

27 FEB. 1981

l.k.

1980/1130/1100-4.

Indenrigsministeriet har i dag skrevet således til Grindsted byråd:

I skrivelse af 22. juli 1980 (j.nr. E.-17-6-13/19-3) har byrådet for indenrigsministeriet indbragt en af tilsynsrådet for Ribe amt i skrivelse af 13. juni 1980 truffet afgørelse, hvorefter Grindsted kommune ikke lovligt har kunnet betinge frafaldelse af tilbageskødning og udsættelse af byggefristen med ½ år, for så vidt angår 2 grunde, som Artisan Buse A/S har købt af kommunen, af en betaling på 26.418 kr. Dette beløb svarer til prisforhøjelsen fra selskabets erhvervelse af grundene til de i november 1979 gældende priser for kommunale grunde. Det har efter tilsynsrådets opfattelse ingen betydning ved vurderingen af kommunens handlemåde, at selskabet i den konkrete situation selv har tilbudt at betale beløbet, og at selskabet har frafaldet et tilbagesøgningskrav. På denne baggrund har tilsynsrådet henstillet til kommunen, at det omhandlede beløb tilbagebetales selskabet, efter omstændighederne under opretholdelse af den allerede meddelte dispensation. Tilsynsrådet har dog bemærket, at den endelige afgørelse henhører under domstolene.

Det fremgår af sagen, at det nævnte selskab i 1977 købte 2 grunde af kommunen, og at der i de den 3. juli 1977, senere ændret til den 2. august 1977, underskrevne skøder er indført følgende bestemmelse:

"Bebyggelse af grunden skal være påbegyndt inden 2 år efter skødeudstedelsen, dog kan der søges dispensation, såfremt ganske særlige forhold foreligger. Er grunden ikke bebygget inden fristen, skal den tilbageskødes kommunen

Ved skrivelse af 29. august 1979 modtog selskabet anmodning fra kommunen om at tilbageskøde byggegrundene, da byggeri ifølge kommunens oplysninger ikke var påbegyndt inden for fristen. Ved skrivelse af 3. september 1979 ansøgte selskabet kommunen om dispensation fra byggefristen. Dette andragende blev afslået ved skrivelse af 25. september 1979 fra kommunens økonomiudvalg. I skrivelse af 8. oktober 1979 ansøgte advokat Helge Pedersen som

advokat for selskabet om fritagelse for kravet om tilbageskødning, uanset at byggefristen var overtrådt.

I skrivelse af 25. oktober 1979 ansøgte selskabet endvidere påny kommunen om dispensation fra 2-årsreglen for bebyggelse af grundene, idet selskabet, såfremt kommunen stillede krav herom, erklærede sig villigt til at betale den difference, der måtte blive imellem den pris, selskabet i givet fald skulle tilbageskøde grundene til, og den pris, de kan videresælges til. Samtidig udtalte selskabet over for kommunen beklagelse af, at kommunen ikke havde givet en frist til at få påbegyndt byggeriet. Havde selskabet fået en sådan frist, ville selskabet have haft en mulighed for at fremskynde byggeriet så meget, at fristen ikke var blevet overskredet. Ved skrivelse af 30. oktober 1979 modtog selskabet meddelelse fra Grindsted kommunes økonomiudvalg om, at fristen var blevet forlænget $\frac{1}{2}$ år fra den 1. november 1979, således at der skulle erlægges et beløb svarende til prisforhøjelsen fra erhvervelsen til prisen i november 1979. Denne prisforhøjelse blev for de 2 grunde beregnet til ialt 26.708 kr. at betale senest den 15. november 1979, såfremt grundene ikke ønskedes tilbageskødet til Grindsted kommune. Dette beløb blev i kommunens skrivelse af 1. november 1980 korrigeret til 26.418 kr., hvilket beløb blev indbetalt af selskabet ved skrivelse af 9. november 1979. Selskabets advokat tog dog samtidig forbehold om tilbagesøgning. Efter krav fra kommunen blev forbeholdet trukket tilbage ved skrivelse af 15. november 1979.

Byrådet har i sin skrivelse til indenrigsministeriet bl.a. anført, at der foreligger en privatretlig aftale mellem selskabet og kommunen, at kommunen ville have opnået det samme provenu ved påny at sælge grundene, idet der var en rimelig efterspørgsel efter grundene, og at en tilbagebetaling af det omhandlede beløb vil være en urimelig begunstiggelse af selskabet.

I en over sagen indhentet udtalelse har tilsynsrådet bl.a. udtalt følgende:

"Selv om tilsynsrådet er bekendt med, at der føres en vidt forskellig dispensationspraksis fra kommune til kommune, har tilsynsrådet ikke haft bemærkninger til, at Grindsted kommune oprindeligt har nægtet dispensation, selv om kommunen ikke først har givet en "advarsel", og selv om der er tale om en forholdsvis kort overskridelse af byggefristen.

Derimod er det tilsynsrådets opfattelse, at det er uheldigt, at kommunen har betinget en udskydelse af byggefristen med 4 år af en pengeydelse, selv om denne alene svarer til de skete stigninger på kommunale grunde siden det oprindelige salg.

Det er rådets opfattelse, at kommunen burde have indskrænket sig til at vurdere, hvorvidt servitutens betingelser for dispensation var opfyldt, og at kommunen ikke bør stille sig i en situation, hvor den kan mistænkes for at varetage økonomiske hensyn i sin dispensationspraksis. Det bemærkes herved, at kommunen, hvis den har haft til hensigt at stille køber, som om han ikke havde fået dispensation, men som om han havde købt ejendommen på dispensationstidspunktet, burde have givet en fornyet byggefrist på 2 år.

På denne baggrund henstillede tilsynsrådet til byrådet at tilbagebetale det omhandlede beløb efter omstændighederne under opretholdelse af den allerede meddelte dispensation, hvorved bemærkes, at grundene efter det oplyste var bebygget på tidspunktet for tilsynsrådets afgørelse."

I denne anledning skal man meddele, at indenrigsministeriet for sit vedkommende må være enig med tilsynsrådet i, at byrådet, da byggefristen var overskredet, havde valget mellem at nægte dispensation eller at meddele en sådan dispensation uden at gøre den betinget af yderligere økonomiske krav over for selskabet. Man finder således ikke, at kommunen under fastholdelse af den oprindelige aftale lovligt kunne kræve et beløb svarende til den efter salget konstaterede prisforhøjelse på grundene betalt af selskabet som vilkår for en kommunal tilladelse til forlængelse af fristen for bebyggelse af grundene.

Indenrigsministeriet finder derfor - som tilsynsrådet -, at det af firmaet betalte beløb bør tilbagebetales, og er tillige enig i, at spørgsmålet om kommunens forpligtelse til at tilbagebetale beløbet henhører under domstolene.,"

Hvilket herved meddeles under henvisning til tilsynsrådets skrivelse af 28. oktober 1980 (j.nr. 089-565-90-1-80).

./.
Tilsynsrådets akter følger hoslagt tilbage.

P. M. V.

E.B.

Johan Erichsen

Tilsynsrådet for Ribe amt.

Johan Erichsen

+ kopi til medarbejderne.