af, at sagsøgerne har handlet i tillid til de meddelte dispensationer[kontrakten], skal erstattes.

**Ad. ansvarsgrundlag:**

Det synes at fremgå af sagsøgtes svarskriftet, at dispensationerne blev givet efter fejlbehæftet sagsbehandling, hvorfor der er indrømmet fejl fra sagsøgtes side og dermed kan placeres et ansvar, som skal bedømmes efter et professionsansvar som følge af sagsøgtes professionelle stilling i sagen.

Det gøres opsamlende gældende, at sagsøgte er erstatningsansvarlig for det tab, som den principale beløbspåstand dækker over, som sagsøger har lidt ved at afholde omkostninger i tillid til de meddelte dispensationer og i berettiget forventning om, at byggetilladelse var nært forestående.

Der er ikke grundlag for at nedskrive erstatningen, henset til at tilbagekaldelsen af dispensationerne og dermed grundlaget for sagsøgernes køb af ejendommen skyldes grov uagtsomhed i sagsøgtes sagsbehandling af nærværende sag, som sagsøgte må påtage sig det fulde ansvar for.

...”

**Sagsøgte**, Vallensbæk Kommune, har i påstandsdokumentet anført:

" ...

## **1. Det bestrides af følgende årsager, at sagsøgte er erstatningsansvarlig overfor sagsøger, da der ikke er godtgjort et ansvarsgrundlag:**

Det er overordnet gjort gældende, at sagsøgte ikke har handlet ansvarspådragende, da tilbagekaldelse af afgørelsen var lovlig og gyldig, og der heller ikke i øvrigt under sagsbehandlingen er handlet ansvarspådragende.

### **1.1 Lokalplan nr. 73**

Lokalplanens formål er bl.a. at sikre bevaring og forbedring af landsbyens visuelle miljø, herunder at bevare kvaliteten i landsbyens bebyggelse og landsbyhaverne, jf. bilag P.

Lokalplanen foreskrev en maksimal bygningsbredde på 7,5 meter, jf. lokalplanens § 7.5, samt at bebyggelse og parkering i bevaringsværdigt haveareal (kortbilag 3) ikke var tilladt uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. lokalplanens § 9.2.

### **1.2 Sagsøgtes dispensation**

Ved sagsøgers ansøgning om dispensation fra lokalplanen gjorde sagsøgte udtrykkeligt opmærksom på, at det var et generelt problem med ansøgningen, at der ikke var medsendt tegningsmateriale, og opfordrede sagsøger til at fremsende tegningsmateriale, jf. bilag B.

Sagsøger fremsendte uanset opfordring ikke materiale, der kunne illustrere, hvad det var de ønskede at bygge, men sendte alene en grundtegning med blyantstreger til "fodaftryk", jf. bilag C.

Sagsøgtes dispensation til en bygningsbredde på 8,5 meter, og at byggeriet kunne placeres 4 meter inde i bevaringsværdig have, blev således meddelt på baggrund af et "fodaftryk", som *sagsøgte* tegnede på et oversigtskort, jf. bilag D.

Ved dispensation blev bl.a. lagt vægt på, at det skulle være et etplanshus uden 1. sal og uden trapper, jf. bilag 4.

Det gøres gældende, at dispensationen alene kunne tages som udtryk for en principgodkendelse af et fodaftryk ud fra sagsøgers oplyste forudsætninger, men at der ikke samtidig hermed var givet nogen tilkendegivelser fra sagsøgte til et konkret byggeri. Det var i sagens natur vanskeligt at give al den stund, at sagsøger slet ikke havde forelagt sagsøgte nogen tegninger.

### **1.3 Sagsøgers konkrete byggeprojekt**

Det er af sagsøger gjort gældende, at sagsbehandlingstiden til byggetilladelse beroede på sagsøgtes forhold, og at den var "nært forestående".

Det var først i januar 2019, at sagsøgte modtog de første – meget foreløbige – tegninger over et byggeri, som i øvrigt på flere områder gik langt udover, hvad der var meddelt dispensation til (og i strid med lokalplanen).

Sagsøger blev udtrykkeligt oplyst, at der ikke kunne meddeles byggetilladelse på det foreliggende grundlag, og at det fremsendte projekt ikke overholdt byggeretten eller lokalplanens bestemmelser. Der kan henvises til mail af den 23. januar 2019 (bilag F), mail af den 6. februar 2019 (bilag G) og mail af den 25. juni 2019 (bilag M). Det gøres i tilknytning hertil gældende, at den lange sagsbehandlingstid skyldtes sagsøgers egne forhold.

Det er også af sagsøger gjort gældende, at det er uklart, hvorfor der blev gennemført partshøring den 2. april 2019, jf. bilag J. Sagsøger fremsendte byggeprojekt den 28. marts 2019, der indebar en overskridelse af byggeretten efter bygningsreglementet (BR18). Sagsøgte var derfor forpligtet til at foretage naboorientering/partshøring, hvilket var *uafhængigt* af den dispensation, som sagsøgte havde meddelt til "fodaftryk" den 28. september 2018.

Den 23. juni 2019 *ændrede* sagsøger det projekt, der havde været i partshøring, jf. bilag L. Det gøres gældende, at det beroede på sagsøgers egne forhold, at der ikke blev arbejdet videre med tilpasning af byggeprojektet, da sagsøger skiftede byggerådgiver (arkitekt). Hertil kommer, at det nye projekt heller ikke overholdt lokalplanen, jf. sagsøgtes mail af den 25. juni 2019 (bilag M).

#### **1.4 Sagsøgtes genoptagelse af sagen og tilbagekaldelse af begunstigende forvaltningsakt**

Da sagsøgte blev opmærksom på, at der var foretaget et fejlskøn ved, at sagsøgers forudsætninger til projekt havde ændret sig, siden der blev meddelt dispensation, da der ikke blev foretaget naboorientering inden meddelelse af dispensation den 28. september 2018, samt da en tilsidesættelse af naboorienteringsreglerne kan gøre en dispensation til en kompetencenorm ugyldig (stærk ugyldighedsgrund), genoptog sagsøgte behandlingen af sagen.

Sagsøgers nye og reviderede projekt, som sagsøgte modtog den 4. juli 2019 (bilag N), blev den 12. juli 2019 sendt i naboorientering efter planlovens § 20 til beboerne i hele lokalplanområdet.



Det gøres gældende, at sagsøgte, på baggrund af de indkomne høringsvar og sagsøgers fremsendte projekt (bl.a. 1. sal, stor volumen og dobbelthus) sammenholdt med lokalplanens formål, var berettiget til at tilbagekalde den oprindelige dispensation, jf. bilag 11. Det gøres i tilknytning hertil gældende, at sagsøgte på ovennævnte baggrund ikke har handlet ansvarspådragende. I tilknytning hertil gøres det gældende, at afgørelse om tilbagekaldelse af dispensationen lå indenfor det skøn, sagsøgte lovligt kunne foretage.

**2. Hvis retten skulle finde, at sagsøgte har handlet ansvarspådragende, bestrides det, at sagsøgte er erstatningsansvarlig overfor sagsøger, herunder i det omfang, som sagsøger har gjort gældende:**

### **2.1 Sagsøgers grundlæggende forudsætninger ved erstatningsopgørelsen bestrides**

Det gøres gældende, at sagsøger ikke har ført tilstrækkelig bevis for det påståede tab, årsagssammenhæng og adækvans, og at der foreligger egen skyld/accept af risiko/tilsidesættelse af tabsbegrænsningspligten.

Sagsøger har opgjort tabet, således at sagsøgte skal erstatte enhver udgift forbundet med, at sagsøger har været ejer af huset.

Dette dog uden hensyntagen til:

- Ejendommen er steget i værdi, jf. skønserklæring af den 2. juli 2021,
- Ejendommen blev købt af ejerne med henblik på nedrivning, og hvor sælger påtog sig at betale nogle af udgifterne, jf. bilag 20 og bilag 17, der nu også er gjort gældende som tab overfor sagsøgte,
- Prissætning ved køb af ejendommen blev fastsat ud fra, at bygninger skulle nedrives og grunden klargøres, jf. bilag 1,
- At den klargøring af grunden til nyt byggeri – der i tabsopgørelsen er fastsat som en udgift –udgør en indtægt/værdistigning ved salg, jf. skønserklæring af den 2. juli 2021, og
- At sagsøger /ejerne selv har medvirket til, at mange af de opgjorte "skader" er opstået ved at handle uforsigtigt, jf. princippet om accept af risiko, egen skyld og tabsbegrænsningspligt.

Det gøres overordnet gældende:

1. At sagsøger ikke har løftet bevisbyrden for, at sagsøgte kan drages til ansvar for sagsøgers køb af ejendommen,
2. At sagsøgers anvendelse af ejendommen ikke er forhindret,
3. At det er en konkurrerende skadesårsag (jordforurening), der har forhindret sagsøgers ønske om salg, hvilket sagsøgte ikke kan gøres ansvarlig for,
4. At tab som følge af manglende salg og udgifter til forbedring af ejendommen er sagsøgte uvedkommende, og

5. At et tab alene kan opgøres til spildte afholdte udgifter i tillid til tilbagekaldt dispensation.

*2.1.1 Sagsøger har ikke løftet bevisbyrden for, at sagsøgte kan drages til ansvar for sagsøgers køb af ejendom*

Dispensationen, der blev tilbagekaldt, var ikke en sådan byggetilladelse og godkendelse af "købers byggeprojekt", som var en forudsætning for gennemførelse af købet, jf. bilag 2, hvoraf fremgår:

*"Der tages forbehold for, at købers byggeprojekt af kommunen kan godkendes og der udstedes byggetilladelse. Forholdet skal være afklaret senest d. 15.09.2018." [min fremhævning]*

Sagsøger har således ikke løftet bevisbyrden for, at sagsøgers konkrete byggeprojekt var en forudsætning for køb af ejendommen. Tværtimod ses sagsøger efterfølgende at have frafaldet vilkår i købsaftalen. Hertil kommer, at sagsøger ikke har ført bevis for, at der overhovedet var et konkret byggeprojekt. Der var således alene nogle blyantstreger med et princip for et fodaftryk, jf. bilag C, da sagsøger købte ejendommen.

Ved at sagsøger valgte at gennemføre køb af ejendommen uden afklaring af mulighederne for deres konkrete byggeprojekt, påtog sagsøger sig en risiko, som alene de selv bærer ansvaret for.

Det bestrides derfor også, at kommunen kan gøres erstatningsansvarlig for sagsøgers køb af huset, da der ikke foreligger årsagssammenhæng og adækvans.

*2.1.2 Sagsøger har ikke løftet bevisbyrden for, at anvendelse af ejendommen er forhindret*

Det bestrides, at sagsøgte har forhindret sagsøgers anvendelse af ejendommen ved tilbagekaldelse af dispensation. Med skønserklæring af den 2. juli 2021 er det også godtgjort, at der på ejendommen kan opføres et stort og tidsvarende byggeri, samt at tilbagekaldelse af dispensationen ingen indflydelse har på ejendommens værdi. Sagsøgers ønske til et bestemt fodaftryk er med andre ord ikke at betragte som en generel mangel ved ejendommen, men alene et subjektivt forhold, som sagsøger tillægger betydning. En skuffet forventning fører ikke til erstatning efter dansk rets almindelige regler.

Sagsøger har således ikke lidt et tab, som det er gjort gældende, da sagsøger fortsat kan bygge et stort og tidssvarende hus på grunden.

*2.1.3 Konkurrerende skadesårsag forhindrer salg, hvilket er sagsøgte uvedkommende*

Sagsøger kunne have valgt at sælge ejendommen, da dispensationen blev tilbagekaldt, eller at fortsætte arbejderne med et byggeprojekt. Sagsøger ønskede at sælge ejendommen, jf. bilag 28, men blev forhindret heri som følge af en forurening, der i relation til sagsøgte udgør en konkurrerende skadesår-sag. Herefter har salg af ejendommen stået stille, om end det fortsat er sagsøgers ønske. Af bilag 28 fremgår, at der var indgået købsaftale i juni 2020, og at handlen var betinget af købernes miljøundersøgelser på grunden. Det anses således også for godtgjort, at grunden kunne være solgt, hvis det ikke var fordi, der var konstateret forurening.

#### *2.1.4 Tab som følge af manglende salg og forbedring af ejendommen bestrides*

Det bestrides, at de tab, som sagsøger har haft som følge af, at ejendommen ikke har kunne sælges, kan indgå i et erstatningskrav overfor sagsøgte. Tilsvarende bestrides det, at udgifter til forbedringer af ejendommen, kan opgøres som et tab, når ejendommens værdi er forøget. Sagsøger har tidligere gjort gældende, at ejendommens værdi var faldet som følge af, at huset på grunden var nedrevet og dispensation var tilbagekaldt. Med skønserklæring af den 2. juli 2021 fremgår, at dette ikke er tilfældet, men at ejendommen tværtimod er steget i værdi siden sagsøger købte ejendommen.

Hertil kommer i øvrigt også, at det var sagsøgers egen risiko at nedrive hus og foretage forbedringer af ejendommen uden afklaring af konkret byggeprojekt, der kunne opnås byggetilladelse til. Der foreligger således ikke årsagsammenhæng og adækvans, ligesom der foreligger egen skyld og tilside-sættelse af tabsbegrænsningspligten.

#### *2.1.5 Et tab kan alene opgøres til spildte afholdte udgifter i tillid til tilbagekaldt dispensation*

Af de tabsposter, som sagsøger har gjort gældende, kan alene udgifter forbundet med videre byggeprojektering med henblik på byggetilladelse indenfor "fodaftryk" betragtes som relevant til nærmere overvejelse, dvs.

- Udgifter til landinspektør, og
- Jordbundsundersøgelser (Eurodanhuse).

Begge udgifter kan siges ikke at være spildte, da arbejdet kunne indgå ved ny projektering.

Der betales ikke gebyr/byggesagsgebyr ved behandling af dispensation fra lokalplan, hvorfor sagsøgers post "byggesagsgebyr" ikke er en relevant post, da det angår nedrivningstilladelse. Der er i øvrigt ikke betalt byggesagsgebyr for sagsøgers forhåndsdialog om byggeprojekt.

Sagsøger har herudover oplyst ikke at have betalt følgende udgifter, der ellers kunne have været relevante, hvormed sagsøger ikke har lidt et tab, men ville blive beriget, hvis det indgik i en erstatningsopgørelse:

- Arkitektgaarden (byggeprojekt), og
- Ingeniør til energiberegning, kloakprojekt og statiske beregninger (Alpa ingeniør).

ooOoo

## **2.2 Hvis retten skulle finde, at sagsøgers subjektive forudsætninger for ejendommen skal tillægges betydning eller øvrige tabsposter kan betragtes som relevante, gøres følgende supplerende gældende:**

Sagsøgers meget atypiske håndtering af processen, herunder

- optagelse af realkreditlån før opfyldelse af lånevilkår og forøgede udgifter forbundet hermed,
- terrænregulering og etablering af sandpude før byggetilladelse og uden grave-/støbetilladelse,
- udskiftning af arkitekt og opstart af et andet byggeprojekt,
- køb af byggematerialer før byggetilladelse (vandopsamlingsanlæg og kontrakt på jordvarme), og
- udarbejdelse af haveplan.

ikke udgør retlig relevante tab, der kan gøres gældende overfor sagsøgte. Der foreligger således egen skyld/accept af risiko/tilsidesættelse af tabsbegrænsningspligt, ligesom der ikke er årsagssammenhæng mellem disse tab og kommunens tilbagekaldelse af dispensationen. Tilsvarende foreligger der ikke adkvans, da det ikke er et tab, der kunne forventes. Tabene er tværtimod atypiske, fjerne og upåregnelige for sagsøgte.

Hertil kommer, at sagsøger har opgjort en række øvrige erstatningsposter, hvor sagsøger ikke har løftet bevisbyrden for, hvorfor de er relevante ved erstatningsopgørelse overfor sagsøgte, herunder:

- Liggetidsomkostninger, bl.a. til finansiering og ejendomsskatter
- Nedrivningsudgifter
- Advokatbistand
- Husforsikring
- Byggestrøm
- Afmelding af Radius og el-installatør.

Det bestrides, at sagsøgte skal erstatte sagsøger disse udgifter.

Der bemærkes supplerende følgende om tabsposterne:

### 2.2.1 Ejendommens markedsværdi i dag, herunder som følge af udførte forbedringer, skal indgå i tabsopgørelse

Sagsøger købte ejendommen til en pris på 2.463.000 kr. med henblik på nedrivning af huset (fra 1823), der var af ældre utidssvarende karakter, jf. bilag 1 smh. med bilag 18.

Af skønsrapporten af den 2. juli 2021 fremgår, at markedsværdien, som ejendommen står i dag uden hus og uden dispensation (dvs. byggeret i henhold til lokalplan), vurderes at være 3.000.000 kr.

Det gøres gældende, at der ved opgørelse af tabet skal fratrækkes denne værdistigning af ejendommen, da sagsøger har en tabsbegrænsningspligt og ellers vil opnå en berigelse, da

- Udgifterne til nedrivning og byggemodning har tilført ejendommen værdi (byggesagsgebyr til nedrivning, ML Larsen faktura 1975, Eurodanhuse, Ørsted, Radius og el-installatør), og
- Sædvanlige finansieringsudgifter og udgifter til ejendomsskatter, indefrysningsslån og Topdanmark skyldes ejendommens liggetid, hvor ejendomsprisen også har udviklet sig i perioden, hvormed udgifter og værdistigning i liggetiden må vurderes samlet. Hertil kommer, at udgifterne også skyldes manglende salg, hvilket er en konkurrerende skadesårsag, der er sagsøgte uvedkommende, jf. pkt. 2.1.3.

### 2.2.2 Udgifter som sagsøgers sælger påtog sig at betale, skal fratrækkes et evt. opgjort tab

Det gøres videre gældende, at de udgifter, som sagsøgers sælger påtog sig at betale til nedrivning (25.000 kr.), jf. bilag 20 og til jordarbejder/ekstrafundering (212.000 kr.), jf. bilag 17 er udgifter, der skal fratrækkes i sagsøgers tabsopgørelse, hvilket ikke er sket. Evt. manglende modtagelse af ovenstående beløb af sælger, er sagsøgte uvedkommende, jf. sagsøgers tabsbegrænsningspligt.

### 2.2.3 Udgifter til sandpude (Lysegaard Ejendomme)

Sagsøgte har opgjort et tab for etablering af sandpude på 350.000 kr., jf. bilag 13 (faktura 1870).

Det gøres gældende, at sagsøgte ikke har lidt et tab ved etablering af sandpuden, der kan gøres gældende overfor sagsøgte, da

- Sandpuden er etableret uden grave-/støbetilladelse eller byggetilladelse hertil, herunder uden afklaring af den kote, som sandpuden skulle etableres i, hvorfor det er uvist, om den opfylder byggeretten på grunden, hvilket sagsøger alene bærer risikoen for, og

- Sagsøgte ikke kan tilpligtes at yde erstatning til sagsøger ved evt. tab for uberettigede arbejder gennemført uden tilladelse.

Det er sagsøger der har bevisbyrden for, at sandpuden er lovligt etableret og opfylder byggeretten, herunder i forhold til den kote, som den er opført i. Sagsøger har ikke løftet bevisbyrden herfor.

Efter byggelovens § 16, stk. 9, kan en byggetilladelse opdeles i deltilladelser, hvis byggeriet efter kommunalbestyrelsens skøn kan påbegyndes, uden at alle forhold i byggesagen er endelig afklaret. Hvis et byggeprojekt f.eks. vurderes tilstrækkelig belyst, kan byggemyndigheden under tiden udstede en såkaldt "grave-/støbetilladelse".

Sagsøgte har ikke udstedt en grave- støbetilladelse, hvilket sagsøger heller ikke har løftet bevisbyrden for.

Byggemodning og etablering af sandpude blev gennemført på et tidspunkt, hvor der slet ikke forelå et byggeandragende ved kommunen, jf. bilag G. Valensbæk Kommune blev først bekendt med arbejderne den 9. april 2019, hvor en nabo rettede henvendelse, jf. bilag O.

Terrænforholdene er af væsentlig betydning ved udstedelse af grave-/støbetilladelse. Sagsøgte gjorde den 20. juni, 25. juni og 4. juli 2019 sagsøger opmærksom på, at deres tegningsmateriale var angivet i for høj en kote (reguleret terræn og ikke naturligt terræn), jf. bilag L, M og O. Hertil kommer, at der ikke var meddelt sagsøger tilladelse til terrænregulering.

Ovenstående usikkerhed om sandpuden skyldes sagsøgers uberettigede arbejder, hvilket alene sagsøger bærer risikoen for. Sandpudens terræn og terræn for byggeriet er aldrig endelig byggesagsbehandlet. Senest meddelte sagsøgers rådgiver den 4. juli 2019 sagsøgte, at terrænforholdene ville blive *revideret*, jf. bilag O.

Det bestrides, at der med syn og skøn af sandpuden er taget stilling til lovligheden heraf.

Det er af sagsøger gjort gældende, at sagsøgte skulle have meddelt påbud om reetablering. Sagsøgte bemærker hertil, at sagsøger havde standset arbejderne, samt at det ikke blev vurderet proportionalt at meddele påbud om reetablering, da der var dialog om terrænforholdene som led i byggesagsbehandlingen. Det bestrides ligeledes, at sagsøgte skulle have udvist rettighedsfortabende passivitet.

Det fastholdes på denne baggrund, at der foreligger egen skyld fra sagsøgers side, udgiften ikke er påregnelig og at sagsøger ikke har opfyldt tabsbegrænsningspligten ved at påbegynde disse arbejder uden tilladelse.

Det gøres videre gældende, at sandpuden kan genbruges, hvorfor udgiften også af denne grund ikke udgør et tab. Sandpuden er ifølge skønsrapport af den 17. juni 2021 vurderet fuldt anvendelig i sin nuværende stand, og kan også genanvendes ved flytning af sandpuden til etablering et andet sted på grunden for en udgift på 50.000 kr. inkl. moms.

#### 2.2.4 Udgifter til finansiering inkl. garantiprovision

Det er af sagsøger gjort gældende, at sagsøgte skal betale for alle renter, bidrag samt garantiprovision i hele sagsøgers ejerperiode. Hertil kommer etableringsomkostninger, indfrielsesgebyr, opsigelsesrenter samt udgift til bankassistance.

En gennemgang viser, at der har været et finansieringsforløb præget af *omlægning af lån* af flere omgange, herunder afsluttende med omlægning til en *dyrere form* for finansiering end det oprindelige realkreditlån, nemlig et banklån ("kassekreditkontrakt") til en højere rente og dårligere lånevilkår, *end hvad der var sædvanligt* ved finansiering af fast ejendom på finansierings-tidspunktet. Disse dispositioner er sagsøgte uvedkommende, og kan ikke gøres gældende som et erstatningsretligt tab. Sagsøger har ikke opfyldt sin tabsbegrænsningspligt, ligesom udgifterne ikke er kausale og påregnelige (adækvans).

Sagsøger overtog ejendommen med overtagelse den 15. oktober 2018 til en kontantpris på 2.463.000 kr., jf. bilag 1 og bilag 17.

Ifølge bilag 13 (Totalkredits brev af den 2. oktober 2019 med "Tilbud på indfrielse af lån pr. 03.10.2019") var hovedstolen på sagsøgers lån i ejendommen pr. 3. oktober 2019 3.589.000 kr., hvor restgælden var 3.546.938,38 kr., dvs. et lån med en hovedstol 1.126.000 kr. mere, end hvad ejendommen blev handlet til. Dette obligationslån havde en løbetid på 30 år med en fast rente på 1,5%.

Af Totalkredits lånedokument af den 12. april 2019 fremgår, at lånet først kunne udbetales, når dokumenter i henhold til dokumentlisten forelå, herunder var det et krav, at der forelå byggetilladelse, jf. bilag R. Lånet blev *optaget af sagsøger trods manglende byggetilladelse*.

En byggetilladelse gives i henhold til byggeloven og bygningsreglementet. En dispensation efter planloven til et fodaftryk er ikke en byggetilladelse og kan ikke sidestilles med en byggetilladelse.

Da totalkreditlånet blev givet som et forhåndslån, dvs. inden ny bebyggelse og dermed værdistigning af ejendommen, samt lånet blev optaget for over 1,1 mio. kr. mere, end ejendommen var købt for, kunne der ikke optages fornødent pant i ejendommen. Jutlander Bank stillede derfor *garantiprovision* overfor Totalkredit (uden fornøden sikkerhed), hvilket sagsøger også betalte for. Som nævnt blev dette lån erstattet af et dyrere banklån (kassekreditkontrakt) med højere variabel rente og dårligere lånevilkår.

I sagens natur har ovenstående dispositioner ført til både betaling af renter for indfrielse, gebyrer og etablerings- og afviklingsomkostninger. Hertil kommer udgifter til garantiprovision, da der er optaget lån for mere, end ejendommen var handlet til/værd på lånetidspunktet.

Den omstændighed, at sagsøger har valgt den respektive finansieringsmetode uden at have de grundlæggende forudsætninger som f.eks. byggetilladelse på plads, bærer sagsøger alene risikoen for.

Hertil kommer, at manglende salg skyldes konkurrerende skadesårsag, hvorfor tab forbundet hermed heller ikke kan gøres gældende overfor sagsøgte.

Hvis retten skulle finde, at sagsøgte har handlet ansvarspådragende og kan pålægges at betale finansieringsudgifter, gøres det af sagsøgte gældende, at beløbet alene kan fastsættes til et af rettens skøn mindre beløb svarende til, hvis sagsøger havde disponeret sædvanligt ved optagelse af et kreditforeningslån til finansiering af ejendoms købet (80% realkreditbelåning) og herefter havde afventet med omlægning af lån og byggekredit, til der forelå byggetilladelse, der kunne danne grundlag for en sådan finansiering i overensstemmelse med sædvanlige lånevilkår. Etableringsudgifter mv. ville sagsøger i alle tilfælde have haft, hvorfor det ikke er et tab, der kan gøres gældende overfor sagsøgte.

Med henvisning til sagsøgers bilag 23 og 23a gøres det supplerende gældende, at sagsøgers *fradrag* for realkreditlån og banklån ikke kan indgå som et tab, samt at det ifølge sagsøger udgør 27%.

#### 2.2.5 Group Tecknika, Klimadan og Actabjo

Det bestrides, at udgift til *vandopsamlingsanlæg* (Udland- GRUPATECKNIKA, jf. bilag 13/Blueline II Classic Garden, jf. bilag 14) kan gøres gældende overfor sagsøgte, da

- Sagsøger ikke har iagttaget tabsbegrænsningspligten ved at indkøbe et vandopsamlingsanlæg langt før endelig byggeansøgning og byggetilladelse forelå, og
- Sagsøger ikke har lidt et tab, da vandopsamlingsanlægget forventelig kan sælges igen eller bruges af sagsøger i et andet projekt.



For både udgifter til *haveplan* (Actabjo) og *jordvarme* (Klimadan) gøres det gældende, at sagsøger ikke har iagttaget tabsbegrænsningspligten ved at lade sig forpligte af sådanne kontrakter inden byggeprojektet var kendt. Hertil kommer, at tabsposterne ikke er adækvate eller påregnelige udgifter.

#### 2.2.6 Udgifter til arkitekter

Sagsøger har oplyst, at det alene en faktura til C (faktura 19-03 med beløb på 22.750 kr.), der er blevet betalt med 10.000 kr. Sagsøgte gør gældende, at dette arkitektarbejde er irrelevant for nærværende sag, da arbejdet ikke angik den oprindelige dispensationsansøgning, og arbejdet herudover viste sig så mangelfuldt, at sagsøger efterfølgende måtte skifte rådgiver, hvor materialet ikke blev genanvendt.

#### 2.2.7 Sagsøger har ikke løftet bevisbyrden for at have lidt et tab

Når der ses bort fra sagsøgte uberettigede etablering af sandpude, de ubetalte regninger, jordvarme (Klimadan), udgifter til vandopsamlingsanlæg (Group Technika), udgifter til haveplan (Actabjo), udgifter til senere opsagt arkitekt samt finansieringsudgifter, der skyldes sagsøgers egne forhold, angår det udgifter i liggetiden og til nedrivning og klargøring af grunden (forbedring), der langt fra overstiger værdien af grunden i dag.

Sagsøger har således ikke løftet bevisbyrden for at have lidt et tab, da det af skønsrapport af den 2. juni 2021 fremgår, at ejendommen i dag har en værdi af 3.000.000,00 kr., dvs. 537.000,00 kr. mere end købsprisen. Hertil kommer, at det ifølge skønsrapporten er uden betydning for ejendommens værdi, at dispensationen er tilbagekaldt, da det med lokalplanen fortsat er muligt at bygge et stort og tidssvarende hus.

### 2.3 Sagsøgers rentepåstand bestrides

Sagsøger har påstået rente af sagsøgte fra de datoer, hvor *sagsøger* har haft et forfalden beløb til betaling overfor sine aftaleparter/kreditorer.

Det bestrides, at sagsøgte kan tilpligtes at betale (proces)rente fra de af sagsøger angivne tidspunkter, der ligger før retssagens anlæg. Sagsøger har aldrig fremsendt påkrav om betaling til sagsøgte, jf. rentelovens § 3, stk. 2, ligesom sagsøger i øvrigt heller ikke havde haft et fundament, der kunne danne grundlag herfor. Sagsøger har heller ikke løftet bevisbyrden for dette.

Det følger af rentelovens § 3, stk. 4, at der tidligst kan kræves rente fra den dag, da stævning/betalingspåkrav er indleveret. I tilknytning hertil bemærkes, at der ikke inden indlevering af stævning er tilskrevet renter i et mellemværende mellem sagsøger og sagsøgte. Det bemærkes i øvrigt også, at sagsøgers betalingspåstand undervejs i sagen har ændret sig, da der efter sa-

gens anlæg er medtaget nye erstatningsposter, der først senere er forfaldet til betaling i sagsøgers mellemværende med tredjepart, hvilket også har givet sig udtryk ved, at sagsøger først senere har ændret sin påstand ved proceskrift af den 3. marts 2022. Hvis retten skulle finde, at sagsøger skal betale erstatning til sagsøger, bestrides det derfor, at sagsøger skulle have krav på rente efter det i påstanden anførte beløb fra tidspunktet før indlevering af stævning eller fra et tidspunkt, hvor det ikke under retssagen har været gjort gældende ved nedlagt påstand herom.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

### **Retten begrundelse og resultat**

Retten skal tage stilling til, hvorvidt sagsøgte har handlet ansvarspådragende som følge af at have tilbagekaldt dispensationen. Såfremt sagsøgte har handlet ansvarspådragende, er spørgsmålet, hvordan tabet kan opgøres, og om de øvrige erstatningsretlige betingelser er opfyldt.

#### *Ansvarsgrundlag*

Sagsøger blev oprindeligt meddelt dispensation den 28. september 2018 på baggrund af sagsøgers grundtegnning med blyantstreger til fodaftryk, som sagsøgte tegnede på et oversigtskort. Af afgørelsen fremgår, at sagsøger havde oplyst ikke at ville udnytte tagetagen på det kommende hus, da sagsøger ikke ville have et hus med trapper. Der blev ikke foretaget høring forinden dispensationen. Først i maj og juni 2019 blev projektet sendt i høring, der afstedkom en del kritik.

Knap et år efter, at dispensationen var givet, blev den trukket tilbage, uanset at Center for Teknik i notat af 23. august 2019 anførte, at projektet levede op til lokalplanens bestemmelser og indstillede til Teknik og Miljøudvalget at godkende vurderingen af, at projektet også *lever op til lokalplanens formål om at bevare og forbedre landsbyens visuelle miljø og kvalitetene i landsbyens bebyggelse og landsbyhavernes åbne karakter*. I Teknik- og Miljøudvalget stemte tre ud af fem for, at indstillingen ikke skulle godkendes, og som konsekvens heraf blev dispensationen trukket tilbage. Et udvalgsmedlem begærede sagen indbragt for Kommunalbestyrelsen, der var enige med flertallet i Teknik- og Miljøudvalget. Kommunalbestyrelsen anførte i afgørelsen blandt andet, *at forvaltningen ved en fejl ikke fik foretaget høring af naboer m.fl., før der oprindeligt blev givet dispensation*.

På ovenstående baggrund lægges det til grund, at sagsøgers projekt opfyldte lokalplanens tekniske bestemmelser og levede op til kravene i den oprindelige dispensation, da dispensationen blev trukket tilbage, som følge af sagsøgtes vurdering af, at byggeriet ikke levede op til lokalplanens formål. Det lægges vi-

dere til grund, at tilbagekaldelsen navnlig var forårsaget af, at der ved en fejl ikke var foretaget høring i forbindelse med dispensationsansøgning, og at sagsøgte ændrede opfattelse af dispensationen på baggrund af de indkomne hørings svar.

På denne baggrund, og da det var sagsøgtes risiko at meddele sagsøger dispensation på baggrund af sagsøgers indledende oplysninger og materiale, finder retten, at sagsøgte har handlet ansvarspådragende ved at trække dispensationen tilbage.

Det kan ikke føre til et andet resultat, at sagsøger i dispensationsansøgningen havde anført at ville bygge i et plan, idet projektet opfyldte lokalplanens tekniske bestemmelser, og det fremgår som et krav i lokalplanen, at der bygges i en etage med udnyttelig tagetage og med en taghældning på mellem 40 og 50 grader.

#### *Tab*

Af købsaftalen af 23. juli 2018 fremgår, at købers underskrift er betinget af, at købers byggefirma senest 28 dage efter sælgers underskrift kommer med et endeligt byggeprojekt til køber, der svarer til købers forventninger, og at kommunens endelige godkendelse af projektet herefter alene er købers ansvar. I tillæg til købsaftalen af 9. august 2018 er handlen betinget af, at køber senest den 15. september 2018 får en byggetilladelse.

Det lægges til grund, at sagsøger frafaldet vilkår i købsaftalen og tillæg til denne, eftersom der ikke på det pågældende tidspunkt forelå et endeligt byggeprojekt eller en byggetilladelse. Sagsøger gjorde i dispensationsansøgningen sagsøgte bekendt med, at købsaftalen var betinget af, at ansøgningen blev imødekommet, hvilket også fremgår af sagsøgers forhandling med sælger. Sagsøgte var dermed bekendt med, at dispensationen, som blev trukket tilbage, var et af vilkårene for handlens gennemførelse.

Sagsøger A har forklaret, at parret ikke ønskede at bygge på ejendommen som følge af, at dispensationen var trukket tilbage, og de dermed ikke kunne bygge på grunden som forudsat.

Efter det anførte finder retten, at sagsøger som udgangspunkt kan kræve at blive stillet økonomisk, som sagsøger ville have været stillet, hvis kommunen ikke havde handlet ansvarspådragende. Erstatning forudsætter dog, at udgiften, som kræves erstattet, er en følge af, at den godkendte dispensation fra september 2018 blev trukket tilbage i september 2019, og at udgiften udgør et erstatningsretligt relevant tab.

Om de enkelte erstatningsposter bemærkes følgende:

*Ad 1 Grundkøb*

Efter det ovenfor anførte lægges det til grund, at sagsøger ikke ville have købt ejendommen, hvis dispensationen ikke var blevet godkendt, hvilket sagsøgte på baggrund af det oplyste i dispensationsansøgningen var bekendt med.

Ifølge skønserklæringen af 2. juli 2021 har ejendommen sammen værdi med og uden dispensation, og der er ikke krævet erstatning herfor.

Der foreligger ifølge skønserklæringen en værdiforøgelse af ejendommen, men da ejendommen endnu ikke er solgt, findes en værdiforøgelse ikke at skulle modregnes sagsøgers eventuelle tab.

*Ad 2, 3 og 5 Finansieringsomkostninger, garantiprovision og ejendomsskatter*

Sagsøger har gjort gældende, at sagsøgte skal betale alle renter, bidrag, garanti-provision og ejendomsskatter i hele sagsøgers ejerperiode. Hertil kommer etableringsomkostninger, indfrielsesgebyr, opsigelsesrenter samt udgifter til bankassistance.

Det lægges til grund, at ejendommen ikke er afhændet som følge af en konkurrerende skadeårsag, idet der blev konstateret forurening ved miljøundersøgelse af grunden i forbindelse med sagsøgers forsøg på salg af ejendommen i 2020.

Efter det anførte er udgifterne nævnt under pkt. 2, 3 og 5 en følge af sagsøgers køb af ejendommen, men et retligt relevant tab kan alene opgøres frem til det tidspunkt, hvor dispensationen blev trukket tilbage i september 2019 med tillæg af et passende tidsrum til salg af boligen. Da der ikke under sagen er oplyst nærmere om salgsbestræbelserne, fastsættes perioden skønsmæssigt til 6 måneder. Der er herved også henset til, at jordbundundersøgelsen i forbindelse med salg er faktureret den 29. februar 2020.

Udgifterne nævnt under pkt. 2, 3 og 5 for denne periode fastsættes skønsmæssigt på baggrund af kravenes opgørelse til et tab på 275.000 kr.

*Ad 4, 16 og 17 Vandopsamlingsanlæg, jordvarmeanlæg og haveplan*

Sagsøger fik installeret vandopsamlingsanlæg, jordvarmeanlæg og udarbejdet haveplan på et tidspunkt, hvor der ikke forelå en byggetilladelse, men alene en dispensationsansøgning.

Retten finder, at det ikke var påregnelige udgifter for sagsøgte, og at det var sagsøgers risiko at igangsætte sådanne tiltag forinden byggetilladelsen forelå, hvorfor udgiftsposterne ikke udgør erstatningsretlige relevant tab.

*Ad 6, 7 og 18 Nedrivning af hus og byggestrøm ved nedrivning af hus*

Udgifterne udgør sammenlagt 196.831,24 kr. Ifølge mailkorrespondancen mellem sagsøger og sælger af ejendommen, var det en forudsætning for købet, at sælger afholdt 25.000 kr. i tilskud til nedrivning, såfremt udgifterne oversteg 150.000 kr., hvorfor beløbet fastsættes til 171.831 kr.

Udgifterne til nedrivning har tilført ejendommen værdi, og det er derfor relevant at anskue dette forhold sammen med værdistigningen af huset. På denne baggrund og da det var sagsøgers risiko at nedrive det eksisterende hus forinden byggetilladelse forelå, finder retten, at udgiften ikke skal medregnes som et tab.

*Ad 8 og 9 Advokatudgifter*

Det er under sagen oplyst, at advokatudgifterne har været afholdt i forbindelse med køb af hus og udarbejdelse af dispensationsansøgning. Udgifterne er efter det ovenfor anførte derfor erstatningsretlige relevant tab, der er opgjort til 18.746 kr.

*Ad 10, 11 og 12 Landinspektør og arkitekter*

Udgifterne er efter det ovenfor anførte erstatningsretlige relevant tab, der er opgjort til 20.500 kr. Fakturaen til Arkitektgaarden er ubetalt og udgør dermed ikke et tab, hvorfor posten ikke er medregnet.

*Ad 13 Ingeniør*

Ingeniøren har lavet energiberegning, kloakprojekt og statiske-beregninger den 28. maj 2019. Fakturaen er ubetalt og udgør dermed ikke et tab.

*Ad 14 Husforsikring*

Topdanmark husforsikring fra den 15. oktober 2018 til den 1. oktober 2019, findes at være et erstatningsretlige relevante tab, der er opgjort til 2.880,86 kr. oprundet til 2.881 kr.

*Ad 15 Jordbundundersøgelse*

Jordbundundersøgelsen, der er faktureret den 29. februar 2020, findes at udgøre et erstatningsretlige relevante tab, da det var en følge af hussalget foranlediget af dispensationsansøgningen blev trukket tilbage. Tabet er opgjort til 11.450 kr.

*Ad 19 Etablering af byggestrøm og nedlæggelse*

Retten finder, at det var sagsøgers egen risiko at etablere byggestrøm med efterfølgende nedlæggelse til følge, når der ikke forelå en byggetilladelse. Tabet kan derfor ikke gøres gældende overfor sagsøgte, da det ikke var påregneligt for sagsøgte, og dermed ikke er et erstatningsretlige relevante tab.

*Ad 20 Sandpude*

Sandpuden er etableret uden grav-/støbetilladelse eller byggetilladelse hertil, herunder uden afklaring af den kote, som sandpuden skulle etableres i.

Retten finder, at etableringen var sagsøgers egen risiko, og at tabet ikke kan gøres gældende overfor sagsøgte. Sagsøgers forklaring i retten om, at kommunen var bekendt med etableringen, kan ikke føre til et andet resultat, da grav-/støbetilladelse eller byggetilladelse ikke forelå.

Hertil bemærkes, at sandpuden ifølge skønserklæringen kan genbruges og flyttes til et andet sted på grunden for en udgift på 50.000 kr. inkl. moms.

#### *Konklusion*

Sagsøger gives herefter medhold i, at sagsøgte er erstatningsansvarlig som ovenfor anført for sagsøgers tab på 275.000 kr. (post 2, 3 og 5) + 18.746 kr. (post 8 og 9) + 20.500 kr. (post 10 og 12) + 2.881 kr. (post 14) + 11.450 kr. (post 15), i alt 328.577 kr.

Beløbet forrentes fra sagens anlæg, da sagsøger ikke findes at have påpeget omstændigheder, der giver grundlag for at fravige udgangspunktet om forrentning fra sagens anlæg, jf. rentelovens § 3 stk. 4.

Efter sagens udfald skal sagsøger betale delvise sagsomkostninger til sagsøgte, der efter sagens værdi og forløb, herunder med to afholdte syn og skøn, er fastsat til dækning af advokatudgift med 100.00 kr. jf. retsplejelovens § 313, stk. 1. Det bestemmes, at hver part selv bærer de afholdte udgifter til syn og skøn, da hver af parterne for en del har tabt og for en del har vundet sagen samt henset til udgifternes størrelse.

#### **THI KENDES FOR RET:**

Vallensbæk Kommune skal til A og B betale 328.577 kr. med procesrente fra den 1. november 2019.

A og B skal til Vallensbæk Kommune betale sagsomkostninger med 100.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.

Brev sendt til Vallensbæk Kommune

**Tilsynsudtalelse om Vallensbæk Kommunes erstatningsansvar som følge af tilbagekaldelse af en dispensation (kommunens sagsnr. 22/212273)**

9. januar 2023

J.nr. 22-28322

Ankestyrelsen  
7998 Statsservice

Tel +45 3341 1200

[ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)  
[sikkermail@ast.dk](mailto:sikkermail@ast.dk)

EAN-nr:  
57 98 000 35 48 21

Åbningstid:  
man-fre kl. 9.00-15.00

Vi vender hermed tilbage i sagen om 10 kommunalbestyrelsesmedlemmer i Vallensbæk Kommune, som på et kommunalbestyrelsesmøde den 11. september 2019 besluttede at tilbagekalde en dispensation til et byggeri på [A].

Beslutningen påførte Vallensbæk Kommune et tab, idet det ved en dom af 27. maj 2022 blev fastslået af Retten i Glostrup, at kommunen til ejeren af [A] skal betale 328.577 kr. med procesrente fra den 1. november 2019. Det fremgår af dommen, at kommunen er erstatningsansvarlig over for ejeren af [A] som følge af tilbagekaldelsen af dispensationen.

Ankestyrelsen har på den baggrund overvejet, om der er grundlag for at anlægge en erstatningssag efter kommunestyrelseslovens § 50 c, stk. 1, mod de kommunalbestyrelsesmedlemmer, som traf beslutningen.

**Resumé**

Ankestyrelsen vurderer, at der ikke er grundlag for at fastslå, at de 10 kommunalbestyrelsesmedlemmer, som på et kommunalbestyrelsesmøde den 11. september 2019 besluttede at tilbagekalde en dispensation til et byggeri på [A], har handlet uforsvarligt.

Vi lægger vægt på, at sagen først var fuldt oplyst med høringssvar fra sagens parter og en naboorientering, da kommunalbestyrelsen trak dispensationen tilbage, og at det skyldtes en fejl fra forvaltningens side,

at sagen ikke var fuldt oplyst, da der blev truffet afgørelse om at give dispensation til byggeriet.

Vi vurderer således, at kommunalbestyrelsen ved tilbagekaldelsen af dispensationen rettede en væsentlig sagsbehandlingsfejl.

Vi finder på den baggrund ikke anledning til at rejse en sag om erstatning mod de 10 kommunalbestyrelsesmedlemmer.

På den baggrund foretager Ankestyrelsen ikke videre i sagen.

## **Sagens oplysninger**

Ankestyrelsen modtog den 22. juni 2022 en henvendelse fra de socialdemokratiske medlemmer i Vallensbæk Kommunes kommunalbestyrelse. De bad styrelsen rejse en sag om erstatningskrav mod 10 kommunalbestyrelsesmedlemmer, som på et kommunalbestyrelsesmøde den 11. september 2019 besluttede at tilbagekalde en dispensation til et byggeri på [A].

Henvendelsen var vedlagt en kopi af en dom af 27. maj 2022 afsagt af Retten i Glostrup, som fastslår, at Vallensbæk Kommune er erstatningsansvarlig som følge af tilbagekaldelsen af dispensationen fra lokalplanen.

Følgende fremgår bl.a. af rettens begrundelse og resultat:

”Retten skal tage stilling til, hvorvidt sagsøgte har handlet ansvarspådragende som følge af at have tilbagekaldt dispensationen. Såfremt sagsøgte har handlet ansvarspådragende, er spørgsmålet, hvordan tabet kan opgøres, og om de øvrige erstatningsretlige betingelser er opfyldt.

### *Ansvarsgrundlag*

Sagsøger blev oprindeligt meddelt dispensation den 28. september 2018 på baggrund af sagsøgers grundtegnning med blyantstreger til fodaftryk, som sagsøgte tegnede på et oversigtskort. Af afgørelsen fremgår, at sagsøger havde oplyst ikke at ville udnytte tagetagen på det kommende hus, da sagsøger ikke ville have et hus med trapper. Der blev ikke foretaget høring forinden dispensationen. Først i maj og juni 2019 blev projektet sendt i høring, der afstedkom en del kritik.



Knap et år efter, at dispensationen var givet, blev den trukket tilbage, uanset at Center for Teknik i notat af 23. august 2019 anførte, at projektet levede op til lokalplanens bestemmelser og indstillede til Teknik- og Miljøudvalget at godkende vurderingen af, at projektet også *lever op til lokalplanens formål om at bevare og forbedre landsbyens visuelle miljø og kvaliteterne i landsbyens bebyggelse og landsbyhavernes åbne karakter*. I Teknik- og Miljøudvalget stemte tre ud af fem for, at indstillingen ikke skulle godkendes, og som konsekvens heraf blev dispensationen trukket tilbage. Et udvalgsmedlem begærede sagen indbragt for Kommunalbestyrelsen, der var enige med flertallet i Teknik- og Miljøudvalget. Kommunalbestyrelsen anførte i afgørelsen blandt andet, *at forvaltningen ved en fejl ikke fik foretaget høring af naboer m.fl., før der oprindelig blev givet dispensation*.

På ovenstående baggrund lægges det til grund, at sagsøgers projekt opfyldte lokalplanens tekniske bestemmelser og levede op til kravene i den oprindelige dispensation, da dispensationen blev trukket tilbage, som følge af sagsøgtes vurdering af, at byggeriet ikke levede op til lokalplanens formål. Det lægges videre til grund, at tilbagekaldelsen navnlig var forårsaget af, at der ved en fejl ikke var foretaget høring i forbindelse med dispensationsansøgning, og at sagsøgte ændrede opfattelse af dispensationen på baggrund af de indkomne høringssvar.

På denne baggrund, og da det var sagsøgtes risiko at meddele sagsøger dispensation på baggrund af sagsøgers indledende oplysninger og materiale, finder retten, at sagsøgte har handlet ansvarspådragende ved at trække dispensationen tilbage.

Det kan ikke føre til et andet resultat, at sagsøger i dispensationsansøgningen havde anført at ville bygge i et plan, idet projektet opfyldte lokalplanens tekniske bestemmelser, og det fremgår som et krav i lokalplanen, at der bygges i en etage med udnyttelig tagetage og med en taghældning på mellem 40 og 50 grader.

### *Tab*

Af købsaftalen af 23. juli 2018 fremgår, at købers underskrift er betinget af, at købers byggefirma senest 28 dage efter sælgers underskrift kommer med et endeligt byggeprojekt til køber, der svarer til købers forventninger, og at kommunens endelige godkendelse af projektet herefter alene er købers ansvar. I tillæg

til købsaftalen af 9. august 2018 er handlen betinget af, at køber senest den 15. september 2018 får en byggetilladelse.

Det lægges til grund, at sagsøger frafaldet vilkår i købsaftalen og tillæg til denne, eftersom der ikke på det pågældende tidspunkt forelå et endeligt bygge- projekt eller en byggetilladelse. Sagsøger gjorde i dispensationsansøgningen sagsøgte bekendt med, at købsaftalen var betinget af, at ansøgningen blev imødekommet, hvilket også fremgår af sagsøgers forhandling med sælger. Sagsøgte var dermed bekendt med, at dispensationen, som blev trukket tilbage, var et af vilkårene for handlens gennemførelse.

Sagsøger [B] har forklaret, at parret ikke ønskede at bygge på ejendommen som følge af, at dispensationen var trukket tilbage, og de dermed ikke kunne bygge på grunden som forudsat.

Efter det anførte finder retten, at sagsøger som udgangspunkt kan kræve at blive stillet økonomisk, som sagsøger ville have været stillet, hvis kommunen ikke havde handlet ansvarspådragende. Erstatning forudsætter dog, at udgiften, som kræves erstattet, er en følge af, at den godkendte dispensation fra september 2018 blev trukket tilbage i september 2019, og at udgiften udgør et erstatningsretligt relevant tab."

Desuden fremgår følgende af dommen:

"**Sagsøgte**, Vallensbæk Kommune, har i påstandsdokumentet anført:

[...]

#### **1.4 Sagsøgtes genoptagelse af sagen og tilbagekaldelse af begunstigende forvaltningsakt**

Da sagsøgte blev opmærksom på, at der var foretaget et fejlskøn ved, at sagsøgers forudsætninger til projekt havde ændret sig, siden der blev meddelt dispensation, da der ikke blev foretaget naboorientering inden meddelelse af dispensation den 28. september 2018, samt da en tilsidesættelse af naboorienteringsreglerne kan gøre en dispensation til en kompetencenorm ugyldig (stærk ugyldighedsgrund), genoptog sagsøgte behandlingen af sagen.

Sagsøgers nye og reviderede projekt, som sagsøgte modtog den 4. juli 2019 (bilag N), blev den 12. juli 2019 sendt i naboorientering efter planlovens § 20 til beboerne i hele lokalplanområdet.

Det gøres gældende, at sagsøgte, på baggrund af de indkomne høringssvar og sagsøgers fremsendte projekt (bl.a. 1. sal, stor volumen og dobbelthus) sammenholdt med lokalplanens formål, var berettiget til at tilbagekalde den oprindelige dispensation, jf. bilag 11. Det gøres i tilknytning hertil gældende, at sagsøgte på ovennævnte baggrund ikke har handlet ansvarspådragende. I tilknytning hertil gøres det gældende, at afgørelse om tilbagekaldelse af dispensationen lå indenfor det skøn, sagsøgte lovligt kunne foretage."

Det fremgår endvidere af henvendelsen af 22. juni 2022 fra Socialdemokratiet i Vallensbæk Kommune, at et flertal i kommunalbestyrelsen på et møde samme dag havde afvist et forslag fra den socialdemokratiske gruppe om at iværksætte en proces for et erstatningskrav for alle Vallensbæk Kommunes udgifter (minimum 328.577 kr.) mod de 10 kommunalbestyrelsesmedlemmer, som på kommunalbestyrelsesmødet den 11. september 2019 tilbagekaldte dispensationen til et byggeri på [A]. Socialdemokratiet havde i forslaget henvist til, at beslutningen om tilbagekaldelse blev truffet trods advarsel fra forvaltningen.

Ankestyrelsen bad den 29. august 2022 kommunalbestyrelsen i Vallensbæk Kommune om en udtalelse på baggrund af henvendelsen. Vi bad særligt om en redegørelse for, hvilket oplysningsgrundlag kommunalbestyrelsen havde, da den traf beslutning om at trække dispensationen tilbage.

Kommunalbestyrelsen i Vallensbæk Kommune sendte den 15. september 2022 en udtalelse til Ankestyrelsen inklusiv en række bilag. Af udtalelsen fremgår bl.a. følgende:

*"Sagen i korte træk:*

Sagen vedrører et byggeri i Vallensbæk Landsby, som er underlagt en restriktiv, "bevarende" lokalplan. En familie købte en grund i landsbyen med henblik på at opføre et hus, der på en række punkter afveg fra den gældende lokalplan.

Den 25. september 2018 meddelte kommunens teknik- og miljøudvalg familien dispensation til på to punkter at fravige lokalplanen. Familien indrettede sig i tillid til dispensationerne og påbegyndte forarbejdet til byggeriet.

Den 27. august 2019 besluttede Teknik- og Miljøudvalget at trække de meddelte dispensationer tilbage. Sagen blev indbragt for Kommunalbestyrelsen, som den 11. september 2019 traf samme beslutning.

Den 17. september 2019 sendte kommunen en afgørelse til familien om, at de meddelte dispensationer var trukket tilbage. Familien anlagde efterfølgende sag mod kommunen ved domstolene. Familien nedlagde påstand om, at kommunen skulle betale 1.132.702 kr. med procesrente til dækning af en række udgifter, de havde afholdt i forbindelse med forberedelse af byggeriet.

Den 27. maj 2022 afsagde Retten i Glostrup dom i sagen. Retten gav familien medhold i, at kommunen var erstatningsansvarlig for en række af de afholdte udgifter (og ikke andre). Kun de udgifter, der var en direkte følge af, at dispensationerne blev trukket tilbage, blev vurderet relevante for erstatningsfastsættelsen. Kommunen blev derfor dømt til at betale 328.577 kr. med procesrente fra den 1. november 2019 til familien. Retten bestemte samtidig, at familien skulle betale sagsomkostninger på 100.000 kr. til kommunen.

[...]

### *Teknik- og Miljøudvalgets beslutning september 2018*

Ejeren af grunden beliggende [A] i Vallensbæk søgte i august 2018 om dispensation til at nedrive det eksisterende énfamiliehus på grunden og opføre et nyt, moderne énfamiliehus.

Familien ønskede huset udført som et længehus med en vinkeltilbygning, der skulle placeres på den nordlige del af grunden. Familien ønskede ikke at udnytte tagetagen på det kommende hus, da de ikke ville have et hus med trapper. De ønskede derfor en løsning med et hus i ét plan med et areal på 290 m<sup>2</sup> i grundplan. For bedre at kunne opnå de ønskede kvadratmeter ønskede familien et hus med en bygningsbredde på 8,5 meter frem for de

7,5 meter, som lokalplanen tillader. Familien ønskede også at bygge 4 meter længere ud i det bevaringsværdige haveareal, end lokalplanen giver mulighed for.

På dette tidspunkt forelå der ikke et konkret projekt, men alene en plantegning med en grundplan af byggeriet.

Forvaltningen gennemførte ikke på dette tidspunkt en partshøring af naboer efter forvaltningsloven eller en orientering af naboer m.fl. i lokalplanens område. Normalt ville der være blevet foretaget i det mindste en naboorientering, jf. planlovens § 20, og måske endda høring af en bredere kreds i landsbyen efter samme bestemmelse, idet byggeriet kunne påvirke det bevaringsværdige bymiljø i landsbyen. Det blev imidlertid glemt i processen.

Teknik- og Miljøudvalget behandlede sagen på et møde i september 2018. Forvaltningen indstillede til udvalget at give dispensation fra lokalplanen – dels til en bygningsbredde på 8,5 meter og dels til, at byggeriet gik 4 meter mere ud i den bevaringsværdige have. Teknik- og Miljøudvalget besluttede at følge forvaltningens indstilling.

Sagen blev i overensstemmelse med kommunens kompetenceplan ikke behandlet i Kommunalbestyrelsen, men alene i Teknik- og Miljøudvalget. [...]

### *Høring om konkret byggeprojekt*

I juli 2019 modtog kommunen ansøgningsmateriale vedrørende opførelse af det konkrete byggeri, som familien ønskede. Der forelå nu ikke blot en plantegning, men et detaljeret projektforslag, hvor de tidligere meddelte dispensationer var udnyttet.

Ifølge projektforslaget skulle det nye hus udføres som et længehus med en vinkeltilbygning, og det skulle placeres på den nordlige del af grunden. Udadtil skulle huset fremstå som et 1½-plans hus, hvor kun en del af tagetagen skulle udnyttes til beboelse. Huset skulle placeres, så en del af det lå 4 meter ud i den bevaringsværdige have.

Forvaltningen valgte nu at sende projektet i høring hos grundejerne inden for lokalplanens område. Det skete med henblik på at få grundejernes vurdering af, om projektet levede op til lokalplanens

formål om at sikre bevaring og forbedring af landsbyens visuelle miljø, herunder bevaring af kvalitetene i landsbyens bebyggelse og landsbyhavernes åbne karakter, sådan som lokalplanen foreskriver.

I høringsprocessen indkom hørings svar fra 31 husstande.

*Kommunalbestyrelsens beslutning september 2019*

Efter høringen blev projektet forelagt for Teknik- og Miljøudvalget den 27. august 2019.

Forvaltningen indstillede til udvalget, at projektforslaget blev godkendt, idet det efter forvaltningens opfattelse levede op til lokalplanens formål om at bevare og forbedre landsbyens visuelle miljø og kvalitetene i landsbyens bebyggelse og landsbyhavernes åbne karakter.

Udvalget besluttede imidlertid ikke at godkende forvaltningens indstilling. Det skete med følgende begrundelse:

”Indstillingen blev ikke godkendt, idet udvalget – efter de indkomne hørings svar og den betydelige modstand mod byggeriets karakter – finder, at byggeriet med de meddelte dispensationer ikke lever op til lokalplanens formål om at bevare og forbedre landsbyens visuelle miljø og kvalitetene i landsbyens bebyggelse og landsbyhavernes åbne karakter. Som konsekvens heraf kan udvalget ikke opretholde den vurdering, der lå til grund for de meddelte dispensationer, hvorfor dispensationerne trækkes tilbage.”

Det bemærkes, at der efter udvalgets opfattelse ikke længere var tale om et énfamilieshus, men at tegningsmaterialet viste et hus med karakter af dobbelthus, der ville egne sig til to familier. Det var nyt i forhold til det projekt, der tidligere var blevet præsenteret af grundejeren og havde udløst dispensationer. Og det havde skabt tvivl om, hvorvidt byggeriet levede op til lokalplanens formål om at bevare og forbedre landsbyens visuelle miljø.

Beslutningen blev truffet af tre af udvalgets fem medlemmer (fra Det Konservative Folkeparti). De to sidste medlemmer (fra Socialdemokratiet) stemte for forvaltningens indstilling.

De Socialdemokratiske medlemmer benyttede standsningsretten og indbragte sagen for Kommunalbestyrelsen.

Den 11. september 2019 behandlede Kommunalbestyrelsen sagen. Et flertal (otte fra Det Konservative Folkeparti og to fra Dansk Folkeparti) besluttede at opretholde Teknik- og Miljøudvalgets beslutning. Fem medlemmer (fra Socialdemokratiet) stemte for forvaltningens indstilling.

[...]

Kommunalbestyrelsens beslutning blev meddelt familien ved afgørelse af 17. september 2019. Af afgørelsen fremgik bl.a. følgende:

"[...]

Det bemærkes, at Kommunalbestyrelsen i den forbindelse var opmærksom på, at der er tale om tilbagetrækning af en begunstigende forvaltningsakt, og at dette kræver en særlig begrundelse, herunder en nøje afvejning af sagens modstående interesser.

Kommunalbestyrelsen afvejede derfor på den ene side hensynet til, at I har indrettet jer i tillid til den meddelte dispensation og fået udarbejdet et skitseprojekt til et byggeri, hvor dispensationen udnyttes, og at I har haft udgifter i den forbindelse, og på den anden side hensynet til overholdelsen af lokalplanens formål, særligt i lyset af en række af de indkomne høringsvar.

Kommunalbestyrelsen lagde ved afvejningen vægt på, at der i høringsfasen viste sig betydelig lokal modstand mod byggeriet. Det bemærkes, at forvaltningen ved en fejl ikke fik foretaget høring af naboer m.fl., før der oprindeligt blev givet dispensation. Hvis der dengang var foretaget høring, må det forventes, at der var kommet indsigelser svarende til dem, der kom i den efterfølgende høring. Og efter Kommunalbestyrelsens opfattelse ville dispensationen dengang ikke være blevet givet, hvis indsigelserne var kendt."

[...]

## *Forvaltningens rådgivning*

Forud for Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen den 27. august 2019 søgte udvalgsformanden forvaltningens rådgivning om mulighederne for eventuelt at trække de meddelte dispensationer tilbage.

Det skyldtes bl.a., at det fremsendte skitseprojekt viste et hus med karakter af dobbelthus egnet til beboelse af to familier. Som nævnt ovenfor var det nyt i forhold til det tidligere præsenterede projekt og skabte tvivl om overensstemmelsen med lokalplanens formål.

Det skyldtes også de indkomne høringssvar. Svarene gav et billede af en vis modstand i landsbyen mod et byggeri, der var meget stort og gik ud over det, som lokalplanen gav mulighed for. Opfattelsen var, at hvis der var foretaget naboorientering/høring, allerede inden dispensationerne blev givet, og hvis den samme modstand var blevet kendt allerede da, ville der ikke være blevet givet dispensationer.

Forvaltningen udarbejdede derfor et notat af 23. august 2019 med en vurdering af muligheden for ikke at godkende byggeriet. Notatet blev forud for mødet sendt til udvalget formand. Af notatet fremgik følgende:

”Teknik- og Miljøudvalget får den 27. august 2019 forelagt en sag, hvor udvalget skal vurdere, om et nyt byggeri på [A] lever op til lokalplan nr. 73’s formålsparagraf, der skal sikre bevaring og forbedring af visuelle miljø, herunder bevaring af kvaliteterne i landsbyens bebyggelse og landsbyhavernes åbne karakter.

Hvis udvalget finder, at forslaget til et nyt enfamiliehus på [A] ikke lever op til lokalplanens formål om at bevare og forbedre landsbyens visuelle miljø og kvaliteterne i landsbyens bebyggelse og landsbyhaverne åbne karakter, vil det indebære, at dispensationen meddelt i december 2018 må trækkes tilbage. Det skyldes, at byggeriet overholder alle bestemmelser i lokalplanen [tilføjet september 2022: med de meddelte dispensationer] og bygningsreglementet, og at den eneste mulighed for ikke at godkende byggeriet er at trække dispensationen tilbage.



Det vil betyde, at kommunen trækker en såkaldt begunstigende forvaltningsakt tilbage. Tilbagekaldelse af en begunstigende forvaltningsakt kræver en ganske særlig begrundelse. Der skal generelt en del til. Adgangen til at tilbagekalde beror efter almindelige forvaltningsretlige regler på en konkret afvejning af de modstående interesser. På den ene side de interesser, der tilsiger en tilbagekaldelse, og på den anden side modtagerens forventning og dennes indretning i tillid til den meddelte afgørelse.

Man skal blandt andet vurdere vægtigheden af tilbagekaldelsesgrunden, indgrebets intensitet for modtageren, om hensynet bag tilbagekaldelsen kunne være taget i betragtning ved den oprindelige afgørelse, og om der er fejl, ond tro eller svig på modtagerens side. Hvis der er tale om en ren omvurdering af faktiske forhold/oplysninger, som forelå for myndigheden, da den traf sin oprindelige afgørelse (hvis man simpelthen har fortrudt), er udgangspunktet, at der ikke er adgang til tilbagekaldelse.

Hvis ønsket om at tilbagekalde dispensationen i denne sag f.eks. er begrundet i indsigelser, der er indkommet i høringsprocessen, eller andre indsigelser, der er indkommet, skal disse afvejes mod hensynet til, at modtagerne tilbage i efteråret 2018 i god tro har fået meddelt en klar og ubetinget dispensation til to forhold, og at de efterfølgende har indrettet sig og disponeret i tillid til dispensationen, bl.a. ved at fortsætte med projekteringen.

Center for Teknik vurderer, at høringen ikke har givet væsentlige nye oplysninger, der kan begrunde en tilbagetrækning af dispensationen.

Hvis dispensationen trækkes tilbage, vil modtagerne kunne klage herover til Planklagenævnet. Kommunen vil også kunne mødes med erstatningskrav for det tab, modtagerne lider som følge af, at de har indrettet sig i tillid til dispensationen, herunder udgifter til projektering.”

I det dagsordenspunkt, forvaltningen havde udarbejdet forud for Teknik- og Miljøudvalgets møde, var der i sagsfremstillingen bl.a. anført følgende:

”Hvis udvalget finder, at forslaget til et nyt enfamiliehus på [A] ikke lever op til lokalplanens formål om at bevare og forbedre landsbyens visuelle miljø og kvaliteterne i landsbyens bebyggelse og landsbyhaverne åbne karakter, vil det indebære, at dispensationen meddelt i december 2018 må trækkes tilbage.

Hvis udvalget ønsker at tilbagekalde dispensationen begrundet i indsigelser, der er indkommet i høringsprocessen, skal disse afvejes mod hensynet til, at modtagerne tilbage i efteråret 2018 har fået dispensation til to forhold.

Hvis dispensationen trækkes tilbage, vil modtagerne kunne klage herover til Planklagenævnet.”

Endvidere fremgik følgende:

”Center for Teknik har vurderet de indkomne høringssvar i det vedlagte høringsskema. Det er centerets vurdering, at der er indkommet få bemærkninger, der handler om byggeriets kvalitet i forhold til, om det kan leve op til formålet i lokalplanen. Høringssvarene har primært handlet om tolkning af lokalplanens bestemmelser. Det er Center for Tekniks vurdering, at projektet lever op til lokalplanens bestemmelser, herunder også formålet om at bevare kvaliteterne i landsbyens bebyggelse og landsbyhavernes åbne karakter.

Set fra Brøndbyvej vil det nye byggeri ligge så langt tilbagetrukket fra vejen, at det fortsat er muligt at skabe en åben og frodig landsbyhave efter intentionerne i lokalplanen. Der findes andre længehuse, der er lige så store som det ønskede projekt, uden at det påvirker landsbyens visuelle miljø negativt. Udtrykket i projektet er et traditionelt længehus og overholder lokalplanens bestemmelser. Nabogener fra nybyggeriet i form af skygge og indblik er ikke større, end det hvad der er normalt i landsbyens gamle kvarterer omkring Engvej og Brøndbyvej.

Center for Teknik anbefaler, at vurderingen af, at forslaget til et nyt enfamiliehus på [A] lever op til formålet i lokalplanens § 1.2, om at bevare og forbedre landsbyens visuelle miljø herunder bevaring af kvaliteterne i landsbyens

bebyggelse og landsbyhavernes åbne karakter bliver godkendt.”

Som det fremgår, skitserede forvaltningen over for udvalget rammerne for en evt. tilbagetrækning af de meddelte dispensationer. Forvaltningen gjorde det tydeligt, at dispensationerne som udgangspunkt stod fast, og at tilbagetrækning kræver en ganske særlig begrundelse, at der skal ske en konkret afvejning af de modstående interesser, at vægtigheden af tilbagekaldelsesgrunden skal vurderes, at indgrebets intensitet for modtageren skal vurderes, at det skal vurderes, om hensynet bag tilbagekaldelsen kunne være taget i betragtning ved den oprindelige afgørelse, og at det ikke er nok, at man blot har fortrudt.

Forvaltningen gjorde også klart, at der kunne være konsekvenser forbundet med en tilbagetrækning. Herunder at der kunne blive klaget til Planklagenævnet, eller at der kunne blive rejst erstatningskrav mod kommunen for udgifter, der var afholdt i tillid til dispensationerne.

Teknik- og Miljøudvalget og efterfølgende Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen traf på baggrund af denne rådgivning sin afgørelse ved en afvejning af de relevante hensyn. Der henvises til den truffe beslutning og til afgørelsen, der blev meddelt familien den 17. september 2019.

Den socialdemokratiske gruppe anfører i sin klage, at kommunaldirektøren på møder i Teknik- og Miljøudvalget mundtligt har bekræftet, at kommunen kunne pålægges erstatningsansvar, hvis dispensationerne blev trukket tilbage.

Den socialdemokratiske gruppe har også tidligere i processen (inden domsafsigelsen) over for borgmesteren anført, at kommunaldirektøren på møderne skulle have anført, at det var ulovligt og erstatningspådragende for kommunen at trække dispensationerne tilbage.

Kommunaldirektøren og de andre ansatte fra forvaltningen, der var med på møderne, husker ikke, hvad der præcis blev sagt på møderne vedrørende erstatningsansvar. Det er muligt, at der blev refereret til det citerede notat og det citerede afsnit fra dagsordenspunktet, hvor et muligt erstatningskrav blev nævnt.

Men det ligger fast, at forvaltningen ikke tilkendegav, at det ville være ulovligt at trække dispensationerne tilbage eller direkte frarådede udvalget eller Kommunalbestyrelsen det – så længe beslutningen blev truffet inden for de anviste rammer for tilbagetrækning.

Og det forhold, at forvaltningen (i notatet og muligvis mundtligt på mødet) nævnte risikoen for et muligt erstatningskrav, er ikke det samme som en konstatering af, at kommunen rent faktisk ville ifalde erstatningsansvar. Det ville komme an på en vurdering af de foretagne afvejsninger. Der var derfor ikke tale om, at forvaltningen oplyste, at kommunen ville blive pålagt erstatningsansvar, sådan som den socialdemokratiske gruppe anfører.

*Konklusion:*

Det er Kommunalbestyrelsens vurdering, at der ikke i den foreliggende sag er grundlag for at rejse erstatningssag mod individuelle kommunalbestyrelsesmedlemmer, der tilbage i 2019 var ansvarlige for beslutningen om at trække to dispensationer til et konkret byggeri i Vallensbæk Landsby tilbage.

[...]

I den foreliggende sag har forvaltningen gjort en del ud af at rådgive om muligheden for at trække de meddelte dispensationer tilbage. Og det var et tema under drøftelserne i udvalg og kommunalbestyrelsen, om en tilbagetrækning ville være lovlig. Også fordi medlemmerne ikke var enige.

Forvaltningen nævnte på møderne ikke, at det ville være ulovligt at trække dispensationerne tilbage. Men som der er redegjort for ovenfor, skitserede forvaltningen rammerne for en evt. tilbagetrækning. Herunder at dispensationerne som udgangspunkt stod fast, og at tilbagetrækning krævede en særlig begrundelse og nøje afvejning af modstående hensyn.

Forvaltningen nævnte i øvrigt heller ikke på møderne, at medlemmerne kunne risikere at blive pålagt et personligt erstatningsansvar. Det faldt ikke forvaltningen ind, at det kunne blive relevant.

Det bemærkes, at tilbagetrækning af begunstigende forvaltningsakter er et kompliceret forvaltningsretligt emne. Det er ikke et emne, som det er oplagt, at medlemmerne kan gennemskue til fulde, og medlemmerne må derfor må i vidt omfang forlade sig på forvaltningens rådgivning.

Det bemærkes også, at sagen handler om hensynet til overholdelsen af en restriktiv lokalplan og de formål om miljø og kvalitet, den skal tilgodese for et særligt område i Vallensbæk. Der har ikke været tale om, at kommunalbestyrelsesmedlemmer eller andre er blevet tilgodeset ved tilbagetrækningen, og at medlemmerne har handlet for egen eller andres vindings skyld.

[...]

Kommunalbestyrelsen lagde ved afvejningen vægt på, at der i høringsfasen viste sig betydelig lokal modstand mod byggeriet. Og at forvaltningen ved en fejl ikke havde foretaget orientering/høring af naboer m.fl., før der oprindelig blev givet dispensation. Hvis der dengang var foretaget høring, måtte det forventes, at der var kommet indsigelser svarende til dem, der kom i den efterfølgende høring. Og efter Kommunalbestyrelsens opfattelse ville dispensationen dengang ikke være blevet givet, hvis indsigelserne var kendt.

Efter Kommunalbestyrelsens opfattelse blev afvejningen, der førte til beslutningen om at tilbagetrække den begunstigende forvaltningsakt (dispensationerne) netop foretaget i overensstemmelse med forvaltningens rådgivning.”

Den socialdemokratiske gruppe afgav en mindretalsudtalelse i forbindelse med kommunalbestyrelsens godkendelse af udtalelsen til Ankestyrelsen den 22. juni 2022. Heraf fremgår det, at den ikke kan støtte indholdet i udtalelsen, bl.a. fordi spørgsmålet om et muligt erstatningskrav mod kommunen og kommunalbestyrelsesmedlemmerne blev drøftet i forbindelse med kommunalbestyrelsens behandling af sagen.

Af bilag 2 (”Høringssvar”) til indstillingen til kommunalbestyrelsen på mødet den 11. september 2019, hvor det blev besluttet at tilbagekalde dispensationen, fremgår det, at forvaltningen valgte at sende høringsbreve til alle ejere og beboere over 18 år i Vallensbæk Landsby, og at kommunen angav, at der var tale om en ”partshøring”.

Desuden fremgår følgende på side 45 under overskriften "Center for tekniks vurdering af høringsvar":

"Samtlige grundejere, virksomheder og beboere, der er omfattet af lokalplanen for Vallensbæk Landsby, har fået partsstatus i denne sag."

## **Regler og praksis**

### *Kommunestyrelseslovens § 50 c - erstatningssag*

Følgende fremgår af kommunestyrelseslovens § 50 c, stk. 1:

"§ 50 c. Ankestyrelsen kan anlægge erstatningssag mod et kommunalbestyrelsesmedlem, som er ansvarligt for, at kommunen er påført et tab.  
[...]"

De enkelte ansvarlige kommunalbestyrelsesmedlemmer er parter i tilsynsmyndighedens sag om anlæggelse af erstatningsretligt søgsmål.

Erstatningsansvar mod kommunalbestyrelsesmedlemmer vedrørende kommunens tab kan alene gøres gældende af tilsynsmyndigheden eller kommunalbestyrelsen. Borgerne har ingen søgsmålskompetence.

Det er en betingelse for anlæggelse af erstatningsretligt søgsmål, at der foreligger et ansvarsgrundlag. Dette må afgøres efter dansk rets almindelige erstatningsregler eller eventuelle specielle lovbestemmelser herom. Det betyder, at der skal foreligge en uforsvarlig adfærd (beslutning eller undladelse), som kan tilregnes det pågældende medlem som forsætlig eller uagtsom, og at der som følge heraf skal være opstået et tab for kommunen. Simpel uagtsom adfærd er også omfattet af bestemmelsen. Ved vurderingen af, om erstatningssag skal anlægges, skal Ankestyrelsen således vurdere, om de ansvarlige kommunalbestyrelsesmedlemmer ved domstolene vil blive idømt erstatningsansvar.

Det er endvidere en betingelse, at det erstatningsretlige søgsmål i det konkrete tilfælde må anses for påkrævet frem for mindre indgribende sanktioner fra tilsynets side, og at kommunalbestyrelsesmedlemmernes erstatningsansvar ikke er af bagatelagtig karakter.

Den rådgivning, kommunalbestyrelsen har fået af forvaltningen eller evt. eksterne rådgivere, kan have betydning ved vurderingen af, om der er handlet ansvarspådragende. Hvis kommunalbestyrelsen ikke i forvejen er blevet advaret af forvaltningen eller af f.eks. en ekstern rådgiver eller tilsynet, kan der ikke stilles særligt strenge krav til kommunalbestyrelsesmedlemmernes agtpågivenhed. Der kan dog være tilfælde, hvor tilsidesættelsen af kommunens økonomiske interesser er så oplagt, at dispositionens uforsvarlighed har eller burde have stået kommunalbestyrelsens medlemmer klart.

Hvis en kommune – som juridisk person – dømmes til at betale andre en erstatning, hæfter kommunalbestyrelsesmedlemmerne som udgangspunkt ikke personligt for det opståede tab. For at tilsynsmyndigheden kan rejse en efterfølgende erstatningssag mod kommunalbestyrelsesmedlemmerne skal ovennævnte betingelser være opfyldt. Rettens bedømmelse af kommunens erstatningsansvar vil normalt ikke indeholde en bedømmelse af et personligt erstatningsansvar for den ulovlige beslutning. Temaet ved bedømmelsen af et kommunalbestyrelsesmedlems erstatningsansvar er således ikke det samme som bedømmelsen af kommunens ansvar.

Vi henviser til Lov om kommuneres styrelse med kommentarer, Hans B. Thomsen m.fl., 3. udgave 2022, Djøf Forlag, side 832 ff. og lovforslag nr. L 188, der ligger til grund for lov nr. 381 af 28. maj 2003, se Folketingstidende 2002-03, tillæg A.

### *Planlovens § 20 – naboorientering forud for dispensationer fra lokalplaner*

Følgende fremgår af planlovens § 20:

**”§ 20.** Dispensationer efter § 19 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til:

- 1) ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,
- 2) naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd og
- 3) de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger.

Orienteringen skal indeholde oplysning om, at bemærkninger kan fremsendes til kommunalbestyrelsen inden 2 uger.

[...]

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen skal give underretning om afgørelsen til dem, der rettidigt har fremsat bemærkninger efter at være orienteret i henhold til stk. 1.”

Om bestemmelsen fremgår følgende af Planloven med kommentarer, Helle Tegner m.fl., 1. udgave 2013, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, på side 464:

”En dispensation fra en lokalplan kan som hovedregel først meddeles, når der er foretaget en skriftlig orientering af naboer og andre, jf. stk. 1. Der kræves ikke samtykke fra de pågældende, men blot en orientering.

[...]

En orientering skal sendes direkte til de relevante personer mv. Det er ikke tilstrækkeligt at indrykke en annonce eller at lave et opslag

[...]

Ved *naboer* forstås ejere eller lejere af de tilstødende ejendomme. [...] Derimod kan genboer mv. være omfattet af begrebet »*andre*, som efter kommunalbestyrelsens skøn har en væsentlig interesse i sagen.« Natur- og Miljøklagenævnet har udtalt, at det afgørende er, hvorvidt naboer og andre omboende berøres [...]

Kravet om naboorientering tilsidesætter ikke forvaltningslovens almindelige regler om *partshøring*, se FOB1995.221. Et naboskab udløser dog ikke i sig selv partsstatus. Det må forudsættes, at den pågældende er væsentligt og individuelt berørt, dvs. berørt på en anden måde end en bredere kreds.

[...]

Naboorientering mv. såvel som partshøring må som udgangspunkt betragtes som en væsentlig tilblivelsesforskrift [...] Om manglende eller utilstrækkeligt naboorientering medfører afgørelsens ugyldighed må imidlertid bero på en konkret vurdering af den retlige mangels væsentlighed. Det må her antages, at det – særligt



i lovliggørelsessituationer – vil blive tillagt en vis vægt, om naboorienteringen ville have ført til nye oplysninger i sagen.

I KFE2007.170NKN fandtes en egentlig partshøring af klager forud for meddelelse af dispensation ikke at ville have medført væsentlige ændringer i oplysningsgrundlaget eller ændringer i dispensationens indhold. På baggrund heraf, og under hensyntagen til, at dispensationen, som kommunen havde hjemmel til at meddele, og som formentlig i god tro var modtaget og udnyttet af ansøgerne, fandtes den manglende partshøring ikke at burde medføre dispensationens ugyldighed. Anderledes i KFE2007.154NKN, hvor Naturklagenævnet fandt, at en forudgående høring ville have bevirket et andet resultat, hvorved den meddelte dispensation fandtes ugyldig og sagen blev hjemvist til fornyet behandling.”

### *Forvaltningslovens § 19 - partshøring*

Følgende fremgår af forvaltningslovens § 19, stk. 1, om partshøring:

”**§ 19.** Kan en part ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om en sags faktiske grundlag eller eksterne faglige vurderinger, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Det gælder dog kun, hvis oplysningerne eller vurderingerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse. Myndigheden kan fastsætte en frist for afgivelsen af den nævnte udtalelse.”

### *Partsstatus i sager om dispensation fra lokalplan*

Følgende fremgår af Forvaltningsret, Niels Fenger (red.), 1. udgave 2018, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, på side 587:

”Partshøring kan efter § 19, stk. 2, nr. 6, undtages på sagsområder, hvor der ved lov er fastsat særlige bestemmelser om partens eller andre interesseredes adgang til at varetage deres interesser i forbindelse med sagsbehandlingen. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med, at der inden for visse forvaltningsområder er fastsat specielle regler om parters medvirken under sagsforberedelsen, og at disse regler normalt er udformet specielt

med henblik på at sikre, at parterne inddrages på den måde, der er mest hensigtsmæssig inden for netop disse forvaltningsområder.

Det er langt fra enhver særlig høringsregel, som fortrænger forvaltningslovens § 19. Det må formentlig kræves, at specialreglen sikrer parten indsigt i bedømmelsesgrundlaget og tillægger den pågældende en udtaleret.”

Folketingets Ombudsmand har i FOU nr. 1995.221 udtalt sig om forholdet mellem planlovens § 20 og forvaltningslovens § 19 i relation til partsstatus.

Følgende fremgår bl.a. af udtalelsen:

”Efter forarbejderne til forvaltningsloven, den forvaltningsretlige litteratur og ombudsmandens praksis er det fast antaget at også andre end afgørelsens adressat kan være part i en sag. Forvaltningslovens partsbegreb er ikke fraveget i planlovens bestemmelser. Det anførte om at også andre end afgørelsens adressat kan have partsstatus gælder derfor også i sager om dispensation fra en lokalplan. Spørgsmål om partsstatus må afgøres ud fra en konkret vurdering af om den pågældende har en navnlig væsentlig og individuel interesse i sagens afgørelse. Vurderingen af om en person skal anses for part i sagen, skal foretages uafhængigt af om den pågældende (i medfør af planlovens § 20) er orienteret om dispensationsansøgningen.”

#### *Retsvirkningerne af en tilsidesættelse af partshøringsreglerne*

Følgende fremgår af Forvaltningsret, Niels Fenger (red.), 1. udgave 2018, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, på side 598-600:

”Tilsidesættelse af reglerne om partshøring medfører i almindelighed, at afgørelsen bliver ugyldig, medmindre myndigheden i den konkrete sag godtgør, at en høring af parten ikke ville have kunnet ført til et andet resultat, eller dog påviser, at beslutningen i tilfælde af korrekt høring ikke ville have fået et andet indhold.

[...]

Det må imidlertid indgå i vurderingen, om der er tale om en begunstigende eller en bebyrdende forvaltningsakt, herunder om adressaten har haft en berettiget forventning om

forvaltningsaktens opretholdelse. Dog må forvaltningsaktens følger for andre også tillægges betydning. Også almindelige samfundsmæssige hensyn vil kunne inddrages. Det kan således i tvivlstilfælde indgå, ikke blot hvor stor en sandsynlighed der er for, at den manglende partshøring ville have ført til et andet resultat, men også, hvor væsentlige de interesser, som må forventes at ville være kommet frem, må anses for at være.”

## **Sådan vurderer vi sagen**

Vallensbæk Kommune har lidt et tab som følge af kommunalbestyrelsens beslutning om at trække dispensationen til byggeriet tilbage. Dette er fastslået ved dommen afsagt af Retten i Glostrup, hvorefter kommunen er fundet erstatningsansvarlig over for ejeren af [A] og til denne skal betale 328.577 kr. med procesrente fra den 1. november 2019.

Vi bemærker indledningsvis, at en kommunes erstatningsansvar ikke i sig selv indebærer, at kommunalbestyrelsesmedlemmerne ifalder et erstatningsansvar.

På baggrund af sagens oplysninger finder vi, at det er uafklaret, hvilken mundtlig rådgivning der blev givet om et muligt erstatningsansvar, da sagen om dispensationen blev behandlet på møderne i Teknik- og Miljøudvalget, i Økonomiudvalget og i kommunalbestyrelsen.

Vi lægger til grund, at kommunalbestyrelsen i hvert fald ved notatet af 23. august 2019 fra forvaltningen blev gjort opmærksom på, at kommunen ville kunne mødes med et erstatningskrav, hvis dispensationen blev trukket tilbage. Vi henviser til, at det fremgår, at Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen på baggrund af bl.a. denne rådgivning traf afgørelsen om at trække dispensationen tilbage.

Vi vurderer imidlertid, at der ikke er grundlag for at fastslå, at de 10 kommunalbestyrelsesmedlemmer, som på kommunalbestyrelsesmødet den 11. september 2019 besluttede at tilbagekalde dispensationen til byggeriet, har handlet uforsvarligt.

Vi lægger vægt på, at sagen først var fuldt oplyst med høringssvar fra sagens parter og en naboorientering, da kommunalbestyrelsen trak dispensationen tilbage, og at det skyldtes en fejl fra forvaltningens side,

at sagen ikke var fuldt oplyst, da der blev truffet afgørelse om at give dispensation til byggeriet.

Vi har noteret os, at kommunen under retssagen har fremført, at en tilsidesættelse af naboorienteringsreglerne kan gøre en dispensation til en kompetencenorm ugyldig, og at kommunen bl.a. under henvisning hertil genoptog behandlingen af sagen. Desuden fremgår det af kommunalbestyrelsens udtalelse til Ankestyrelsen, at den ikke ville have givet dispensationen, hvis der havde været foretaget en naboorientering/partshøring, og der var kommet indsigelser svarende til dem, der kom i den efterfølgende høring.

På den baggrund vurderer vi, at kommunalbestyrelsen ved tilbagekaldelsen af dispensationen har rettet en væsentlig sagsbehandlingsfejl.

Vi finder på den baggrund ikke anledning til at rejse en sag om erstatning mod de 10 kommunalbestyrelsesmedlemmer.

På den baggrund foretager vi os ikke videre i sagen.

Vi offentliggør denne udtalelse på [www.ast.dk](http://www.ast.dk) i anonymiseret form.

## **Ankestyrelsens kompetence som tilsynsmyndighed**

Ankestyrelsen fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder. Det står i § 48, stk. 1, i kommunestyrelsesloven.

Ankestyrelsen kan udtale sig om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser. Det står i § 50 i kommunestyrelsesloven.

Ankestyrelsen kan anlægge erstatningssag mod et kommunalbestyrelsesmedlem, som er ansvarlig for, at kommunen er påført et tab. Det står i § 50 c, stk. 1, i kommunestyrelsesloven.

Venlig hilsen

Rikke Demant Hansen

**Kopi er sendt til:**

[C]

**Vi har anvendt:**

Lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019 om kommunernes styrelse (kommunestyrelsesloven)

Forvaltningsloven, senest bekendtgjort i lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014, som ændret ved lov nr. 503 af 23. maj 2018

Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning (planloven)