

Lovforslag nr. L 177. Fremsat den 20. januar 1994 af miljøministeren (Svend Auken)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om planlægning

(Sikkerhedsstillelse i forbindelse med overførelse af areal til byzone)

§ 1

I lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993 foretages følgende ændring:

I § 13 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»Stk. 4. Når et areal ønskes overført fra landzone til byzone med henblik på udførelse af et bygge- eller anlægsarbejde, kan kommunalbestyrelsen forlange, at ejeren af arealet stiller en af kommunen godkendt sikkerhed for, at kommunen, hvis arbejdet ikke udføres,

kan få dækket udgifterne til tilvejebringelse af lokalplan og kommuneplantillæg samt udgifterne ved kommunens overtagelse af arealet efter § 8 i lov om frigørelsesafgift af fast ejendom m.v. Udgifterne til lokalplanarbejdet kan kræves betalt, hvis bygge- eller anlægsarbejdet ikke er påbegyndt inden 4 år efter at arealet er overført til byzone.«

Stk. 4 og 5 bliver herefter stk. 5 og 6.

§ 2

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

1. Lovforslaget skal ses på baggrund af reglerne i § 8 i lov om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom, jf. lov-bekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991.

Når en kommune ved en lokalplan overfører en ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, plante-skole eller frugtplantage, fra landzone til byzone eller sommerhusområde, foretages efter vurderingsloven en ny ejendomsvurdering, der skal fastslå ejendommens værdi med den nye anvendelsesmulighed. På grundlag af forskellen mellem denne værdi og den tidligere værdi af ejendommen som landzone-ejendom pålignes ejeren en frigørelsesafgift, der sigter på at inddrage en væsentlig del af den samfunds-kabte værdistigning ved ejendommens zoneovergang.

I 4 år regnet fra ejendommens zoneovergang har kommunen pligt til at købe ejendommen for et beløb svarende til den ejendomsvurdering, som danner grundlag for påligningen af frigørelsesafgiften. Denne købepligt forudsætter, at ejendommen ikke i mel-lemperioden er overgået til anden anvendelse.

2. I 1992/93 behandlede Folketinget et forslag til lov om ændring af lov om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom fremsat af Kirsten Jacobsen (FP) m.fl., L 252, FF 1992/93 spalte 7164, 8444, 10875-10876 og 11036-11039, A 8123, B 1707 og 3503.

I Folketingets Skatteudvalgs beretning om lovforslaget af 18. august 1993 tilkendegav et flertal (udvalget med undtagelse af Venstres medlemmer), »at flertallet har noteret sig, at regeringen deler forslags-stillernes bekymring for, at den eksisterende adgang til at kræve kommunal overtagelse af jord, der er overført fra land- til byzone, kan udnyttes spekulativt.«

Det hedder videre i beretningen: »Regeringen er i høj grad indstillet på, i samarbejde med Kommunernes Landsforening, at undersøge, hvordan problemet kan løses. Kommunernes Landsforening er derfor blevet bedt om at fremkomme med nærmere oplysninger om problemets omfang og karakter.«

I løbet af sommeren vil regeringen arbejde videre med spørgsmålet og i starten af næste folketingssamling præsentere Folketinget for et løsningsforslag.«

3. Skatteministeriet har herefter fået en redegørelse fra Kommunernes Landsforening af 24. august 1993. Landsforeningen anfører heri, at såfremt en løsning gennem ændring af frigørelsesafgiftslovens § 8, ikke er farbar, bør kommunerne få hjemmel til at kræve f.eks. en bankgaranti i forbindelse med projekter, der medfører ønske om overførelse af ejendom til byzone.

Der er ikke i den gældende lovgivning hjemmel til, at kommunerne kan stille et sådant krav.

På denne baggrund foreslås det, at planloven ændres således, at kommunerne får mulighed for at kræve sikkerhedsstillelse til sikring af, at kommunen, hvis arbejdet ikke udføres og arealet begæres overtaget, kan få dækket udgifterne ved kommunens overtagelse af arealet efter § 8 i lov om frigørelsesafgift af fast ejendom m.v.

Det foreslås endvidere, at kommunen skal have ret til at kræve sikkerhed for, at kommunen kan få dækket udgifterne til tilvejebringelse af lokalplan og kommuneplantillæg. Udgifterne kan kræves betalt, hvis arbejdet ikke er påbegyndt inden 4 år efter at arealet er overført til byzone, idet projektet herefter må anses for opgivet.

Forslaget om dækning af udgifterne ved tilvejebringelse af lokalplan og kommuneplantillæg omfatter alle lokalplaner, der overfører landzoneareal til byzone med henblik på gennemførelsen af et bygge- eller anlægsarbejde. Reglerne om frigørelsesafgift og overtagelse efter frigørelsesafgiftslovens § 8 omfatter kun landbrugsejendomme m.v. i landzone.

Efter planlovens § 13, stk. 3, har en ejer/bygherre i visse tilfælde krav på, at kommunen udarbejder et lokalplanforslag og derefter fremmer sagen mest muligt. Det gælder, når der er tale om et større byggearbejde m.v., der er i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommunalbestyrelsen kan på sin side forlange, at bygherren yder kommunen bistand til planens udarbejdelse.

Bestemmelsen i planlovens § 13, stk. 3, gælder både ejendomme i byzone og landzoneejendomme. Ved den foreslåede bestemmelse får kommunen for så vidt angår landzoneejendomme mulighed for at gøre sin medvirken betinget af en sikkerhedsstillelse.

Den foreslåede bestemmelse modificerer således kommunens forpligtelse efter § 13, stk. 3.

4. Ved den foreslåede bestemmelse får kommunen mulighed for, men ikke pligt til kræve stillet sikkerhed, før den på baggrund af et privat initiativ overfører et areal til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

Størrelsen af sikkerheden må fastlægges ved aftale mellem initiativtageren til lokalplanen og kommunen. Kommunen kan forlange en sikkerhed af en sådan størrelse, at den kan få dækket udgifterne til lokalplanen og kommuneplantillægget samt udgifterne til overtagelse af arealet, hvis det begæres overtaget efter § 8 i frigørelsesafgiftsloven. Udgifterne til overtagelse af arealet kan omfatte det beløb, som kommunen efter frigørelsesafgiftsloven skal give for arealet (slutbeløbet) og udgifterne i forbindelse med berigtigelsen af overtagelsen, herunder et eventuelt advokatsalær.

Når arbejdet udføres som forudsat, kan sikkerheden frigives og indgå i finansieringen af byggeriet. På dette tidspunkt kan arealet ikke længere forlanges overtaget af kommunen, da overtagelsespligten bortfalder, jf. frigørelsesafgiftslovens § 8, stk. 2, idet ejendommen ikke længere udelukkende benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage.

Kommunens afgørelser i forbindelse med beslutningen om at kræve stillet sikkerhed kan påklages til Naturklagenævnet efter § 58, stk. 1, nr. 3. Det vil sige, at kun retlige spørgsmål kan påklages, herunder spørgsmål om en eventuel forskelsbehandling af ansøgninger om tilvejebringelse af lokalplan.

5. Lovforslaget har ingen *statsfinansielle eller administrative konsekvenser* af betydning. Der vil alene kun-

ne være tale om, at enkelte klagesager skal behandles af Naturklagenævnet.

Lovforslaget har generelt ingen *finansielle og administrative konsekvenser for primær- og amtskommunerne*. Primærkommunerne kan i forbindelse med enkelte lokalplaner, der overfører areal til byzone, få dækket udgifter til tilvejebringelse af lokalplan og kommuneplantillæg samt overtagelsen af arealet, hvis bygge- eller anlægsarbejdet ikke bliver til noget.

Forslaget har ingen *miljømæssige konsekvenser*.

Med hensyn til forslagens *erhvervsøkonomiske konsekvenser* bemærkes, at forslaget kun vedrører byggearbejder m.v., hvis realisering forudsætter kommunens medvirken til overførelse af ejendom til byzone. Kommunens adgang til at kræve sikkerhed betyder, at den får bedre mulighed for at vurdere, hvilke projekter der er bæredygtige, og kan derfor have en positiv betydning for kommunens beslutning om medvirken. Set fra bygherrernes synspunkt indebærer forslaget, at der kan kræves sikkerhedstilførelse for kommunens udgifter til tilvejebringelse af en lokalplan – i gennemsnit 70.000 kr. – og kommunens overtagelse af det til byzone overførte areal for vurderingen efter overførelsen til byzone. Afhængigt af forholdene vil der således kunne blive tale om sikkerhedsstilførelse for et betydeligt beløb.

6. Lovforslaget har været forelagt for Justitsministeriet, Indenrigsministeriet, Finansministeriet, Administrations- og Personaledepartementet, Finansministeriet, Budgetdepartementet, Skatteministeriet, Ministeriet for erhvervspolitisk samordning, Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Kommunernes Landsforening og Amtsrådsforeningen i Danmark.

Bilag

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

I § 13 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»Stk. 4. Når et areal ønskes overført fra landzone til byzone med henblik på udførelse af et bygge- eller anlægsarbejde, kan kommunalbestyrelsen forlange, at ejeren af arealet stiller en af kommunen, hvis arbejdet ikke udføres, kan få dækket udgifterne til tilvejebringelse af lokalplan og kommuneplantillæg samt udgifterne ved kommunens overtagelse af arealet efter § 8 i lov om frigørelsesafgift af fast ejendom m.v. Udgifterne til lokalplanarbejdet kan kræves betalt, hvis bygge- eller anlægsarbejdet ikke er påbegyndt inden 4 år efter at arealet er overført til byzone.«

Stk. 4 og 5 bliver herefter stk. 5 og 6.

§ 13. Kommunalbestyrelsen kan tilvejebringe lokalplaner efter reglerne i kapitel 6. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen, regionplanlægningen for forhold omfattet af § 6, stk. 3 og 4, eller regler eller beslutninger efter § 3.

Stk. 2. En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Stk. 3. Hvis en udstykning eller et byggearbejde m.v. som nævnt i stk. 2 er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt. Kommunalbestyrelsen kan i et sådant tilfælde forlange, at udstykkeren eller bygherren yder kommunen bistand til planens udarbejdelse.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 2 finder ikke anvendelse, når en lokalplan, en byplanvedtægt eller en reguleringsplan indeholder nærmere regler om udstykningen eller bygge- eller anlægsarbejdet.

Stk. 5. Miljøministeren kan fastsætte nærmere regler om afgrænsningen af kommunalbestyrelsens beføjelser og pligter efter stk. 1 og 2 for så vidt angår forhold, der er reguleret efter anden lovgivning.