

MRF 2022.253

Vestre Landsrets dom af 12. oktober 2022, 12. afd., sag BS-586/2022-VLR
(Linda Hangaard, Jon Esben Hvam og Anne Lægaard Bindslev (kst.))

Grundejerforeningen Lindholt Etape 1 (adv. Jacob Pedersen) mod Randers Kommune (adv. Jens Flensborg)

Afvist grundejerforenings sagsanlæg i 2020 mod Randers Kommune om gyldigheden af en i 2008 meddelt dispensation fra lokalplan til det kommunale spildevandsselskabs regnvandsbassin etableret i 2008 grundet betydelig overskridelse af 6-måneders søgsmålsfristen i planlovens § 62, uanset uklarhed om lokalplandispensationen fremgik af det salgsmateriale, som kommunen som sælger af de udstykkede grunde havde udleveret ved til købere i forbindelse med salg siden 2009.

I 2006 vedtog Randers Kommune en lokalplan for et kommende boligområde med mulighed for opførelse af 110 boliger, og hvor der bl.a. var anført placering af et regnvandsbassin. Arealet var på daværende tidspunkt ejet af Randers Kommune. Da det kommunale spildevandsselskab fandt det problematisk, at der som en del af lokalplanens arealdisponering skulle placeres træhuse tæt ved den kommende regnvandsbassin, meddelte kommunen i august 2008 dispensation efter planlovens § 19 fra lokalplanen til en ændret placering af regnvandsbassinet, men uden at dispensationen indeholdt vejledning om søgsmålsfrist. Samme år blev regnvandsbassinet etableret af det kommunale spildevandsselskab. Fra maj 2009 og frem til 2017 fik Randers Kommune solgt de enkelte grunde, og i 2017 blev der etableret en grundejerforening, LE, som køberne af de udstykkede grunde ifølge lokalplanen havde pligt til at være medlem af. Omkring 2017 blev flere af ejerne og grundejerforeningen opmærksom på, at regnvandsbassinet var placeret anderledes, end det fremgik af lokalplanen, hvilket bl.a. bevirkede en betydelig begrænsning af muligheden for at udnytte friarealerne, som ikke fremgik af lokalplanen. LE anlagde i juli 2020 sag mod Randers Kommune med påstand om, at kommunen skulle ændre placeringen af regnvandsbassinet i overensstemmelse med lokalplanens angivelse, og

subsidiært, at kommunen skulle anerkende at placeringen var ulovlig. Til støtte herfor gjorde grundejerforeningen bl.a. gældende, at dispensationen fra lokalplanen i 2008 var ulovlig og ugyldig, da den gik ud over, hvad der kan dispenseres fra efter planlovens § 19, at den ændrede placering og dispensationen fra lokalplanen ikke fremgik af det salgsmateriale, som kommunen havde udleveret i forbindelse med de enkelte grundsalg, og at der måtte ses bort fra søgsmålsfristen, da denne ikke fremgik af dispensationen fra lokalplanen, som kommunen i øvrigt først havde fundet frem efter retssagens anlæg. Kommunen påstod principalt afvisning under henvisning til den væsentlige overskridelse søgsmålsfristen på 6 måneder efter planlovens § 62 og subsidiært frifindelse, idet kommunen gjorde gældende dels, at dispensationen var i overensstemmelse med planlovens § 19, og dels at kommunen i alle tilfælde måtte have mulighed for retlig lovliggørelse. Byretten og landsretten gav kommunen medhold og afviste sagen med henvisning til den væsentlige overskridelse af søgsmålsfristen, idet landsretten på grundlag af bevisførelsen lagde til grund, at grundejerforeningen i hvert fald senest i 2017, hvor det meste af arealet var udbygget, var bekendt med konsekvenserne af den ændrede placering af regnvandsbassinet.

Kommentar: *Dommens afvisning følger fast praksis mht. søgsmålsfrister. Når dommen alligevel giver anledning til en kommentar, skyldes det to forhold. For det første kan det undre, at der overhovedet inddrages den manglende oplysning om søgsmålsfrist på seks måneder, når ingen af grundejerforeningens medlemmer havde erhvervet ejendom før maj 2009, hvor søgsmålsfristen i alle tilfælde var udløbet. Efter dommens oplysninger ses der således ikke grund til at overveje en fravigelse af søgsmålsfristens længde. For det andet tyder dommens oplysninger på, at utilfredsheden fra medlemmerne af grundejerforeningen var begrundet med, at de mente, at der var mangler i det salgsmateriale, som kommunen udleverede i forbindelse med grundsalget. Et sagsanlæg herom må imidlertid*

MRF 2022.253

rettes mod kommunen som sælger af ejendommen på grundlag af købers almindelige misligholdelsesbeføjelser i kontrakt. Hvordan udfaldet af et sådant sagsanlæg havde været, kan ikke vurderes på grundlag af dommens oplysninger, der naturligvis drejede sig om planlovsaspektet.



RETTEEN I RANDERS DOM

afsagt den 9. december 2021

Sag BS-27584/2020-RAN

Grundejerforeningen Lindholt Etape 1
(advokat Gert Møller Lund)

mod

Randers Kommune
(advokat Jens Flensborg)

Denne afgørelse er truffet af retsassessor Bjarke Stig Andersen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 8. juli 2020.

Sagen drejer sig om placeringen af et regnvandsbassin på sagsøgers fællesområde, og hvorvidt denne placering er i strid med områdets lokalplan og eventuelt betydning heraf.

Grundejerforeningen Lindholt Etape 1 har fremsat følgende påstand:

Randers Kommune tilpligtes principalt at ændre regnvandsbassinet på matr.nr. 208 Krstrup By, Krstrup, således skellet mellem regnvandsbassinet og sagsøgers aktivitetsområde er beliggende som vist på kortbilag 2 i Lokalplan 351, Lindholt 1. etape (bilag 1, side 27).

Randers Kommune tilpligtes subsidiært at anerkende, at placeringen af regnvandsbassinet på matr.nr. 208 Krstrup By, Krstrup, er ulovlig.

Randers Kommune har fremsat påstand om afvisning, subsidiært frifindelse.

Oplysningerne i sagen

I 2006 vedtog Randers Kommune lokalplan 351 vedrørende et nyt boligområde, beliggende i Randers bydelen Romalt. Lokalplanen blev endelig vedtaget i oktober 2006 og gav mulighed for opførelse af ca. 110 nye boliger. Der var tale om en kommunal udstykning, hvor Randers Kommune var grundsælger.

Det fremgår lokalplanen blandt andet:

”En kortfattet beskrivelse

...

Grønne fællesarealer m.m.

Lokalplanen er opdelt i 5 delområder, hvoraf delområde 1 er udlagt til grønne fællesarealer og trafik anlæg. I de grønne fællesarealer indgår arealer, der vil blive drevet af en grundejerforening. Randers Kommune vil dog stå for anlæg og vedligeholdelse af en gangbro over Romalt Boulevard samt forsinkelsesbassin og regnvandskanaler, der vil blive anlagt i flere dele af lokalplanområdet til opsamling af regnvand.

Fælles aktivitetsområde

En del af fællesarealet er udlagt som et fælles aktivitetsområde for områdets beboere, med henblik på rekreativ udnyttelse, især i forbindelse med diverse udendørsaktiviteter.

...

Grundejerforening

I forbindelse med Randers Kommunens salg af arealerne i lokalplanområdet vil en grundejerforening få overdraget ansvaret og muligheden for selv at tilrettelægge, hvilke konkrete aktiviteter, der skal forgå på de fælles friarealer inden for de rammer, der fastlagt i lokalplanen.

Grundejerforeningen vil ligeledes få ansvaret for drift og vedligeholdelse af private fællesveje, stier og grønne fællesarealer inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

...

Regnvandet fra lokalplanområdet ledes via kanaler gennem 3 forsinkelsesbassiner placeret i lokalplanområdet, og videre mod nord til Randers Fjord. Det er en kommunal opgave at drive og vedligeholde kanalerne og forsinkelsesbassinerne til regnvand.

...

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til planloven (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål Lokalplanens

formål er at sikre:

at der opstår en bebyggelse med varierede bolig- og udstykningsformer og forskellige boligstørrelser.

at bebyggelsen placeres omkring varierede grønne fællesarealer med regnvandsafledning i åbne kanaler eller grøfter og med forsinkelsesbassiner med fast vandspejl. at fællesarealerne er egnede til aktiviteter for alle aldersgrupper.

at vej- og stinettet opbygges med vægt på trafiksikkerhed og tryghed for alle trafikanter.

§ 3 Områdets anvendelse

Grønne fællesarealer m.m. Delområde I

Stk. 1. Delområde I, som vist på kortbilag 2, er udlagt til grønne fællesarealer til anvendelse for lokalplanområdets beboere. I området indgår åbne græsarealer, beplantede arealer samt kanaler og forsinkelsesbassin for regnvand.

...

Stk. 4. Det med særlig signatur viste område på kortbilag 2, er udlagt til fælles aktivitetsområde for beboerne i lokalplanområdet. Området må anvendes til rekreative aktiviteter som f.eks. bålplads, teltplads, boldbane, arrangementsplads, hold af hobbydyr og græsningsareal for dyr.

...

Delområde III

Stk. 3. Delområde III, som vist på kortbilag 2, er udlagt til åben-lav boligbebyggelse i form af træhuse på pæle. Der må kun opføres eller indrettes én bolig pr. grund.

...

Stk. 8. Der kan i lokalplanområdet etableres forsinkelsesbassin for regnvand med permanent vandspejl og kanaler til afledning af regnvand, som vist på kortbilag 2. Der skal fra alle delområder ske tilslutning for afledning af regnvand til de udlagte bassiner eller kanaler.

Stk. 9. Arealer omkring veje, tekniske anlæg og udstykkede matrikler skal fremstå som grønne arealer med beplantning, græs eller lignende.

Stk. 10. Der kan i lokalplanområdet opføres de tekniske anlæg, der er nødvendige til forsyning af områdets boliger med telekommunikation, el, vand og varme. Der kan desuden opføres anlæg til regulering af trafikken samt driften af området.

...

§ 9 Ubebyggede arealer

...

Stk. 5. Forsinkelsesbassiner og kanaler uden for delområde V skal udformes så de får et så naturlignende udsende som muligt, hvor mængden af sten og betonelementer m.m. begrænses og sløres bedst muligt vha. f.eks. beplantning.

...

Grundejerforening

Medlemspligt

Stk. 1. Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanområdet.

Oprettelse

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75 % af de udstykkede grunde i lokalplanområdet er solgt eller når Randers Kommune kræver det.

Generelle forpligtelser

Stk. 3. Grundejerforeningen skal varetage driften og vedligeholdelsen af alle fællesarealer, der er vist på kortbilag 2, samt private fællesveje og stier i lokalplanområdet, men dog ikke gangbroen over Romalt Boulevard.

Delområde 4

Stk. 4. Grundejerforeningen skal varetage etableringen, driften og vedligeholdelsen af alle anlæg, der etableres i delområde 4.

Vedtægter

Stk. 5. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Randers Kommune.

Grundejerforeningens størrelse

Stk. 6. Grundejerforeningens skal efter krav fra Randers Kommune sammenslutte sig grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen af ny Bebyggelse

Fjernvarme

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før eventuel varmforsyning er udført ved tilslutning til fjernvarmenettet.

Forsinkelsesbassin til regnvand

Stk. 2. Ny bebyggelse i lokalplanområdet må ikke tages i brug før den er tilsluttet forsinkelsesbassin til opsamling af regnvand"

Som bilag til lokalplanen var et kort (kortbilag 2), hvorpå regnvandsbassinet placering er optegnet:



(Kortbilag 2)

I forbindelse med områdets byggemodning og planlægningen af det forestående udbud af byggegrunde var Randers Kommune af den opfattelse, at der var flere problemer med særligt træhusenes placering i delområde 3 i forhold til den planlagte placering af regnvandsbassinet. På det tidspunkt var Randers Spildevand en del af Randers Kommune. Randers Kommune gav den 12. august 2008 dispensation for afvigelser fra lokalplan nr. 351, Lindholt 1. etape.

Det fremgår af dispensationen blandt andet:

”Dispensation for afvigelser fra Lokalplan 351, Lindholt 1. etape

Der meddeles hermed dispensation for den faktiske udførelse af de enkelte delområder på følgende punkter i henhold til lokalplanens tekst og bilag:

(Den kursiverede tekst angiver den endelige udformning)

§ 3 Regnvandsbassin og kanaler

Den på kortbilag 2 viste placering af forsinkelsesbassinet ved Delområde 3 erstattes af kortbilag 2a.

§ 3 Delområde III

Stk. 3. Delområde III, som vist på kortbilag 2, er udlagt til åben-lav boligbebyggelse i form af træhuse på pæle. Der må kun opføres eller indrettes én bolig pr. grund.

Delområde III udlægges som vist på kortbilag 2a til åben-lav boligbebyggelse i form af træhuse. Der må kun opføres eller indrettes én bolig pr. grund.

§ 5 Vej-, sti og parkeringsforhold m.m.

Stk. 5 Alle veje udføres med fast belægning.

Alle veje udføres med fast belægning bortset fra stikveje i område 3, som udføres som grusveje.

§ 6 Delområde III

Stk. 8 Bygninger skal placeres på pæle således, at undersiden af husene ligger 0,5 m over den højeste mulige vandstand i forsinkelsesbassinet. I samme højde skal der etableres gangbroer og terrasser til de enkelte boliger.

Bygninger placeres på fornødent fundament således, at gulvokoten i stueplan ligger min. 0,5 m over den højest mulige vandstand i forsinkelsesbassinet. Der kan etableres gangbroer og terrasser til de enkelte boliger."

Det fremgår ikke af dispensationen, hvem denne er fremsendt til. Med dispensationen var kortbilag 2a, og der er mellem parterne enighed om, at regnvandsbassinets placering på kortbilag 2a er i overensstemmelse med regnvandsbassinets faktiske placering.



(Kortbilag 2a)

Randers Kommune indrykkede i forbindelse med udbydelse af grundene en salgssannonce, hvoraf det blandt andet fremgår, at "ind imellem de nye bebyggelser er der også tænkt på anlæg af grønne fællesarealer samt en permanent sø med overløb til 2 andre søer ved højt vandspejl."

Randers Kommune har fremlagt en indholdsfortegnelse for den salgsmappe, som kommunen tilbød interesserede købere af grundene. Parterne er ikke enige om, hvorvidt denne salgsmappe blev fremsendt til køberne. Det fremgår af indholdsfortegnelsen, at indholdet af mappen var

- "Kopi af udbudsannonce
- Arealkort
- Matrikel- og prisoversigt
- Salgsvilkår
- Lokalplan nr. 351 – Lindholt 1. etape
- Dispensation til lokalplan 351 med dertilhørende nyt kortbilag
- Geoteknisk rapport

Kulturhistorisk Museums rapport
Eksempel på udkast til vedtægter for grundejerforeningen

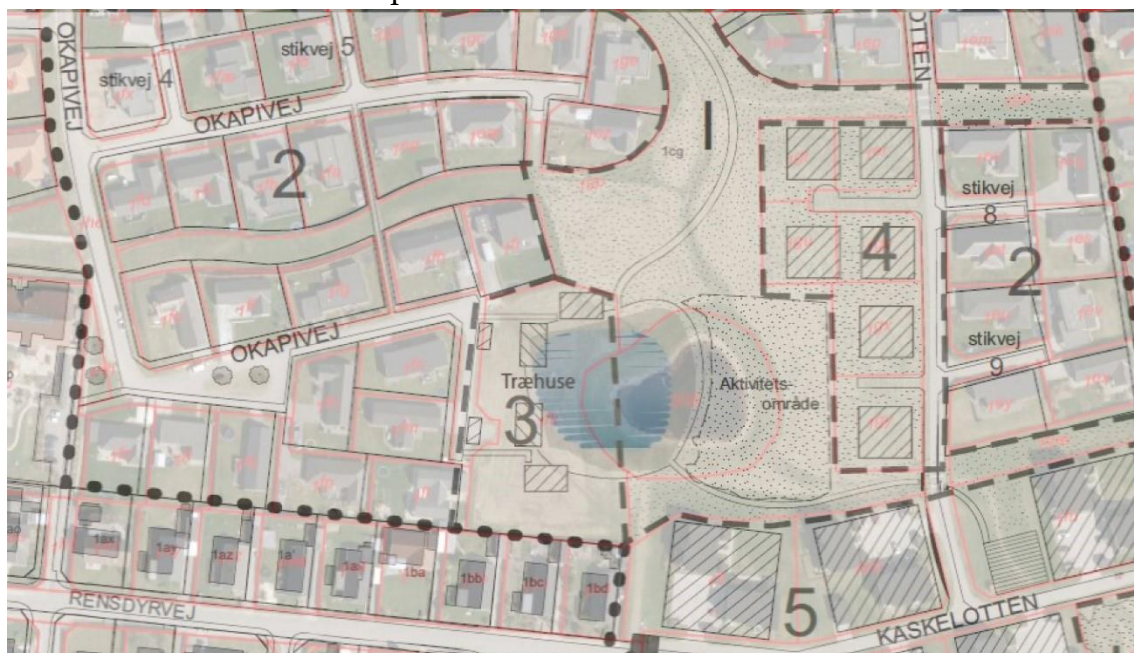
Tilbudsformular med fortrydelsesblanket
Kopi af fortrydelsesretsskema
Tilbudskuvert"

Der er fremlagt udsnit af købsaftalen mellem Randers Kommune og A, hvoraf det fremgår af § 2, at grunden overdrages med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhørte sælger, og at der ifølge tingbogen påhviler servitut vedrørende lokalplan 351 og dokument om forbud mod videresalg i ubebygget stand m.v. på grunden.

Som det fremgik af lokalplan 351, blev ansvaret for området overdraget til Grundejerforeningen Lindholdt, 1 etape.

Da dele af grundene udlagt i lokalplan 351 til bebyggelse med træhuse på pæle og til store villaer ikke var muligt af sælge, vedtog Randers Kommune lokalplan 662 for disse specifikke områder (og et andet afgrænset område, som var omfattet af en anden lokalplan), hvor områderne blev taget ud af lokalplan 351 og overført til Lokalplan 662. Lokalplan 662 blev vedtaget endeligt i november 2018.

Parterne har fremlagt nedstående kort, og der er enighed om, at kortet viser regnvandsbassinets faktiske placering sammenholdt med placeringen i lokalplan 351, og der er enighed om, at regnvandsbassinets faktiske placering er i overensstemmelse med dispensationen.



Randers Kommune har under hovedforhandlingen frafaldet synspunktet om, at Grundejerforeningen Lindholt Etape 1 ikke har søgsmålskompetence.

Forklaringer

A, B, C, D og E har afgivet forklaring.

A har forklaret, at han er elektriker, og arbejder som konsulent i belysningsbranchen. Han er bestyrelsesmedlem i grundejerforeningen.

Han købte sin grund i 2012. Købet skete således, at han henvendte sig til Randers Kommune. Han talte med B. Inden købet fik han tilsendt en købsaftale og et matrikelkort. Han fik ikke tilsendt det salgsmateriale, som Randers Kommune har fremlagt i sagen. Han fik ikke oplysninger om kortbilag 2a. Han fik ikke oplyst, at søen lå anderledes.

Forinden salget havde han været inden på kommunens hjemmeside, og han var ude på stedet for at se på grunden. Han var det salgsmateriale, som lå på kommunens hjemmeside, igennem inden købet. Han kiggede også lokalplanen igennem. Han så ikke kortbilag 2a, men han kan ikke afvise, at dispensationen lå på hjemmesiden. Han hæftede sig ikke ved, at der skulle være kortbilag 2a.

Han har modtaget mails fra kommunen fra B den 7. august 2012 omkring digitalsignatur og med en tilrettet købsaftale. Den 2. maj 2012 fik han tilsendt et matrikelkort og en reservation af grunden. Den 12. juni 2012 fik han tilsendt en købsaftale. Han fik ikke tilsendt noget salgsmateriale fysisk.

I den periode hvor han byggede, lå grundsalget stille og kommunen vedligeholdte ikke fællesarealerne og området omkring søen. Der var derfor højt græs, og der var ingen stier omkring søen. Det var ikke naturligt at bevæge sig rundt i området. Det var ikke muligt at se, at søen lå på et andet sted end på kortbilag 2. Grundejerforeningen blev stiftet i 2017.

Han fik kendskab til, at søen lå forkert i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 662. Han mente, at lokalplan 662 var dårlig for området, da søen blev mere indelukket af huse. I den forbindelse lagde han et luftfoto over området oven på kortbilag 2, og så at søen ikke var anlagt korrekt. I takt med at de nye grunde blev afmærket, blev han mere og mere opmærksom på, at søen lå forkert. Han tror, at det var i løbet af 2018. De talte i foreningen om det, og de undrede sig over, hvor det store fællesareal var blevet af. I samme periode blev der også anlagt stier i området, og han kunne derfor bevæge sig mere rundt om søen. De talte om søen i bestyrelsen

og blandt beboerne. Ingen blandt dem havde været bekendt med, at søen skulle være flyttet og ingen havde kendskab til kortbilag 2a. Han er først selv blevet bekendt med kortbilag 2a i forbindelse med sagen.

Søens placering gør, at foreningens muligheder på fællesområdet er blevet stærkt begrænset. Han og andre har købt grunden ud fra, at fællesområdet var som i kortbilag 2.

Det er ikke hans opfattelse, at han eller de andre grundejere i forbindelse med købet, havde haft mulighed for at se, at søen lå anderledes end på kortbilag 2.

B har forklaret, at hun i perioden fra 2003 til 2014 var ansvarlig for Randers Kommunes salg af byggegrunde. Hun er stadig ansat i Randers Kommune. Hun har været ansat i kommunen siden 1992. Da hun sad med grundsalg, var det kun hende på sagsområdet. Hun kunne selvfølgelig få hjælp fra andre ansatte i kommunen – blandt andet jurister, hvis det var nødvendigt.

Hun kan godt huske udstykningen, som denne sag omhandler. Der var en budrunde på grundene. Efter denne budrunde, indrykkede kommunen en salgsannonce for resten af grundene. Det salgsmateriale, som omtales i annoncen, er også det som fremgår af indholdsfortegnelsen i bilag F. Efter budrunden blev de resterende grunde udbudt til almindeligt salg. Når en køber henvendte sig til kommunen, fremsendte hun salgsmaterialet til køberen.

Søen var blevet flyttet, da der i den oprindelige lokalplan var afsat plads til, at der skulle bygges træhuse på pæle helt ned til søen. Vandmiljø Randers havde givet kommunen besked om, at de ikke ville have pæle ned gemme deres membran, og derfor blev søen flyttet. Der blev givet dispensation, og søen blev placeret som på kortbilag 2a.

Udover den fysiske salgsmappe, så var materialet også tilgængeligt på internettet. Hun er helt sikker på, at dispensationen både var i den fysiske mappe og på internettet.

Det var meget forskelligt, hvordan folk spurgte til grundene. Nogle spurgte på en særlig grund og andre på flere eller på hele udstykningen. Typisk rettede interesserede henvendelse via mail eller telefon. De fleste fik tilsendt en fysisk salgsmappe, men der var få, som ikke ønskede den. Hun vil tro, at omkring 95 % af de interesserede fik en fysisk mappe. Matrikelkortet over selve grunden blev først fremsendt efter handlen var afsluttet.

Hun kan ikke huske, at der har været spørgsmål til dispensationen. Hun kan ikke huske, om hun har sendt salgsmaterialet til A.

Kommunen udarbejdede et forslag til vedtægter for grundejerforeningen. Det var ment, som en hjælp til medlemmerne i den kommende grundejerforening.

Hun kan ikke konkret huske grundsalget til A. Hun har ikke i forbindelse med den civilesag, været tilbage for at kigge i kommunens systemer, men hun vil tro, at der er et fremsendelsesbrev med salgsmaterialet til A.

Hverken lokalplanen eller dispensationen var vedlagt købsaftalen, men lokalplanen og dispensationen var tinglyst.

C har forklaret, at han købte en grund i området i 2012. Han købte af Randers Kommune. Han fik en lille papirmappe med skødet, købsaftalen og et matrikelkort over grunden.

Han fik ikke kortbilag 2a, men han har set kortbilag 2 på kommunens hjemmeside. Han fik ikke tilsendt noget salgsmateriale, men han måtte hente det fra kommunens hjemmeside. Han så også lokalplanen inden på hjemmesiden. Han havde ikke fokus på søen dengang, men mere på, hvordan han måtte bygge på grunden. Han så ikke en disposition på hjemmesiden. Han så ikke en geoteknisk rapport. Han kan ikke huske, om der var en kulturhistorisk rapport.

D har forklaret, at hun købte grunden i 2013. Hun fik tilsendt en række dokumenter fra kommunen, herunder lokalplanen, men hun fik ikke tilsendt dispensationen. Hun fik ikke tilsendt kortbilag 2a. Hun fik kortbilag 2. Hun købte grunden af F ApS, og fik papirerne igennem ham. F ApS opførte huset. Hun var med helt fra starten ved købet af grunden. Det var F ApS der havde kontakten til Kommunen. Hun var ikke inden på kommunens hjemmeside inden købet og hun har ikke tidligere set indholdsfortegnelsen, som kommunen siger blev sendt.

E har forklaret, at hun er ansat ved Randers Kommune som jurist. Hun kom på sagen i forbindelse med kommunens brev af 23. september 2019 (bilag 5). På det tidspunkt var kommunen ikke opmærksom på, at der var givet dispensationen. Det var først senere, at kommunen blev opmærksom på, at der var en dispensation.

Søen er registreret som omfattet af § 3 i naturbeskyttelsesloven. Det er kommunens vurdering, at der ikke kan dispenseres til en nedlæggelse af søen. Endvidere blokerer den nye lokalplan for en flytning af søen.

Det er ikke hende, som har vurderet, at søen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Hun ved ikke hvilke kriterier, som er lagt til grund ved vurderingen.

Kommunen har ikke undersøgt muligheden for at dispensere fra den nye lokalplan, da der ikke er en ansøgning herom.

På tidspunktet for dispensationen var Randers Kommune ejer af grundene og vandforsyningen. I dag ejes søen af Vandmiljø Randers A/S, som ejers 100 % er Randers Kommune.

Parternes synspunkter

Grundejerforeningen Lindholt Etape 1 har i sit påstandsdokument anført:

" ...

2. ANBRINGENDER:

2.1 Dispensationen er ulovlig og ugyldig

Randers Kommune har gjort gældende, at placeringen af regnvandsbassinet er lovlig og i overensstemmelse med den fremlagte dispensation, dateret til 12. august 2008.

I relation til dispensationen gøres det overordnet gældende, at dispensationen er ulovlig og ugyldig, idet den er behæftet med væsentlige retlige mangler.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan en kommune dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Det følger af fast praksis, at en kommune ikke efter planloven vil kunne meddele en generel dispensation fra en lokalplan. En mulig generel fra lokal-planbestemmelser kan alene ske ved kommunens tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Det gøres gældende, at der ved dispensationen i denne sag er tale om en generel fravigelse af lokalplanen, der ikke opfylder kravene i planlovens § 19, stk. 1, idet Randers Kommune bl.a. ikke har foretaget en konkret og individuel vurdering af det ansøgte. Der er reelt indholdsmæssigt tale om et lokalplantillæg, der i øvrigt ikke opfylder de skærpede krav hertil.

Endvidere gøres det gældende, at dispensationen savner den fornødne begrundelse for at kunne dispensere fra lokalplanen, idet dispensationen ikke ses begrundet ud fra lokalplanens principper.

I øvrigt gøres det gældende, at dispensationen savner behørig vejledning om adgangen til at indbringe afgørelsen for domstolene.

Endeligt gøres det gældende, at dispensationen under alle omstændigheder ikke kan meddeles, idet der reelt er tale om en ændring af den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer. Det fremgår direkte af forarbejderne til planlovens § 19, at fordelingen af friarealer og bebyggede arealer er at betragte som en del af lokalplanens principper.

2.2 Søgsmålsfristen

Randers Kommune har gjort gældende, at klage- og søgsmålsfristen i relation til dispensationen er overskredet.

Sagsøger, herunder dennes grundejere, er først i forbindelse med Randers Kommunes svarskrift blevet bekendte med den fremlagte dispensation, som ikke har været fremlagt inden retssagen.

Dispensationen blev heller ikke fremført over for sagsøger i dialogerne med kommunen inden sagsanlægget.

Der henvises eksempelvis til Randers Kommunes brev af 23. september 2020 (bilag 5). I brevet tilkendegav kommunen, at regnvandsbassinet på kortbilag 2 i lokalplan 351 er placeret i både delområde 1 og 3, hvilket understøtter, at heller ikke kommunen havde kendskab til dispensationen før nu.

Sagsøgers medlemmer har heller ikke været bekendte med kortbilag 2a i dispensationen ved købet af byggegrundene, idet det bestrides som udokumenteret, at samtlige købere har fået udleveret det af kommunen fremlagte salgsmateriale i 2008 og årene efter.

De fleste af byggegrundene er købt af sagsøgers medlemmer inden udarbejdelsen af det salgsmaterialet fra 2011 (bilag C).

Sagsøgers medlemmer har heller ikke på anden måde fået oplyst, at det afgrænsede "aktivitetsområde" inden for det samlede fællesområde blev væsentligt reduceret i forhold til indtegningen i kortbilag 2 i lokalplan 351 (som illustreret på bilag 3).

Det bestrides derfor som anført af Randers Kommune, at sagsøgers medlemmer skulle være gjort udtrykkeligt opmærksomme på den ændrede placering af bassinet i forbindelse med deres køb og det heraf følgende væsentligt mindre areal til aktivitetsområde.

For så vidt angår det af Randers Kommunes fremlagte uddrag af salgsmateriale, bestrides det fortsat, at dette har været fremsendt og udleveret til sagsøgers medlemmer.

Sagsøgers medlemmer kan bekræfte, at disse alene fået tilsendt købsaftale om køb af byggegrund i forbindelse med handlerne. Endvidere kan medlemmerne bekræfte, at kortbilag 2a (bilag A, side 2) ikke har været tilgængeligt.

Til støtte herfor henvises til bilag 6, som er et uddrag af købsaftale mellem Randers Kommune og A, G-vej 57, 8960 Randers SØ. A har markeret med rød farve, at der heller ikke i købsaftalen er oplyst om en eventuel fravigelse af kortbilag til lokalplan 351.

Det ville have været naturligt at henvide til dispensationen fra 2008 i købsaftalerne, idet denne angår købernes fremadrettede rettigheder til at etablere det udendørs aktivitetsområde.

Det fastholdes, at samtlige grundejere ikke har modtaget en kopi af dispensationens kortbilag 2a.

Som bekræftet ved sagsøgers skrivelse af 12. april 2019 til Randers Kommune (bilag E) er det først ved sagsøgers arbejde i forbindelse med brugen af fællesarealerne, at sagsøger er blevet opmærksom på indskrænkningen. Årsagen hertil skyldes, at fællesarealet har stået uberørt og der har ikke været planlagt anvendelse af arealet før tidspunktet for ovennævnte skrivelse.

Enkelte af sagsøgers medlemmer vil afgive nærmere forklaring herom under hovedforhandlingen til belysning af ovenstående.

Der er uenighed mellem parterne om sagsøgers medlemmers kendskab til kortbilag 2a, idet opmærksomheden samtidig henledes på de almindelige bevisbyrderegler, hvorefter det påhviler den enkelte part at løfte bevisbyrden for rigtigheden af sine oplysninger.

For så vidt angår Randers Kommunes fremlagte udkast til vedtægter til grundejerforeningen (bilag H), bemærkes for fuldstændighedens skyld, at kortbilaget knytter sig til foreningens vedligeholdelsesansvar.

Det fremlagte materiale, herunder kortbilaget, indeholder på ingen måde oplysninger om, at regnvandsbassinet skulle være placeret i strid med lokalplan 351. Dispensationen fra 2008 er heller ikke nævnt i materialet.

Derimod tjener kortbilaget som en oversigt over det foreslåede vedligeholdelsesansvar for grundejerforeningen.

Sagsøgers medlemmer kan bekræfte, at der ikke har været kendskab til bassinets uoverensstemmende placering i kraft af det fremlagte udkast til vedtægter.

Dette vil belyses nærmere ved forklaringer under hovedforhandlingen.

På tilsvarende vis vil det bevidnes under hovedforhandlingen, at hverken sagsøger eller dennes medlemmer har haft kendskab til regnvandsbassinets fejlagtige placering, inden nærværende aktuelle tvist om etableringen af det fælles aktivitetsområde opstod.

Hverken sagsøger eller dennes medlemmer har ved sædvanlig agtpågivenhed kunnet konstatere, at forholdene "i marken" ikke svarede til kortbilaget i den gældende lokalplan 351.

Det kræver særlig fagkundskab for at konstatere uoverensstemmelsen "i marken".

Tidspunktet for kendskab til bassinets placering understøttes i øvrigt af den fremlagte skrivelse til kommunen inden nærværende sagsanlæg, jf. bilag E.

I relation til søgsmålsfristen gøres det til støtte for de nedlagte påstande overordnet gældende, at sagsøger ikke i medfør af planlovens § 62 er afskåret fra at anfægte dispensationen.

Som udgangspunkt kan alle forvaltningsafgørelser indbringes for domstolene i overensstemmelse med den i grundlovens § 63 hjemlede domstolskontrol med forvaltningen. Dette udgangspunkt er undtagelsesvist fraveget ved planloven, idet fristen for søgsmål er 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. I relation hertil gøres det således gældende, at søgsmålsfristen skal fortolkes indskrænkende som en undtagelsesbestemmelse.

Det gøres gældende, at både sagsøger og Randers Kommune først har fået kendskab til dispensationen under nærværende retssag, således sagsøger ikke før nu har haft mulighed for at sikre en rimelig interessevaretagelse og indbringe dispensationen for domstolene før nu. Det er først under retssagen, at sagsøger har fået fuldt tilstrækkelig mulighed for at danne sig et overblik over sagens omstændigheder.

Ovennævnte understøttes i øvrigt af Randers Kommunes eget ukendskab til dispensationen, idet kommunen heller ikke inden sagsanlægget har givet oplysninger til sagsøger om dispensationen, men har fastholdt sagsøger i troen om, at regnvandsbassinet var i overensstemmelse med lokalplan 351.

Det gøres endvidere gældende, at søgsmålsfristen er suspenderet indtil tidspunktet for fremlæggelsen af dispensationen under nærværende retssag, idet der ikke er meddelt behørig vejledning om adgangen til at indbringe afgørelsen for domstolene i selve dispensationen. Randers Kommune har herved fastholdt eventuelle modtagere af dispensationen i troen om, at den ikke kunne prøves af domstolene.

Endeligt gøres det gældende, at der foreligger særlige omstændigheder, som begrundes, at sagsøger kan anfægte dispensationen under nærværende sag. Bl.a. er

kommunen som daværende grundejer og som planmyndighed både modtager og afsender af dispensationen, således at offentligheden har været afskåret fra at blive bekendtgjort med afgørelsen.

...

4 Randers Kommunes afvisningspåstand

Randers Kommune har i forbindelse med sin duplik nedlagt selvstændig påstand om afvisning af sagen.

Det bemærkes, at afvisningspåstanden er en formalitetsindsigelse, der ikke er fremsat i svarskriftet således, at sagsøger ikke har kunnet forholde sig til det nye processtof i sin replik.

For så vidt angår afvisningspåstanden, gøres det gældende, at der er indtrådt præklusion efter retsplejelovens § 351, stk. 4.

For fuldstændighedens skyld vil sagsøger fortsat forholde sig til kommunens anbringender til støtte for afvisningspåstanden, idet disse synspunkter angiveligt vil blive bragt i spil som støtte for kommunens frifindelsespåstand, jf. det følgende afsnit 3.5.

2.5 Randers Kommunes frifindelsespåstand

...

For så vidt angår den fysiske lovliggørelse af regnvandsbassinet gøres det gældende, at det ikke er sagligt at lægge vægt på hensynet til Vandmiljø Randers A/S, idet selskabet ejes indirekte af Randers Kommune med 100 % andel.

Det gøres endvidere gældende, at betingelserne for at meddele dispensation fra lokalplan 662 for en eventuel udvidelse af bassinets vestlige grænse er til stede. Der henvises til den sædvanlige dispensationspraksis ved kommunen som planmyndighed til fravigelse af lokalplanbestemmelser.

Endeligt gøres det gældende, at betingelserne for at meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 tillige er til stede.

..."

Randers Kommune har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Anbringender 1 Processuelt ad afvisningspåstanden

Sagsøgeren har i Processkrift 1 gjort gældende, at Randers Kommunes afvisningspåstand som en formalitetsindsigelse ikke kan fremmes, hvorved der er henvist til retsplejelovens § 351, stk. 4.

Randers Kommune gør gældende, at der er ikke grundlag for at afskære kommunen fra at nedlægge påstand om afvisningspåstand i sagen, selv om den formelle påstand herom først blev nedlagt i duplikken.

Der henvises for det første til, at det juridiske formalitetsanbringende om overskridelse af søgsmålsfristen blev fremsat og gjort gældende i svarskriftet (s. 5, 3. nye afs.). Formalitetsindsigelsen blev derfor fremsat i svarskriftet, jf. retsplejelovens § 351, stk. 4. Det forhold, at formalitetsindsigelsen om søgsmålsfristens overskridelse i svarskriftet ikke skete i form af nedlæggelse af en påstand om afvisning ændrer ikke på, at formalitetsindsigelsen blev fremsat i svarskriftet.

Bestemmelsen i RPL § 351, stk. 4, og hensynene bag denne bestemmelse kan heller ikke i øvrigt føre til, at det ikke tillades Randers Kommune at nedlægge den i duplikken nedlagte afvisningspåstand.

Hensynet til sagsøgeren kan således ikke begrunde, at Randers Kommune afskæres fra at nedlægge afvisningspåstand. Formalitetsindsigelsen om, at søgsmålsfristen var udløbet, blev som anført fremsat i svarskriftet, og sagsøgeren var fuldt ud opmærksom på betydningen heraf. Der henvises til det anførte i replikkens s. 3-4, hvor sagsøgeren udførligt argumenterede for, at overskridelse af søgsmålsfristen og planlovens § 62, ikke kunne føre til, at sagsøgerne var afskåret fra at anfægte dispensationen fra 2008 ved en retssag. Sagsøgeren har således haft tilstrækkelig mulighed for at varetage sine interesser i relation hertil – og gjorde det som anført også allerede i replikken.

Det bemærkes i tilknytning hertil, at det ifølge retsplejelovens § 358, stk. 6, jf. stk. 1 og 2 - selv efter forberedelsens slutning - er muligt at tillade ændring af påstanden med formalitetsindsigelser. I den foreliggende sag blev den formelle afvisningspåstand nedlagt længe inden forberedelsens slutning, og betingelserne i § 358, stk. 6, nr. 1-3, må i øvrigt også anses som opfyldt, hvortil kommer, at sagsøgerens indsigelser mod afvisningspåstanden i duplikken af 20. januar 2021, først fremkom mere end fire uger senere i processkriftet 1. Også af den grund, ses der ikke at være noget grundlag for at afskære Randers Kommune for at nedlægge den i duplikken nedlagte formelle afvisningspåstand.

Heller ikke andre forhold taler til støtte for, at Randers Kommune skal afskæres fra at nedlægge afvisningspåstanden, som følge af overskridelse af søgsmålsfristen i planlovens § 62.

2 Anbringender til støtte for afvisningspåstanden

Randers Kommune meddelte i 2008 dispensation fra lokalplan 351 (bilag A). Dispensationen blev truffet med hjemmel i planlovens § 19, stk. 1.

Det følger af planlovens § 62, at søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold omfattet af loven skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Såvel den principale som den subsidiære påstand vil nødvendiggøre en prøvelse af Randers Kommunes dispensation fra august 2008, jf. herved også de anbringender, som er gjort gældende til støtte for de nedlagte påstande. Retssag blev anlagt i juli 2020, næsten 12 år efter, at dispensationen var meddelt.

Som følge heraf skal sagen afvises.

Afgørelsen indeholder ikke en vejledning om søgsmålsfristen, jf. forvaltningslovens § 26. Baggrunden herfor var, at Randers Kommune dengang selv var ejer af arealet, og at dispensationen ligeledes blev meddelt til fordel for kommunen, nemlig kommunens spildevandsforsyning (som dengang ikke var udskilt til Vandmiljø Randers A/S), samt at der endnu ikke var gennemført salg af de grunde, som stødte op til regnvandsbassinet. I forbindelse med det efterfølgende salg af grunde fik samtlige grundkøbere imidlertid en kopi af dispensationen som en del af salgsmaterialet, jf. salgsmaterialet fremlagt som bilag F (2008) og C (2011).

Det forhold, at dispensationen ikke indeholdt søgsmålsvejledning, kan under disse omstændigheder ikke suspendere søgsmålsfristen.

Den sagsøgende forening blev først stiftet i 2017, men kan i relation til spørgsmålet om søgsmålsfristens overholdelse ikke blive stillet bedre end medlemmerne. De grundejere, som indgår i foreningen, kunne ved de respektive grundkøb konstatere, hvor bassinet fysisk var placeret i forhold til lokalplanens kort-bilag, samtidig med at de fik udleveret en kopi af dispensationen fra 2008 som en del af salgsmaterialet.

De respektive grundkøbere havde derfor i forbindelse med grundkøbet tilstrækkeligt grundlag for at danne sig et overblik over forholdene vedrørende regnvandsbassinets placering, herunder om grundlaget for kommunens afgørelse, samt derfor ligeledes grundlag for at vurdere mulighederne for en domstolsprøvelse og fristen herfor. At de respektive grundkøbere ikke dengang fandt anledning til at undersøge dette nærmere, kan ikke føre til, at der ses bort fra overskridelsen af søgsmålsfristen.

Hertil kommer den forløbne tid i sig selv. Allerede det forhold, at der er gået næsten 12 år fra, at dispensationen blev meddelt til, at en retssag blev anlagt, fører til, at sagen skal afvises i medfør af planlovens § 62, stk. 1, selv om dispensationen ikke indeholdt søgsmålsvejledning. Der henvises eksempelvis til U 1990.824 H

(overskridelse på knap 2 år), og den lidt specielle sag i MAD 2001.581 Ø (overskridelse på 4½ og 4 år).

En realitetsbehandling af sagsøgerens indsigelser imod den 12 år gamle dispensation vil endvidere være i strid med formålet med søgsmålsfristen i planlovens § 62 og andre miljøretlige love, nemlig beskyttelsen af den interesse, som ejere, brugere og omkringboende har i at kunne indrette sig i tillid til meddelte offentligretlige afgørelser.

Der foreligger ikke i denne sag særlige omstændigheder, som kan begrunde, at der til trods for det langvarige forløb kan ses bort fra den meget betydelige overskridelse af søgsmålsfristen.

Tværtimod taler hensynet til Vandmiljø Randers A/S som ejer af det regnvandsbassin, hvis lovlighed anfægtes, til støtte for, at der ikke ses bort fra søgsmålsfristens overskridelse. At Randers Kommune er 100% ejer af Vandmiljø Randers A/S, kan i denne relation ikke tillægges betydning, allerede fordi der ifølge vandsektorlovgivningen er forbud mod at sammenblende de to juridiske enheders økonomier.

Der foreligger heller ikke særlige hensyn til sagsøgeren eller sagsøgerens medlemmer, som alle har haft kendskab til bassinets placering og den meddelte dispensation fra det tidspunkt, hvor de købte de respektive grunde.

3 Anbringender til støtte for frifindelsespåstanden

3.1 De nedlagte påstande

Sagsøgeren har principalt nedlagt påstand om, at Randers Kommune skal ændre den fysiske placering af regnvandsbassinet, således at det svarer til indtegningen i lokalplanen. Sagsøgeren har subsidiært nedlagt påstand om, at Randers Kommune anerkender, at regnvandsbassinet placering er ulovlig.

Den principale påstand er, som Randers Kommune forstår det, en påstand om "fysisk lovliggørelse" og forudsætter derfor i givet fald implicit, at sagsøgeren får medhold i den subsidiære påstand om, at regnvandsbassinets placering er ulovlig. Under alle omstændigheder nedlægger Randers Kommune påstand om frifindelse over for såvel den principale som den subsidiære påstand.

3.2 Søgsmålsfristens overskridelse

Såfremt det ikke måtte blive tilladt kommunen at nedlægge påstanden om afvisning, gøres det gældende, at overskridelsen af søgsmålsfristen skal føre til, at Randers Kommune skal frifindes for de af sagsøgeren nedlagte påstande. Til støtte

herfor henvises der til de samme synspunkter, som er gjort gældende til støtte for afvisningspåstanden, jf. afs. 2 ovenfor.

3.3 Dispensationen var ulovlig

Det gøres gældende, at placeringen er lovlig og i overensstemmelse med den dispensation, som blev meddelt i 2008 (bilag A). I konsekvens heraf er placeringen heller ikke i strid med lokalplanen (bilag 1).

Det bestrides, at dispensationen fra 2008 mht. regnvandsbassinets placering havde karakter af en generel dispensation. Der er tale om en konkret dispensation til en anden placering af regnvandsbassinet, hvilken placering er konkret indtegnet på det vedhæftede kortbilag.

Det gøres endvidere gældende, at dispensationen under de foreliggende omstændigheder lå inden for kommunens dispensationskompetence i planlovens § 19, stk. 1.

Det gøres endelig gældende, at dispensationen var sagligt begrundet, da formålet hermed var at sikre en bedre realisering af bebyggelsen inden for lokalplanområdet. At begrundelsen ikke fremgår nærmere af selve dispensationen, skal ses i sammenhæng med, at ejeren af arealet dengang fortsat var Randers Kommune, jf. ovenfor. En mulig formel mangel i form af manglende begrundelse i dispensationen fra 2008 kan ikke anses som væsentlig og kan ikke føre til ugyldighed og slet ikke, når prøvelsen heraf først sker 12-13 år efter, at afgørelsen er meddelt.

Allerede af den grund skal Randers Kommune frifindes for så vel den principale påstand som den subsidiære påstand.

3.4 Der er ikke grundlag for at pålægge Randers Kommune at ændre bassinets placering

Sagsøgerens principale påstand er som anført udtryk for et krav om fysisk lovliggørelse. I relation hertil bemærkes, at der ikke er grundlag for ved dom at pålægge Randers Kommune at gennemføre en fysisk lovliggørelse (hvis det måtte blive lagt til grund, at der overhovedet foreligger en ulovlighed).

Hvis der er tale om ulovlige forhold efter planloven, har kommunen pligt til at foranledige forholdet lovliggjort, jf. planlovens § 51, men det fremgår ikke heraf, hvorledes lovliggørelse skal ske. Der henvises til MAD 2007.70 V.

Hvis der i øvrigt måtte foreligge en ulovlighed – hvilket bestrides – vil det i øvrigt være nærliggende at foranledige dette forhold retligt lovliggjort, jf. herved det forhold, at Randers Kommune allerede i 2008 anså en ændret placering af

forsinkelsesbassinet som fornuftig og hensigtsmæssig. Det er fortsat Randers Kommunes opfattelse.

Herudover fastholdes det, at adgangen til at kræve fysisk lovliggørelse under alle omstændigheder er fortabt som følge af den forløbne tid og som følge af hensynet til ejeren af bassinet, Vandmiljø Randers A/S, som har indrettet sig på bassinets placering siden etableringen i 2008.

Der henvises ligeledes til, at en flytning vil være i strid med den gældende lokalplan 662 (bilag D), samt at bassinet i dag er vokset ind i en beskyttelse efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Der er derfor ikke noget retligt grundlag for at imødekomme sagsøgerens principale påstand.

3.5 Der er ikke grundlag for at anse regnvandsbassinet som ulovligt

Mht. *sagsøgerens subsidiære påstand*, henvises der til det ovenfor anførte i afs. 3.3, herunder at dispensation var lovlig og blev meddelt med rette.

I tilslutning hertil henvises der til, at der heller ikke er noget særligt hensyn til sagsøgeren i denne sag, da de enkelte grundkøbere (grundejerforeningens medlemmer) blev orienteret om dispensationen og dispensationen til den ændrede placering af forsinkelsesbassinet i forbindelse med grundkøbene, jf. bilag F og C. Herudover var forsinkelsesbassinet været etableret fysisk "i marken" med den nuværende placering forinden de første grundsalg blev gennemført.

Alle købere kunne således forholde sig til den fysiske placering af bassinet. Det gøres i tilslutning hertil gældende, at et eventuelt krav er fortabt ved passivitet og endvidere er forældet, da bassinet har haft den samme placering siden 2008, hvorfor købere inden for området skulle have fremsat indsigelser over for placeringen for længst. Det bemærkes hertil, at det ikke er overraskende, at sådanne indsigelser ikke er rejst, da oplysningerne om bassinets placering som anført indgik i salgsmaterialet for de enkelte grunde.

Der er som anført modsat særlige hensyn til forsinkelsesbassinets ejer, Vandmiljø Randers A/S, som har haft bassinet liggende det pågældende sted siden 2008 og har indrettet sig i tillid hertil.

Der er derfor heller ikke grundlag for at imødekomme sagsøgerens subsidiære påstand.

..."

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

Rettens begrundelse og resultat

Randers Kommunes afvisningspåstand - processuelt

Randers Kommune nedlagde i svarskriftet påstand om frifindelse og ikke påstand om afvisning. Efter retsplejelovens § 351, stk. 4 skal formalitetsindsigelser fremsættes i svarskriftet.

Randers Kommune anførte i svarskriftet blandt andet:

”Der er ikke grundlag for at anfægte denne dispensation, og enhver klage- og søgsmålsfrist i relation hertil er herudover for længst.

Allerede af den grund skal Randers Kommune frifindes for så vel den principale påstand som den subsidiære påstand.

Der er således heller ikke noget særligt hensyn til sagsøgeren i denne sag, da de enkelte grundkøbere (grundejerforeningens medlemmer) blev orienteret om dispensationen og dispensationen til den ændrede placering af forsinkelsesbassinet i forbindelse med grundkøbene, jf. bilag C. Herudover var forsinkelsesbassinet været etableret fysisk ”i marken” med den nuværende placering forinden de første grundsalg blev gennemført. Alle købere kunne således forholde sig til den fysiske placering af bassinet.

Det gøres i tilslutning hertil gældende, at et eventuelt krav er forældet, da bassinet har haft den samme placering siden 2008, hvorfor købere inden for området skulle have fremsat indsigelser over for placeringen for længst. Det bemærkes hertil, at det ikke er overraskende, at sådanne indsigelser ikke er rejst, da oplysningerne om bassinets placering som anført indgik i salgsmaterialet for de enkelte grunde.”

Uanset at Randers Kommune ikke i svarskriftet nedlagde en afvisningspåstand, må det have været klart for Grundejerforeningen Lindholt Etape 1, at et af kommunens synspunkter var, at søgsmålsfristen var overskredet. Spørgsmålet har således været en del af sagen allerede fra Randers Kommunes svarskrift, og retten finder herefter, at der ikke er grundlag for at afskære kommunens afvisningspåstand.

Randers Kommunes afvisningspåstand - materielt

Det er ubestridt, at regnvandsbassinet ikke er placeret, som angivet i lokalplan 351, men i stedet for er placeret, som angivet i den dispensation, som kommunen meddelte i 2008. Det er ligeledes ubestridt, at regnvandsbassinets placering har været den samme siden anlæggelsen i 2008, og at regnvandsbassinet var anlagt før Randers Kommunes salg af grundene.

Dispensationen til den ændret placering er givet efter planlovens § 19. Det følger af planlovens § 62, at prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af loven, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. Retten finder, at spørgsmål om, hvorvidt den meddelte dispensation er inden for rammerne for en kommunes dispensationsmuligheder, er omfattet af søgsmålsfristen i lovens § 62. Randers Kommune meddelte dispositionen den 12. august 2008, og en sag herom skulle således være indbragt inden den 12. februar 2009 for at være indbragt rettidigt. Grundejerforeningen Lindholt Etape 1 har anlagt sagen den 8. juli 2020, og herefter er udgangspunktet, at dispensationen ikke er indbragt rettidigt.

Spørgsmålet er herefter, om der er forhold, som kan bevirke, at dispensationens gyldighed kan prøves uanset, at sagen ikke er indbragt inden for søgsmålsfristen.

Det er ubestridt, at dispensationen ikke indeholdte en vejledning om søgsmålsfristen, som forvaltningslovens § 26 ellers stiller som krav. Retten finder, at der ikke er grundlag for at antage, at køberne af grundene på noget tidspunkt har fået vejledning om søgsmålsfristen – heller ikke i forbindelse med køb af grundene.

Regnvandsbassinets faktiske placering i området har været den samme siden anlæggelse i 2008, og regnvandsbassinet var anlagt på tidspunktet for Randers Kommunes salg af grundene til grundejerforeningens medlemmer.

Grundejerforeningens medlemmer har således siden købet været vidende om regnvandsbassinets faktiske placering på foreningens fællesarealer - også selvom medlemmerne efter forklaringerne fra A, C og D ikke har været bevidst om, at den faktiske placering ikke var i overensstemmelse med i lokalplan 351.

Under hensyn til lovligheden af dispensationen først indbringes for domstolene omkring 11 år efter søgsmålsfristen og under hensyn til, at medlemmerne af grundejerforeningen har kendt den faktiske placering af regnvandsbassinet siden deres køb af grundene, er det ikke grundlag for at tillægge den manglende vejledning om søgsmålsfristen den betydning, at Grundejerforeningen Lindholt Etape 1 nu kan få prøvet lovligheden af den givne dispensation. Det forhold, at Randers Kommune først i forbindelse med sagen har fremlagt dispensationen, kan ikke føre til et andet resultat. Randers Kommunes afvisningspåstand tages til følge.

Efter sagens resultat skal Grundejerforeningen Lindholt Etape 1 betale sagsomkostninger til Randers Kommune. Sagens genstand er angivet til 1.000.000 kr., og omkostningerne fastsættes herudfra. Retten har fundet, at det skal tillægges omkostningsmæssigt betydning, at Randers Kommune ikke forud for sagen har fremlagt dispensationen, hvorfor sagen ved anlæg havde en anden karakter. Retten har derfor tilkendt Randers Kommune omkostninger i den nederste del af intervallet. Retten har fastsat omkostningerne til 55.000 kr. til dækning af advokatudgift. Randers Kommune er ikke momsregistreret, hvorfor beløbet er med moms.

THI KENDES FOR RET:

Den af Grundejerforeningen Lindholt Etape 1 anlagte sag afvises.

Grundejerforeningen Lindholt Etape 1 skal til Randers Kommune betale sagsomkostninger med 55.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET

DOM

afsagt den 12. oktober 2022

Sag BS-586/2022-VLR
(12. afdeling)

Grundejerforeningen Lindholt Etape 1
(advokat Jacob Pedersen)

mod

Randers Kommune
(advokat Jens Flensborg)

Retten i Randers har den 9. december 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-27584/2020-RAN).

Landsdommerne Linda Hangaard, Jon Esben Hvam og Anne Lægaard Bindslev (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Grundejerforeningen Lindholt Etape 1 har gentaget sine påstande for byretten om, principalt at Randers Kommune skal ændre regnvandsbassinet på matr.nr. 208 Krstrup By, Krstrup, således at skellet mellem regnvandsbassinet og grundejerforeningens aktivitetsområde er beliggende som vist på kortbilag 2 i Lokalplan 351, Lindholt 1. etape, subsidiært at Randers Kommune skal anerkende, at placeringen af regnvandsbassinet på matr.nr. 208 Krstrup By, Krstrup, er ulovlig.

Indstævnte, Randers Kommune, har påstået dommen stadfæstet, subsidiært frifindelse.

Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten fremlagt en række luftfotos for perioden 2008 – 2021 for området, hvor ejerforeningen er beliggende.

Forklaringer

A, B, C og D har afgivet supplerende forklaring. H og J har endvidere afgivet forklaring.

A har supplerende forklaret, at han først blev bekendt med, at regnvandsbassinet lå langt inde på foreningens fællesareal, efter at lokalplan 662 var blevet vedtaget, og man begyndte at grave ud til de nye byggegrunde. Det var i 2018. Før det var der i området ved regnvandsbassinet knæhøjt græs, hvor man ikke kunne færdes.

Foreholdt luftfoto af maj 2017 af området har han forklaret, at det forud for 2018 var svært at bedømme afstandene, idet man ikke bevægede sig i området. Der var ingen af beboerne, som forestillede sig, at regnvandsbassinet lå anderledes end angivet i lokalplan 351. Det var først i 2018, at det kunne ses, at fællesområdet kun var ca. 10 meter bredt og ikke 35 meter, som det burde være. Det var efter vedtagelsen af lokalplan 662, hvor der blev sat skelpæle til den nye bebyggelse, som fremgår af luftfotoet af området for 2020, at man kunne se, at fællesarealet var meget mindre end forventet. Byggegrundene øst for fællesarealet er også blevet større i forbindelse med lokalplan 662.

Grundejerforeningen spurgte på et tidspunkt dets medlemmer, om der var nogen, som lå inde med kortbilag 2a. Af de 19 respondenter var der ingen, som lå inde med kortbilag 2a, men derimod havde flere af dem kortbilag 2.

Han fik ikke tilsendt salgsmateriale fysisk eller elektronisk, men har kun set det på kommunens hjemmeside. Han kan ikke huske at have set indholdsfortegnelsen på side 131 i ekstrakten, men han kan ikke udelukke, at den var en del af materialet, uden at han hæftede sig ved den. Han var opmærksom på lokalplanen. Det store fællesareal udgjorde en del af begrundelsen for, at han valgte at købe hus i området. Det ville også være relevant for ham at se nærmere på en eventuel dispensation til lokalplanen.

Han er enig i, at regnvandsbassinet er placeret, som det fremgår af kortet på ekstrakten side 164, hvilket svarer til placeringen på kortbilag 2a. De har drøftet kortet i bestyrelsessammenhæng. Han anså kortet for vejledende. Han overvejede ikke kortets betydning, før grundejerforeningen overtog forpligtelserne vedrørende fællesarealet.

B har supplerende forklaret, at hun i kommunen var alene om arbejdet med salg af byggegrunde på det pågældende tidspunkt. Hun har været med til at

sælge mellem 1.000 og 2.000 grunde for kommunen og kan derfor ikke huske de enkelte handler.

Det var hende, som udarbejdede salgsmaterialet og samlede de relevante dele af materialet sammen fra forskellige enheder i kommunen. Der var et fysisk materiale, som også blev lagt op på hjemmesiden som enkeltstående pdf-dokumenter. Kortbilag 2a var en del af det samme pdf-dokument som dispensationen fra lokalplanen. Hun bestilte et trykkeri til at fremstille det fysiske materiale. Materialet på nettet og det fysiske materiale var identisk. Materialet blev også videregivet til mæglere, som solgte grundene for kommunen. Hun har tjekket 2-3 stikprøver af det fysiske materiale, som kom fra trykkeriet.

Ved det første udbud solgte kommunen til højstbydende. Ved udsendelsen i forbindelse med det første udbud indgik en tilbudsformular og tilbudskuvert. Hun har fundet indholdsfortegnelsen på side 131 i ekstrakten frem i kommunens sagssystem. Indholdsfortegnelsen er fra 2008. Ved anden udsendelse var der ikke medsendt en tilbudsformular og tilbudskuvert. Hvis det materiale, som er angivet i indholdsfortegnelsen, ikke var medsendt til de interesserede, ville hun have modtaget henvendelser om, at der manglede materiale, hvilket ikke skete.

Dispensationen fra lokalplan 351 var med i materialet, da det blev udarbejdet i 2008. Det var efter henvendelse fra Vandmiljø Randers, at der blev taget initiativ til en dispensation. Hendes chef bad hende sørge for, at salgsmaterialet indeholdt materiale vedrørende dispensationen. Hun husker det, fordi det var usædvanligt. Hun kan ikke genkende, at dispensationen og kortbilag 2a ikke skulle være en del af salgsmaterialet. Som oftest sendte hun salgsmappen fysisk til personer, der henvendte sig med interesse for grundene. 95 % af de interesserede modtog materialet fysisk. Hun sendte salgsmappen sammen med en følgeskrivelse. Hun har aldrig modtaget henvendelser om, at der manglede dele af det materiale, der er angivet i indholdsfortegnelsen. Hun har heller ikke modtaget henvendelser om dispensationen fra lokalplanen. De henvendelser, hun fik, drejede sig typisk om geotekniske forhold.

Kommunen slog græs en til to gange om året, indtil ansvaret for fællesarealet overgik til grundejerforeningen.

Kommunen oprettede sager på de grunde, der blev solgt, men journaliserede ikke, hvis folk alene fik tilsendt salgsmaterialet. Der er derfor ingen kopier af følgebrevene til dem, der blot har modtaget salgsmaterialet. Hun har kunnet se i sagen, at to af vidnerne i sagen, blandt andre C, har modtaget salgsmaterialet vedrørende grundene fra en mægler og ikke fra hende.

Hun medsendte udkast til vedtægter til grundejerforeningen til interesserede købere. Hun mener ikke, at kortbilaget på side 164 i ekstrakten var medsendt.

C har supplerende forklaret, at han først bemærkede, at regnvandsbassinet lå langt inde på fællesarealet, da der blev anlagt stier i området. Stierne ses ikke på luftfotoet fra 2018, men først på luftfotoet fra 2020. Man kunne ikke rigtigt færdes i området, før stierne blev anlagt. Han husker området, sådan som det ses på luftfotoet fra maj 2017 på side 165 i ekstrakten. Han har ikke særlig sagkundskab inden for teknisk opmåling. Han og hans kone købte huset direkte af kommunen. HusCompagniet stod for byggeentreprisen. Han har aldrig set indholdsfortegnelsen på side 131 i ekstrakten. Han kan ikke huske, hvilket materiale han og hans kone var i besiddelse af i forbindelse med lånoptagelsen til køb af grunden.

D har supplerende forklaret, at hun først blev klar over, at regnvandsbassinet lå langt inde på fællesområdet, da hun og naboerne begyndte at drøfte, hvad fællesområdet skulle anvendes til. Det var omkring 2014. Hendes søn var dengang omkring 6 år, og han ville gerne spille fodbold. Hun havde ud fra dokumenterne forventet, at der kunne anlægges en fodboldbane på området, men det var ikke muligt. I perioden 2013 til 2018 kunne hendes og naboernes børn spille bold på området, selv om pladsen var sparsom. Hun husker området, således som det fremgår af luftfotoet fra maj 2017 på side 165 i ekstrakten. To af linjerne, der går ud fra regnvandsbassinet, er ikke stier, men afløb fra bassinet.

H har forklaret, at hun bor på K-vej 5. Hun købte grunden den 1. oktober 2010. De byggede et hus i 2011 og flyttede ind i dette den 1. maj 2011. Hun kontaktede Randers Kommune og modtog materiale fra kommunen i forbindelse med købet. Det var fysisk materiale. Materialet omfattede ikke en dispensation fra lokalplan 351 og kortbilag 2a. Det kan hun sige sikkert, fordi hun omhyggeligt samlede alt materiale, hun modtog ved købet. Hun ved ikke, om hun modtog indholdsfortegnelsen på side 131 i ekstrakten. Hun har set lokalplanen, men ved ikke præcist hvornår. Foreholdt dispensationen fra lokalplanen og kortbilag 2a har hun forklaret, at hun ikke har set disse før. Det kort, hun modtog, var forskelligt fra kortbilag 2a. Regnvandsbassinet var placeret længere mod vest, og hun mener ikke, at matriklerne 3a-3d var angivet på kortet.

Det var på et møde i forbindelse med stiftelsen af grundejerforeningen i 2017, at hun blev bekendt med, at regnvandsbassinet lå for langt inde på grundejerforeningens fællesområde. Grundejerforeningen blev klar over problemet, da den fik foretaget opmålinger til brug for overtagelsen af ansvaret for området. Man kunne ikke vurdere dette med det blotte øje. Det var et stort område.

I har forklaret, at han og hans kone købte G-vej 31 i august 2010 af Randers Kommune. Da de blev interesseret i området, kontaktede de Randers

Kommune og talte med B, som stod for salget. Han aftalte med B, at de kunne finde materialet vedrørende grundene på kommunens hjemmeside. Han har ikke set indholdsfortegnelsen på side 131 i ekstrakten. Han har heller ikke set eller modtaget dispensationen fra lokalplanen af 12. august 2008 eller kortbilag 2a. Lokalplanen så han på nettet. Han husker ikke, hvordan han fandt lokalplanen på nettet. Han undersøgte den for at se, om der skulle være restriktioner for opførelse af deres hus. Han har et privat dokumentarkiv med det relevante materiale fra købet af grunden, som han har gennemgået forud for hovedforhandlingen. Der var hverken et udkast til vedtægter for grundejerforeningen eller en rapport fra kulturhistorisk museum iblandt materialet. Han kan ikke huske at have set dispensationen fra lokalplan 351 på kommunens hjemmeside. Han ville have udskrevet den til sit dokumentarkiv, hvis han var faldet over den.

Han blev opmærksom på, at fællesarealet var mindre end forventet, da grundejerforeningen skulle til at udvikle fællesarealet. Det var samtidig med, at ejendommene på K-vej blev bygget. Det var i perioden fra 2018 til 2020.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen angår Randers Kommunes dispensation af 12. august 2008 fra Lokalplan 351, Lindholt 1. etape, vedtaget den 9. oktober 2006, der bl.a. indebar en ændret placering af et regnvandsbassin i området for lokalplanen, som gav mulighed for at opføre ca. 110 nye boliger i området.

Landsretten tiltræder, at dispensationen må anses for givet i medfør af planlovens § 19, stk. 1, og at søgsmålsfristen til prøvelse af dispensationens gyldighed som udgangspunkt er 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Dispensationen indeholder ikke en vejledning om søgsmålsfristen. Parterne er imidlertid enige om, at Randers Kommune på dispensationspunktet var ejer af grundene, idet den første køber af en grund fik tinglyst skøde på grunden den 4. maj 2009. Der er fremlagt en indholdsfortegnelse for kommunens salgsmateriale udarbejdet til brug for salget af grundene, hvor det som et punkt fremgår "Dispensation til lokalplan 351 med dertilhørende nyt kortbilag". Grundejerne etablerede som foreskrevet i lokalplanen i 2017 Grundejerforeningen Lindholt 1. etape, som de har pligt til at være medlem af.

Efter bevisførelsen for landsretten lægges det til grund, at grundejerne senest i forbindelse med stiftelsen af grundejerforeningen i 2017 var bekendt med

konsekvensen af dispensationen for regnvandsbassinet, og sagen er anlagt den 8. juli 2020.

Landsretten tiltræder herefter, at der ikke kan ses bort fra den lange overskridelse af søgsmålsfristen, og at grundejerforeningen allerede af den grund ikke kan få prøvet lovligheden af dispensationen.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal Grundejerforeningen Lindholt Etape 1 i sagsomkostninger for landsretten betale 55.000 kr. til Randers Kommune til dækning af udgifter til advokat. Beløbet er inklusive moms, da Randers Kommune ikke er momsregistreret. Der er ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens værdi, omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Grundejerforeningen Lindholt, 1. etape inden 14 dage betale 55.000 kr. til Randers Kommune. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.