

Lukket punkt: Aflysning af servitut

Kort resumé

Sorø Kommune er blevet kontaktet af Ejendomsmægler Peter Due, der handler på vegne af grundejer Kaj Andersen, som ønsker at sælge sin grund på Fulbyvej 1B. For at grunden kan sælges, skal kommunen frasige sig sin forkøbsret og aflyse servituten på grunden.

Da sagen vedrører kommunens salg af ejendom, forelægges sagen til politisk beslutning i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagens gang

Økonomiudvalget - Kommunalbestyrelsen.

FAGCENTER TEKNIK, MILJØ OG DRIFT INDSTILLER, AT:

1. Sorø Kommune frafalder sin forkøbsret til Fulbyvej 1B (Matr. nr. 79 Pedersborg by).
2. Sorø Kommune, som konsekvens heraf, aflyser servituten på ejendommen J. nr. 112/179 (Bilag 1).

Beskrivelse af sagen

Fagcenteret vurderer, at formålet med servituten oprindeligt var, at der skulle opføres boliger og erhvervsbyggeri på grunden. Da grunden i dag er støjplaget på grund af sin nære placering til motorvejen og derfor ikke kan leve op til støjgrænserne for boligbebyggelse, vurderer fagcenteret, at formålet med servituten ikke kan opfyldes i dag og kommunen derfor bør aflyse servituten. En mere detaljeret redegørelse følger nedenfor.

Baggrunden for servituten

Sorø Kommune solgte i 1997 matr.nr. 79-b Pedersborg by, et areal på godt 4.000 m², til Kaj Andersen. På grunden er vedlagte servitut tinglyst (Bilag 1). Servituten indeholder to muligheder for kommunen:

1) Grunden var og er udlagt til blandet bolig og erhverv og skulle, ifølge servituten, bebygges inden for 2-4 år. Hvis det ikke skete, kunne kommunen tage grunden tilbage for salgsprisen. Da kommunen ikke har forfulgt denne mulighed, må den betragtes som forpasset.

2) Endvidere har kommunen i servituten forkøbsret til grunden ved et eventuelt salg, hvis den ikke er bebygget. Der er siden 1997 ikke opført boliger eller erhvervsbyggeri på grunden, så denne ret kan fortsat udnyttes. Hvis kommunen ønsker at udnytte sin forkøbsret, kan grunden erhverves til den oprindelige salgspris på 200.700 kr. Ved kommunens eventuelle tilbagekøb af parcellen, skal denne overdrages i samme stand som den er købt. Såfremt der måtte være foretaget opfyldning, udgravning, bygningsarbejder eller andre ændringer i grundens tilstand, nedsættes kommunens købspris med et beløb svarende til udgiften ved at bringe grunden tilbage i den oprindelige stand.

Kommunen er nu blevet kontaktet af ejers ejendomsmægler, der på vegne af ejer gerne vil sætte

grunden til salg og derfor ønsker, at kommunen frafalder sin forkøbsret.

Baggrund for at frafalde servitutten

Grunden har siden 1997 været anvendt til erhverv i form af entreprenør- og kloakmestervirksomhed, med oplag af jord fra de forskellige projekter virksomheden har været involveret i.

Da kommunen i sin tid fik tinglyst forkøbsretten, var det for at sikre, at der blev bygget boliger og erhvervsbyggeri på grunden. Siden 1997 er der kommet mere fokus på støjpåvirkning af boliger og de helbredsmæssige konsekvenser heraf. Da grunden ligger i nærhed til motorvej E20, viser kommunens støjkort, at det vil blive svært at overholde støjkraevne til boliger i dag. Mulighederne for at udvikle grunden til boliger er derfor meget begrænsede, og grundlaget for den oprindelig servitut er derfor, i meget vidt omfang, bortfaldet.

Grunden har som beskrevet, været anvendt til oplag af jord for diverse kloakprojekter. Der er blevet taget prøver af den jord, der skulle bortskaffes fra ejendommen i 2010, der viste at en del af jorden (480 ton), var lettere forurenet i Kategori 2, klasse 2 og 3. Reglerne for bortskaffelse er, så vidt vides, blevet fulgt, men der udestår en usikkerhed om der i dag kan forefindes forurening på grunden. Fagcenteret har løbende ført tilsyn med virksomheden, og så sent som i 2020 givet tilladelse til, at virksomheden kan oplagre jord, så længe der er tale om klasse 0 og 1 jord (ren jord) og højst 500 ton. I samme omgang ønskede virksomheden at flytte sin oplagringsplads fra Fulbyvej 1B til Fuldbyevej 5, hvor den er i dag.

Fagcenteret vurderer dog, at der er en risiko for, at der kan være forurening på grunden. Disse forhold bør afklares inden et eventuelt salg, hvilket administrationen agter at gøre grundejer opmærksom på efter behandlingen af denne sag. Det er udelukkende sælgers ansvar at redegøre for og eventuelt oprense en forurening. Men da kommunen er bekendt med de ovenfor beskrevne forhold, bør kommunen opfordre sælger til at gøre eventuelle købere opmærksomme på forholdene, så det bliver en del af handlen.

Hvis kommunen vælger at udnytte sin forkøbsret, skal sælger, ifølge servitutten, sørge for at tilbagelevere grunden i den stand, han oprindeligt modtog den. Eventuelle udgifter, der skal afholdes som eksempelvis at oprense grunden, kan modregnes i prisen. Udfordringen kan dog blive, at de 200.700 kr., med stor sandsynlighed ikke vil kunne dække en eventuel oprensning af grunden. I det tilfælde vil det stadig være op til sælger at stå for udgiften. Der vil dog være risiko for, at sælger vil modsætte sig dette, og hermed kan der opstå tvist mellem parterne.

Ovenstående forhold danner baggrund for at fagcenteret anbefaler, at kommunen frafalder sin forkøbsret og aflyser servitutten.

Økonomiske og andre væsentlige konsekvenser

Det har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen, hvis servitutten frafalder.

Lovgrundlag

Tinglyst servitut, hjemlet i "Lov om tinglysning".

Tidligere politisk behandlet

Beslutning fra Økonomiudvalget, 23. marts 2022, pkt. 54:

Punkt 1-2: Indstilles godkendt med den bemærkning, at Administrationen i dialogen med grundejerens ejendomsmægler sikrer, at kommunens handlepligt ved mistanke om forurening er opfyldt så detaljeret som muligt.

Linda Nielsen (F) var ikke til stede.

BESLUTNING

Sagen blev udsat.

Bettina Jensen (A) var ikke til stede.

Ninna Wiese Pedersen (V) deltog ikke i behandlingen af denne sag.