

Notat om Odense kommunes salg af ejendomme ved Bækkelunds Have

Notatet indeholder rådgivning til brug for Odense kommunes overvejelser om hvorvidt retssag bør føres, som er undtaget fra aktindsigt i medfør af offentlighedslovens § 10, nr. 4.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	INDLEDNING	3
2.	KONKLUSION.....	4
3.	SAGENS FAKTISKE OMSTÆNDIGHEDER	6
3.1	Lokalplanen for området ved Tyrbjergvej	6
3.2	Odenses kommuneplan 2009-2012	7
3.3	Udvikling og salg af grunde i Bækkelunds Have	11
3.4	Tematillæg til kommuneplanen	13
4.	DET RETLIGE GRUNDLAG OG MIN VURDERING	16
4.1	Om planlægning af og erstatning for infrastrukturanlæg	16
4.2	Indholdet af den loyale oplysningspligt.....	18
4.3	Særlige regler om kommuners pligter ved ejendomssalg	22
4.4	Vurdering af hændelsesforløbet og kommunens dispositioner	24
4.4.1	Kommunens generelle pligt til at oplyse om indholdet af kommuneplan 2009-2021 på udbudstidspunktet	25
4.4.2	Kommunens pligt til senere at oplyse om planlægningsmæssige forhold	28
4.4.3	Individuelle forhold	29
4.5	Efterfølgende omstændigheder og tab	30
5.	BILAG	31

1. INDLEDNING

Odense Kommune udbød i efteråret 2009 en række byggegrunde i Bækkelunds Have. De første 3 grunde blev solgt i efteråret 2009 og i løbet af 2010 og 2011 blev der solgt yderligere 42 grunde. I foråret 2012 opstod der uro blandt køberne som følge af kommunens planer om etablering af Ring 3 vest om Odense. Medlemmerne af grundejerforeningen var nervøse for, at vejen ville blive ført så tæt forbi deres ejendomme, at det ville være generende for dem. Ved brev af 16. maj 2012 rejste grundejerforenings medlemmer krav mod kommunen med henvisning til, at kommunen burde have oplyst om planerne for Ring 3 i forbindelse med salgene af grundene.

Kommunen har bedt mig vurdere, om kommunen i forbindelse med salgene af byggegrundene har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse om kommunens planlægning for placering af en ny omfartsvej (Ring 3) i nærheden af udstykningsområdet.

Det er videre aftalt, at jeg i forbindelse med min gennemgang af de modtagne sagsakter fra kommunen skal være opmærksom på forhold, som måske ikke har nogen umiddelbar sammenhæng med spørgsmålet om tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt i den konkrete sag, men som efter min bedømmelse må anses for tilsidesættelse af god forvaltningsskik i forbindelse med kommunens procedure for salg af faste ejendomme, og som jeg vil anbefale ændret ved kommende salg.

På et møde med kommunen den 24. maj 2012 fik jeg en introduktion til sagen. Efterfølgende har jeg modtaget en række dokumenter og oplysninger fra kommunen vedrørende navnlig planlægningsprocessen, men også vedrørende salg af grunde i Bækkelunds Have. Jeg har bedt om forskellige supplerende oplysninger og jeg har i den forbindelse fået besvaret de forespørgsler, jeg har stillet. Det er ikke mit indtryk, at kommunens medarbejdere har tilbageholdt oplysninger for mig. Det er således min vurdering, at jeg har fået udleveret det relevante faktiske grundlag til brug for min vurdering. Efter ønske fra kommunen har jeg den 12. juni 2012 sendt min sammenfatning af det faktiske hændelsesforløb til grundejernes advokat til bemærkninger. Jeg har ikke modtaget bemærkninger fra advokaten, men jeg har fået en enkelt kommentar fra et af bestyrelsesmedlemmerne i foreningen. På et møde i kommunen den 15. juni 2012 havde kommunen også lejlighed til at kommentere på min sammenfatning af det faktiske hændelsesforløb. Disse kommentarer er indarbejdet i nærværende notat.

Det er aftalt med kommunen, at jeg ikke skal beskæftige mig med spørgsmålet om de af grundejerne rejste krav efter afgivelsen af nærværende notat. Såfremt kommunen har behov for advokatbistand i det videre forløb, er det således aftalt med kommunen, at kommunen vil være repræsenteret af en anden advokat end mig.

2. KONKLUSION

Det er overordnet min konklusion, at kommunen ikke har tilsidesat sin loyale oplysningpligt ved ikke at oplyse om kommunens planlægning for placering af en ny omfartsvej (Ring 3) i nærheden af udstykningsområdet i forbindelse med salgene af byggegrunde i Bækkelunds Have.

Som sælger af fast ejendom er man forpligtet til at oplyse køber om relevante forhold ved ejendommen. Sælger har en oplysningspligt. Som køber af fast ejendom er man forpligtet til at afklare sit eget beslutningsgrundlag og man skal i den forbindelse undersøge forholdene. Køber har en undersøgelsespligt.

Etableringen af en ny, stor omfartsvej tæt ved Bækkelunds Have ville kunne få betydning for værdien af ejendommene i området, og selv om det i november 2009 var ganske uvist, om vejen nogensinde ville blive realiseret, var oplysningen om muligheden for en ny vej ikke bagatelagtig for køberne. Det var således en relevant oplysning for køberne, at der i Odenses kommuneplan 2009-2021 var planlagt for en mulig ny omfartsvej vest for udstykningsområdet.

Kommuneplanen blev vedtaget endeligt i november 2009, stort set samtidig med annonceringen af udbuddet af byggegrunde i Bækkelunds Have.

Sælgers oplysningspligt omfatter som udgangspunkt ikke viden, som umiddelbart er offentlig tilgængelig. Som sælger bør man kunne forlade sig på, at køber i overensstemmelse med den almindelige undersøgelsespligt er i besiddelse af offentlig tilgængelig viden. Det fremgik med tilstrækkelig tydelighed af kommuneplan 2009-2021, at den planlagte Ring 3 ville kunne komme til at forløbe i det åbne land vest for Bækkelunds Have. Det er herefter min opfattelse, at oplysningen om planlægningen for den mulige nye vej må anses som offentlig tilgængelig viden, og at kommunen derfor som udgangspunkt ikke havde pligt til at oplyse om forholdet i forbindelse med salgene af byggegrunde.

Grundene blev solgt af kommunen uden medvirken af en ejendomsmægler. Det følger herefter af ejendomsmæglerloven, at der var en række krav, som kommunen skulle opfylde i forbindelse med salgene. Disse krav indebærer ikke umiddelbart en forpligtelse til at oplyse om den offentligt tilgængelige viden som planlægningen for Ring 3.

Der foreligger efter min opfattelse heller ikke andre sådanne særlige forhold, at der er grundlag for at fravige det almindelige udgangspunkt om, at der ikke er pligt til at oplyse om offentlig tilgængelig viden. Kommunens rolle som planlægningsmyndighed kan ikke føre til en almindelig skærpelse af oplysningspligten i denne henseende, og indholdet af salgsannoncen og salgsmaterialet i øvrigt var ikke af en sådan karakter, at det særligt forpligtede kommunen til at oplyse om indholdet af kommuneplanen vedrørende den mulige vej.

Det er herefter min vurdering, at kommunen ultimo 2009 ikke var forpligtet til at oplyse grundkøbere om planlægningen for den mulige ny omfartsvej, sådan som den var beskrevet i kommuneplan 2009-2021.

Der foreligger ikke trykte domme om en ganske tilsvarende situation, og jeg kan derfor ikke henvise til klar retspraksis til støtte for min ovenstående vurdering, som er behæftet med en vis tvivl navnlig f.sva. spørgsmålet om afvejningen mellem kommunens oplysningspligt og købernes undersøgelsespligt. Afgørelsen af spørgsmålet henhører i sidste ende under domstolene, og jeg kan ikke udelukke, at domstolene i givet fald når til et andet resultat.

I løbet af sommeren 2010 tog kommunen initiativ til at udarbejde et tematillæg til kommuneplanen, som bl.a. skulle omhandle den mulige Ring 3. Forvaltningen udarbejdede i den forbindelse forskellige skitser til mulige linjeføringer og reservationszoner. Arbejdet mundede ud i, at der blev vist en reservationszone vest for Bækkelunds Have i det tematillæg til kommuneplanen, som blev offentliggjort i november måned 2011.

De købere, der erhvervede grunde i denne periode, fik grundlæggende de samme oplysninger af kommunen, som de købere, der havde erhvervet deres grunde før forvaltningen gik i gang med arbejdet med tematillægget i efteråret 2010. Kortskitserne blev ikke offentliggjort, og blev heller ikke udleveret til køberne. Efter min opfattelse var dette heller ikke udtryk for en tilsidesættelse af kommunens oplysningspligt. Arbejdet havde karakter af interne undersøgelser og analyser i forvaltningen, og det endelige resultat kom ikke til at afvige væsentligt fra det, der var meldt ud i den hidtidige planlægning.

Det er herefter samlet min vurdering, at der ikke er tale om, at kommunen generelt har tilsidesat sin oplysningspligt ved ikke at oplyse om planlægningen for Ring 3 i forbindelse med de 45 grundsalg, der er gennemført i perioden fra 2009-2011.

Når der i den foreliggende sag er blevet rejst så mange krav mod kommunen, kan det muligvis hænge sammen med, at nogle af køberne har en opfattelse af, at kommunen har hemmeligholdt oplysninger om vejplanerne som, hvis de havde været oplyst, ville have ført til lavere salgspriser, end kommunen rent faktisk har opnået, og at kommunen bevidst har ført køberne bag lyset ved først at "lokke" dem til at købe grundene dyrt, for *derefter* at lægge vejplanerne på bordet - altså at der foreligger en fremgangsmåde, der tenderer svig.

En gennemgang af kommunens planlægning i den relevante periode bærer efter min opfattelse intet præg af, at kommunen har forfulgt usaglige hensyn, eller at det almindelige planarbejde er foregået skjult og med det formål at "narre" køberne. Forløbet med planstrategi 2008, forslag til kommuneplan, høring over og endelig vedtagelse af kommuneplanen og senest frembringelsen af debatoplægget og tematillægget om bl.a. Ring 3 har efter min mening været gennemskueligt og åbent, og efterlader ikke noget grundlag for en mistanke om, at kommunen for vindings skyld har indrettet sin planproces på en måde, som var illoyal og til skade for køberne.

Jeg har ikke set samtlige 45 købsaftaler, og jeg har heller ikke modtaget kopi af al korrespondance mellem køberne og kommunen. Jeg har set en mailkorrespondance fra foråret 2012 vedrørende en af de konkrete handler, hvor køberen har fremført det synspunkt, at hun i forbindelse med købet to år tidligere fik oplyst, at der ikke var planer for en ny vej vest for Bækkelunds Have. Jeg har ikke set skriftlig dokumentation for synspunktet, men jeg har ikke vurderet, om det kan lægges til grund, at det er korrekt at køberen mundtligt modtog en sådan oplysning fra kommunen. Såfremt der måtte foreligge individuelle oplysninger om planlægningen for området vest for Bækkelunds Have i de enkelte konkrete handler, vil det kunne føre til en anden vurdering i den konkrete sag.

Grundejerne har ikke sat beløb på deres krav mod kommunen. Det forekommer da også at være ganske svært at kvantificere eventuelle erstatningskrav på det foreliggende grundlag. Det er muligt, at en sagkyndig vil kunne udtale sig om værdien af grundene under forudsætning af henholdsvis, at der ikke var planer om en eventuel ny omfartsvej og modsat. En sådan vurdering vil dog blive meget skønspræget. Hertil kommer, at det fortsat er ganske uafklaret, om der på noget tidspunkt kommer en vej, og hvordan linjeføringen og placeringen i landskabet i givet fald kommer til at se ud, herunder om der bliver etableret foranstaltninger, der dæmper generne for naboerne. På nuværende tidspunkt forekommer det derfor ganske vanskeligt at prissætte eventuelle erstatningskrav.

Jeg er i forbindelse med min gennemgang af de modtagne sagsakter fra kommunen ikke blevet opmærksom på væsentlige forhold, som må anses for tilsidesættelse af god forvaltningsskik i forbindelse med kommunens procedure for salg af faste ejendomme, og som jeg vil anbefale ændret ved kommende salg. Mine supplerende bemærkninger herom fremkommer særskilt.

3. SAGENS FAKTISKE OMSTÆNDIGHEDER

Det relevante faktiske forløb strækker sig fra ultimo 2007, hvor der blev vedtaget en lokalplan som grundlag for udvikling af et område ved Tyrbjergvej til det boligområde, som i dag er Bækkelunds Have, henover 2009-2010, hvor de fleste af grundene blev solgt, og hvor kommunen samtidig vedtog den ny kommuneplan 2009-2021 og frem til nu, hvor byrådet senest på sit møde den 6. juni 2012 har besluttet en ny planlægningsproces for en reduceret interessezone for en ny Ring 3.

3.1 Lokalplanen for området ved Tyrbjergvej

Den 21. november 2007 godkendte kommunen lokalplanforslag 8-680 om et nyt boligområde ved Tyrbjergvej, der herefter blev fremlagt til offentlig høring den 6. december 2007. Lokalplanen blev endeligt vedtaget den 18. juni 2008.

Det overordnede formål med lokalplanen var at muliggøre opførelse af ny boligbebyggelse på et areal, der tidligere havde været beliggende i landzone og været anvendt til jordbrugsmæssige formål, men som i den dagældende kommuneplan var blevet omfattet af ramme-

område 8.B12 (boligformål). I lokalplanens formålsbestemmelse var det bl.a. anført, at lokalplanen skulle fastlægge områdets anvendelse til helårsboliger, sikre at det grønne bliver et væsentligt element i området og bevare den åbne landlige karakter mod Tyrstbjergvej.

Lokalplanen indeholdt en række bestemmelser om udstykning, veje og om bebyggelsens placering og ydre fremtræden. I redegørelsesdelen af lokalplanen var det om vej- og stiplanlægning anført, at området ville blive vejbetjent fra Tyrstbjergvej, der ligger nord for lokalplanområdet. Om miljøforhold var det under punktet "trafikstøj" oplyst, at

"Tyrstbjergvej har en årsdøgnstrafik (2005) på 569 køretøjer og en hastighedsbegrænsning på 50 km/t. Andelen af tung trafik er ca. 12%. Der placeres ikke ny bebyggelse tættere på Tyrstbjergvej end 40 meter og de vejledende støjgrænser kan således overholdes".

Lokalplanen indeholdt ikke bemærkninger om en eventuel ny Ring 3 vest for lokalplanområdet. I lokalplanen var det anført, at byrådet inden næste revision af kommuneplanen kunne justere kommuneplanens bestemmelser for et område.

3.2 Odenses kommuneplan 2009-2012

Processen med revision af kommuneplanen med henblik på vedtagelse af Odenses Kommuneplan 2009-2021 startede i januar 2008, hvor et forslag til planstrategi blev offentligt fremlagt. I den efterfølgende periode blev der afholdt dialogmøder med borgerdeltagelse, som justerede indholdet af planstrategien i den endelige udgave, som blev vedtaget i maj 2008. Arbejdet med udformningen af Planstrategi 2008 forløb således parallelt med arbejdet med lokalplanen for boligområdet ved Tyrstbjergvej.

Planstrategi 2008 var den overordnede strategi for de kommende års udvikling og planlægning og en forløber for den kommende kommuneplan. I afsnittet om byudvikling indeholdt Planstrategi 2008 en omtale af kommunens bystrukturer, og der var givet en beskrivelse af de mindre bysamfund i kommunen, der ikke var vokset sammen med Odense. Det var anført, at nye byvækstområder burde udlægges i de mindre byer, og det var i den forbindelse anført på side 32, at

"Stegsted landsby kunne være oplagt til skabelse af en ny by vest for Odense for sikring af byudviklingen i en længere årrække. En ny vestlig ring 3 fra Rugårdsvej kunne skabe forbindelse fra den nye by, Stegsted."

I planstrategien var der på side 37 vist et kort (**Bilag 1**), hvor interessezoner for byvækst var markeret med røde cirkler, og på kortet var der med stiplede linjer vist "Ny ring 3 vest" med en placering umiddelbart vest for Bækkelunds Have.

By- og Kulturudvalget behandlede på et møde den 14. april 2009 forvaltningens forslag til Kommuneplan 2009 - 2021. Efter offentlig høring blev Odense Kommunes Kommuneplan 2009 - 2021 endeligt vedtaget den 11. november 2009.

Kommuneplanens afsnit 6.3 om veje indeholder en redegørelsesdel med bl.a. følgende:

"Redegørelse

Overordnet vejplan

I kommuneplanen fastlægges en vejplan, der opdeler de eksisterende veje i kommunen i følgende vejtyper:

- **Trafikveje:** Veje der primært afvikler biltrafikken mellem bydele, erhvervsområder, boligområder, centre m.m.
- **Fordelingsveje:** Veje der fordeler trafikken i lokalområderne.
- **Øvrige veje:** Boligveje og øvrige mindre befærdede veje.

I vejplanen er vist hvilke nye trafikveje og fordelingsveje, det kan blive aktuelt at anlægge. Det skal bemærkes, at den viste vejplan bl.a. er baseret på forslaget til Trafik- og Mobilitetsplanen. Den endelige vejplan afhænger således af vedtagelsen af Trafik- og Mobilitetsplanen.

Trafikafviklingen i byområdet bliver først og fremmest sikret ved at styre trafikken, bl.a. ved hjælp af signalanlæg, rutevejledning og ved initiativer, der mindsker spidsbelastningerne på vejnettet.

Trafikvejene bliver som hovedregel sikret ved at sikre krydsningspunkter og anlægge stier på en måde, der ikke hæmmer afviklingen af biltrafikken. På fordelingsveje tilstræbes en lavere hastighed end på trafikvejnettet og den gennemkørende trafik søges gjort mindst mulig. På boligvejene skal trafikken afvikles på de bløde trafikanters betingelser.

Vejplanens opdeling af vejene i forskellige vejtyper er vejledende for, hvor og hvordan der kan trafiksaneres. Se flere detaljer i retningslinjerne vedrørende trafiksaneringer.

Se hovedkort 6.3 Veje

Ændringer i vejnettet

Følgende ændringer af eksisterende veje og anlæg af nye veje indgår i vejplanen:

Ringgaden og vejnettet indenfor Ringgaden

...

Udvidelse af motorvej E 20

...

Munkebjergvejs forlængelse

...

Vestlig ringvejsforbindelse (Ring 3)

Ny ringvejsforbindelse vest om Odense fra motorvej E20 over Stegsted til Kirkendrup (Bogensevej) overvejes.

Skov- og Naturstyrelsen vil blive inddraget i dialogen om placeringen af en ny vestlig ringvejsforbindelse.

Odense Kommune tager imod Vejdirektoratets tilbud om at belyse tilslutningsmuligheden af en ny vestlig ring 3 til motorvejen i forbindelse med VVM-redegørelsen for motorvejen syd om Odense.

Større kommunale vejprojekter

Ud over de igangværende anlægsprojekter er det fastlagt for de kommunale og statslige vejprojekter at der fastlægges reservationszoner til:

- Forlægning af Åsumvej nord om Åsum.
- Etablering af den planlagte vejforbindelse mellem Ørbækvej og motorvej E20 ved Langeskov bliver fastholdt.
- Forlægning af Ørbækvej nord om Birkum bliver fastholdt.
- Forlægning af Ravnebjerggyden ved Ravnebjerg landsby bliver fastholdt.
- Forlægning af Sandvadgyden og Stavadgyden mellem Rugårdsvej og Stavids Å bliver fastholdt.
- Forlægning af Rugårdsvej nord om Korup bliver fastholdt.

...

Initiativer

- Trafikafviklingen udenfor Ringgaden skal undersøges nærmere, herunder en evt. vestlig Ring 3."

Det omtalte "hovedkort 6.3" (**Bilag 2**) viste med markeringer de reservationszoner, der var omtalt under punktet "større kommunale vejprojekter", men der var ikke nogen markering på kortet af den påtænkte placering af Ring 3 Vest. Der var heller ikke andre kort i kommuneplanen, der viste placeringen af denne vej.

I afsnit 6.3 om Veje indeholder kommuneplanen bl.a. følgende retningslinjer:

"6.3.7

Ved anlæg af nye veje skal vejmyndigheden tage vidtgående hensyn til en fortsat landbrugsmæssig, rekreativ eller bymæssig anvendelse af de berørte arealer. Endvidere skal der tages hensyn over for arealer med særlige beskyttelsesinteresser i øvrigt.

6.3.8

Der må som hovedregel ikke udlægges arealer til støjfølsomme formål i områder, der belastes med støj fra eksisterende eller planlagte veje. Ved byggeri af nye veje, ved vejudbygninger og ved større trafikale ændringer, skal det tilstræbes, at eksisterende eller planlagt støjfølsom arealanvendelse ikke belastes med et uacceptabelt støjni-veau."

Etableringen af en ny trafikvej vest om Odense (Ring 3 Vest) er endvidere omtalt i kommuneplanens punkt 3.4, Boligbehovet i Odense Kommune:

"Der gennemføres indenfor første halvdel af planperioden en temaplanlægning, der revurderer bymønsteret og byudviklingsstrategien fra Planstrategi 2008, med henblik på at sikre en bæredygtig byudvikling i Odense. Temaplanlægningen skal sikre, at boligbehovet kan dækkes i den 12-årige planperiode. I temaplanen vil planlægningen af Ring 3 Vest indgå."

Under høringsfasen blev der holdt en række borgermøder, hvor der blev fremsat bemærkninger til kommuneplanforslaget. Der indløb også skriftlige bemærkninger, herunder fra statslige myndigheder. Bemærkningerne fra høringsfasen fremgår af Bemærkningshæftet, der også er offentligt tilgængeligt.

Miljøministeriet havde bl.a. følgende bemærkning, bemærkningshæftet side 26:

"I afsnit 6 om trafik s. 123 (118) står:

"Vestlig ringvejsforbindelse (Ring 3)

Ny ringvejsforbindelse vest om Odense fra motorvej E 20 over Stegsted til Kirkendrup (Bogensevej) overvejes."

Skov- og Naturstyrelsen er betænkelig ved placeringen af en ny vej gennem de udpegede skovrejsningsområder Kirkendrup og Elmelund."

Hertil svarede byrådet:

"Imødekommes.

Skov- og Naturstyrelsen vil blive inddraget i dialog om placering af ny vestlig ringvejsforbindelse (Ring 3) (afsnit 6 s. 123 (118), når evt. planlægning herfor går i gang. Kommunen vil supplere teksten i redegørelsen. Kommunen vil også tage mod Vejdirektoratets tilbud om at belyse tilslutningsmuligheden af en ny vestlig Ring 3 til motorvejen i forbindelse VVM-redegørelsen for motorvejsudvidelsen syd om Odense."

Det fremgår videre af bemærkningshæftet, at forholdet vedrørende Ring 3 Vest var genstand for drøftelse på flere af borgermøderne i høringsfasen, herunder på borgermødet Tarup/Bolbro/Villestofte/Korup/Ejlstrup/Ubberud, hvor der bl.a. kom følgende bemærkninger/svar:

"Bem: Ny Ring 3 bør undersøges som et alternativ til den nuværende Ring 3 (Kalørvej mv.) Den ville kunne aflaste både Ring 2 og Kalørvej. *Svar:* Imødekommes, da målsætningen er indarbejdet i kommuneplanforslaget.

Bem: Aflaste Rismarksvej ved at lave en ny Ring 3. *Svar:* Imødekommes, da målsætningen er indarbejdet i kommuneplanforslaget.

Bem: Den vestlige del af Ring 3 vil gå direkte gennem naturarealer. Kan den undværes? Kan den placeres anderledes? *Svar:* Bemærkningen vil indgå i planlægningen for ny vestlig Ring 3.

Bem: Der er behov for Ring 3 vest. *Svar:* Bemærkningen vil indgå i planlægningen for ny vestlig Ring 3. Afventer ny prioritering af selvstændige vejprojekter."

Samtidig med, at kommunen som beskrevet ovenfor arbejdede med etableringen af kommuneplan 2009-2012 i perioden fra foråret 2009 og frem til den endelige vedtagelse i november 2009 iværksatte kommunen tiltag med henblik på udvikling og salg af grunde i Bækkelunds Have.

3.3 Udvikling og salg af grunde i Bækkelunds Have

Kommunen købte pr. 31. december 2008 arealet ved Tyrbjergvej til brug for byudvikling, og den 2. juni 2009 vedtog By- og Kulturudvalget en byggemodning af arealet med 61 parcelhusgrunde og 2 storparceller til tæt/lav boligbebyggelse. Byggemodningen omfattede bl.a. vejføring og nedgravning af en højspændingsledning på naboejendommen.

Den 7. oktober 2009 vedtog By- og Kulturudvalget, at de 61 parcelhusgrunde og 2 storparceller skulle udbydes til salg på nærmere bestemte vilkår, herunder mindstepriser, og kommunen udfærdigede og offentliggjorde herefter udbudsmateriale, med frist til den 25. november 2009 for at afgive bud på grundene.

Grundene blev annonceret til salg af kommunen i dagspressen med anprisning om, at der var tale om "Byens bedste byggegrunde & beliggenhed", og området blev i annoncen beskrevet som en ny udstykning med en "særdeles flot beliggenhed i rekreativt naturskønt område mod Rydså-dalen."

Interesserede købere fik udleveret en tilbudsblanket, et "Købstilbud", der bestod af 11 sider, hvor man på de første sider kunne indsætte prioriterede tilbud på de forskellige grunde i udstykningen mens de næste sider indeholdt de juridiske vilkår for købstilbuddet, herunder

vilkår om sædvanlige forhold som overtagelsesdag og betalingsbetingelser. Sammen med tilbudsblanketten fik de interesserede udleveret folderen "Byggegrunde ved Tyrbjergvej", oplysning om fortrydelsesret, lokalplan nr. 8-680, udstykningsplan, kopi af servitutter og en beskrivelse af lavenergibyggeri.

Folderen bar undertitlen "en ny udstykning for de kræsne ..." og indeholdt navnlig en beskrivelse af de særlige krav til bebyggelsens udformning og placering, som var fastlagt i lokalplanen.

Der blev ikke oplyst om planerne om en ny Ring 3 i hverken vilkårene i tilbudsblanketten eller i de øvrige dokumenter, der blev udleveret.

Det er oplyst overfor mig, at kommunen i udbudsperioden ultimo 2009 solgte 3 grunde. I løbet af 2010 fik kommunen fortsat løbende henvendelser fra interesserede købere, og der blev solgt yderligere 34 grunde, mens der i 2011 blev solgt 8 grunde. Nogle af grundene ligger i bebyggelsen Sukkeræble Have, der er en del af den samme udstykning, og ligger i den østlige del af udstykningsområdet, men de fleste grunde er beliggende i Bækkelunds Have. Som **Bilag 3** til dette notat er en liste over grundsalgene med dato for overtagelsesdagen ved hvert enkelt salg.

Jeg har ikke set samtlige 45 købsaftaler, men jeg har fået oplyst, at samtlige handler er indgået på samme skriftlige grundlag, som blev anvendt i udbudsperioden. Der er således ikke ændret i forhold til de oplysninger der blev givet fra kommunens side i de handler, der blev indgået i 2010 og 2011 i forhold til de handler, der fandt sted i 2009. Jeg lægger således til grund, at kommunen ikke ved nogen af de 45 salg har afgivet konkrete, individuelle oplysninger om planlægningen for den ny Ring 3.

Jeg har haft adgang til korrespondance vedrørende enkelte konkrete handler, og det fremgår heraf at i hvert fald en af køberne er af den opfattelse, at hun i forbindelse med købet fik oplysninger fra kommunen om, at der ikke var planer om en ny vej vest for udstykningsområdet. I en mail fra marts måned 2012 har den pågældende køber oplyst, at hun to år tidligere fik oplyst af kommunens sagsbehandler, at området vest for Bækkelunds Have var en mulig ny udstykning, og at der herefter skulle plantes skov vest herfor. Jeg har ikke set skriftlig dokumentation for køberens synspunkt, men jeg har ikke vurderet, om det må lægges til grund, at den pågældende medarbejder har udtalt sig som hævdet. Jeg har endvidere ikke foretaget en selvstændig undersøgelse af, om der i nogen af de konkrete handler kan være afgivet relevante oplysninger, der afviger fra det kommunen tilkendegav i det almindelige udbudsmateriale.

Salget af grundene blev i 2009-2011 varetaget af kommunens afdeling for Salg og Udlejning under Plan & Byg. Arbejdet med kommuneplan 2009-2021 og med tematillæggene blev varetaget af kommunens plankontor under borgmesterforvaltningen. Det senere arbejde med temaplanerne blev bl.a. varetaget af Plan & Byg. Jeg har fået forklaret af den med-

arbejder i Salg og Udlejning, der stod for håndteringen af grundsalgene, at han på daværende tidspunkt ikke havde kendskab til det konkrete arbejde med planlægningen for Ring 3.

3.4 Tematillæg til kommuneplanen

Arbejdet med de 4 tematillæg, der var forudset i kommuneplanen, blev iværksat i kommunen medio 2010. På et møde mellem en række forvaltninger den 24. september 2010 drøftede man tilrettelæggelsen af arbejdet og tidsplanen. Det blev konstateret, at et debatoplæg til temaplanerne skulle i forudgående høring inden udgangen af 2010 og at tematillægget skulle vedtages endeligt inden udgangen af 2011.

Et af formålene med tematillægget var at udlægge en interessezone for Ring 3 Vest. Til brug for denne del af arbejdet udarbejdede vejforvaltningen i oktober 2010 en skitse til en mulig interessezone (**Bilag 4**) som indgik i det efterfølgende arbejde med temaplanerne. Skitsen viste en zone, der krydsede Bækkelunds Have sydvestlige hjørne, og viste en mulig linjeføring helt tæt op ad området.

Debatoplægget til temaplanerne blev udsendt i november 2010, og indeholdt bl.a. følgende indledende bemærkninger:

"De 4 temaplaner er en del af kommuneplanen

Kommunen har besluttet, at kommuneplan 2009 - 2021 skal suppleres med 4 temaplaner. De 4 temaplaner handler om:

- Byudvikling
- Det åbne land
- Ferie, fritid og friluftsliv
- Kulturhistorie

Sammen med kommuneplanens øvrige afsnit vil temaplanerne udstikke den fremtidige ramme for Odenses udvikling. I dette hæfte beskrives det indhold, som vil have særlig fokus i temaplanerne, samt de spørgsmål, som byrådet ønsker at stille til debat."

I debatoplægget på side 3 var der under overskriften "Planudfordringer" vist et kort (**Bilag 5**) over kommunen med en række symboler, herunder en stiplede linje, der symboliserede Ring 3, der forløb fra motorvej E20 i syd, øst om Korup, vest om Villestofte op til Næsbyhoved-Brøby i nord. På samme side var der anført 7 konkrete "planudfordringer", hvoraf den ene var "Den nye Ring 3 vejforbindelse skal indpasses i forhold til natur og landskab, navnlig i ådalene".

I februar 2011 indgik kommunen en aftale med det rådgivende ingeniørfirma COWI om bistand til at gennemføre en overordnet analyse af mulige linjeføringer af den kommende Ring 3 vest om Odense. COWI skulle bistå med trafikmodelberegninger for at kunne analy-

sere og vurdere mulige linjeføringer og tilslutninger til det eksisterende vejnet. Derudover var det rådgivende ingeniørfirma Niras også tilknyttet som rådgiver for kommunen.

Niras udarbejdede i april måned 2011 et dokument benævnt "Opsamling af bindinger og interesser i forbindelse med planlægningen af Ring 3 Vest". Dokumentet blev udsendt til mødedeltagerne (på teknikerniveau) i en workshop om udarbejdelse af interessezonen for Ring 3 vest den 3. maj 2011. Dokumentet indeholdt en opsamling af det relevante faglige vidensgrundlag om hidtidig planlægning, landskabsanalyser m.v. til brug for de faglige videre anbefalinger fra workshopen. I introduktionen til dokumentet var det således anført:

"Denne opsamling er udarbejdet forud for og til et teknikermøde i Odense Kommune om planlægningen af en Ny vestlig Ring 3 om Odense. Til mødet er inviteret repræsentanter fra Odense Kommune, Odense Bys museer, Naturstyrelsens lokalenhed Fyn og Vejdirektoratet. Formålet med opsamlingen er at skabe et samlet og ensartet overblik over bindinger og interesser i de relevante områder. Skitsen til vejens forløb er udarbejdet i oktober 2010. Det er denne skitse, der på nuværende tidspunkt er grundlag for udvikling af hvorledes en Ny vestlig Ring 3 kan indgå i den kommende kommuneplan."

Den nævnte skitse var den ovenfor omtalte (Bilag 4). Udstykningsområdet ved Bækkelunds Have er ikke vist på de kort, der indgik i opsamlingsdokumentet.

COWI afgav en rapport den 12. juli 2011. I rapporten anførte COWI under overskriften "projektbeskrivelse", bl.a.:

"Odense kommune har en interesse i at opføre en ny vestlig Ring 3, der vil kunne aflaste både Rismarksvej og Kalørvej. En ny Ring 3 skal skære den Fynske Motorvej mellem tilslutningsanlæggene 52 og 53.

....

Ud fra de ovenstående og hensyn til miljøet, som kommunen har analyseret, er der opstillet fire alternativer. De tre scenarier: rødt, blå og grønt scenarie er illustreret på Figur 2.2. "

Rapportens figur 2.2 (**Bilag 6**) viste en interessezone øst for Korup og linjeføringer, hvor det "røde" alternativ viste en linjeføring tæt op ad Bækkelunds Have (der dog ikke selvstændigt var vist på det pågældende kort), mens det blå og det grønne alternativ begge viste linjeføringer længere mod vest. Rapporten analyserede derudover et ekstra 4. alternativ X, hvor linjeføringen forløb vest om Korup.

Der blev arbejdet videre med tematillægget i forvaltningen og efter politisk behandling i byrådet den 9. november 2011 blev tematillægget sendt til offentlig høring i en digital version fra den 21. november 2011. Tematillægget indeholdt et afsnit om Ring 3 Vest, hvor det bl.a. var anført, at

"Der udlægges en interessezone til en ny vestlig Ring 3 mellem den Fynske motorvej ved Vejrup og Næsbyhoved-Broby.

...

Det skal bemærkes, at den udlagte interessezone ikke betyder, at projektet på nuværende tidspunkt er planlægningsmæssigt fuldt afklaret. F.eks. forudsætter en realisering, at der forinden gennemføres en såkaldt efterfølgende VVM proces (Vurdering af Virkningen på Miljøet) efter planlovens bestemmelser herfor. VVM omfatter særlige procedurer, der sikrer belysning af alternative linjeføringer, herunder om nødvendigt også linjeføringer udenfor interessezonen, miljøkonsekvenser og evt. afværgeforanstaltninger. "

Interessezonen var vist på et kort, der samtidig angav de 3 delstrækninger, som interessezonen var opdelt i, herunder delstrækningen Ryds Å, der omfattede området ved Bækkelunds Have. I et særskilt afsnit om delstrækningen Ryds Å var der givet mere detaljerede beskrivelser af forholdene i dette område. Det fremgik af kortet vedrørende denne delstrækning (**Bilag 7**), at interessezonen var ført tæt op ad den vestlige grænse for Bækkelunds Have, der var vist på kortet og som også var særskilt omtalt i teksten vedrørende delstrækningen. Kortet viste ikke mulige linjeføringer af vejen.

I en artikel i Fyens Stiftstidende den 2. maj 2012 er kontorchef i Plan & Byg, Pia Bay, citeret for at udtale, at kommunen ikke har fortiet noget overfor køberne og at kommunen forventer, at borgerne selv sætter sig ind i indholdet af kommuneplanen med tillæg.

Tematillægget blev behandlet på byrådsmødet den 6. juni 2012. Af referatet fra mødet fremgår, at det blev besluttet at vedtage tematillægget, dog således at fastlæggelse af interessezonen for Ring 3 blev taget ud af tematillægget, idet der som begrundelse herfor bl.a. blev anført følgende:

"Udlægget af en interessezone for Ring 3 Vest er det emne, der har affødt flest kommentarer, fortrinsvis fra direkte berørte borgere. Kommentarer og bemærkninger retter sig mod processen og mod selve etableringen af vejudlægget i området.

Forvaltningen foreslår, at interessezone for Ring 3 Vest udgår af tematillæg for Byudvikling med henblik på, at der udarbejdes et særskilt kommuneplantillæg for en indskrænket interessezone for Ring 3 Vest.

Processen indledes med fornyet høring på 4 uger i perioden 20/8 til 20/9 2012, hvor berørte borgere, grundejere inden for interessezonen, grundejerforeninger, erhvervsvirksomheder, relevante organisationer og foreninger vil blive søgt inddraget. Ved-

hæftet kortbilag [Bilag 8] illustrerer en reduceret interessezone, som vil danne udgangspunkt for høringen.

Interessezonen er indsnævret i forhold til i videst muligt omfang at sikre en afstand, som begrænser vejanlæggets visuelle påvirkning på ca. 300 meter til samlede eksisterende bebyggelser/afgrænset landsby. For kommuneplanlagte, men endnu ikke lokalplanlagte bebyggelser fastlægges der en afstand på i videst muligt omfang ca. 150 meter, således at der i forbindelse med lokalplanlægning kan etableres den fornødne afstand.

De ovenfor angivne afstande er målsætninger for den efterfølgende skitserings- og planlægningsproces, som udtrykker et ønske om at sikre den størst mulige afstand mellem samlede bebyggelser og nyt vejudlæg. For et område ved Christofferlundvej i Villestofte Nord, som er lokalplanlagt, men endnu ikke udbygget, og for et udbygget område syd for Bogensevej i Næsbyhoved-Broby vil de angivne afstande ikke umiddelbart kunne opfyldes, før der er foretaget en egentlig skitseringsproces for vejudlægget.

Resultatet af høringen behandles efterfølgende i By- og Kulturudvalget med henblik på at igangsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg med en ny kvalificeret – og så smal som mulig - interessezone for Ring 3 Vest med en maks. bredde på 300 meter. Anlægshensyn og hensyn til eksisterende virksomheder, landskabets former og bevægelser, jordbundsforhold, grundvandsinteresser, naturmæssige og biologiske interesser, skovrejsningsområder og golfbanen vil danne baggrund for fastlæggelse af interessezonen. "

Der foreligger endnu ikke et endeligt udkast til nyt kommuneplantillæg for udlægning af tilpasset interessezone for Ring 3.

4. DET RETLIGE GRUNDLAG OG MIN VURDERING

4.1 Om planlægning af og erstatning for infrastrukturanlæg

Planlovens kap. 4 indeholder regler om kommuneplaner. Kommuneplanen skal på grundlag af en samlet vurdering af udviklingen i kommunen fastlægge blandt andet en hovedstruktur, som angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen samt retningslinjer for arealanvendelsen, herunder retningslinjer for beliggenheden af infrastrukturanlæg som f.eks. større veje, jf. herved planlovens § 11a, nr. 4.

Det følger af planlovens § 12, stk. 1, at kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, men denne pligt anses i almindelighed for at være ubestemt og have karakter af en overordnet retningslinje. Bestemmelsen understøtter dog det naturlige, at indholdet af planen er udtryk for forhold, som kommunen agter at gennemføre.

Optagelse i kommuneplanen er en nødvendig, men ikke tilstrækkelig forudsætning, for etablering af et vejanlæg som Ring 3. Realiseringen af et sådant anlæg forudsætter således også f.eks. gennemførelse af en VVM-proces, hvor planmyndigheden skal foretage en række undersøgelser af anlæggets indvirkning på miljøet samt vurdere mulige alternativer, ligesom det er en vigtig del af processen, at offentligheden får mulighed for at påvirke beslutningerne. Dette fremgik da også af Odense kommunes tematillæg om bl.a. Ring 3.

Beskrivelsen af et vejanlæg som Ring 3 i kommuneplanen er således en markering af et ønske fra kommunens side om den fremtidige indretning af denne del af det overordnede vejnet i kommunen og er dermed også udtryk for et varsel til offentligheden om, at man må forvente en ændret anvendelse af de arealer, hvor vejen er planlagt til at skulle forløbe. Der er tale om et ganske tidligt varsel i den forstand, at kommuneplanen bør være rummelig i sin beskrivelse af anlægget, således at der åbnes for, at der i den efterfølgende mere detaljerede planlægningsproces kan foretages de korrektioner, som kommunen finder anledning til herunder efter gennemførelse af borgerhøringer.

Det er fast antaget, at indholdet af en kommuneplan ikke giver de berørte ejendomsjere nogen ret til erstatning, selv om kommuneplanens bestemmelser peger i retning af en ændret arealanvendelse, der kan have betydning for værdien af de berørtes faste ejendomme. Kommuneplanlægning er erstatningsfri regulering.

Når det kommer til den faktiske virkeliggørelse af et trafik anlæg som Ring 3, er situationen anderledes. Realiseringen af sådanne anlæg forudsætter som regel ekspropriation af privat ejendom, der udløser erstatning og hertil kommer, at der også kan være grundlag for at betale erstatning på naboretligt grundlag for de gener, som driften af trafik anlægget medfører for ejendomsjere, der måske ikke afgiver jord til vejen, men hvis ejendomme ikke desto mindre ligger så tæt på vejen, at de bliver generet af trafikken.

Højesteret har i dommene UfR 1999.353H (og UfR 1999.360H) slået fast, at naboer til nye motorveje havde krav på erstatning, selv om de ikke havde afgivet jord til trafik anlægget, fordi generne fra de nye motorveje oversteg, hvad ejendomsjerne med rimelighed måtte tåle som led i den almindelige samfundsudvikling.

Højesteret udtalte i dommene, at man ved bedømmelsen af om denne tålegrænse er overskredet skal foretage en konkret vurdering på grundlag af bl.a. støjniveauet, bygningernes afstand til vejanlægget, trafikintensiteten, områdets karakter samt ejendommens beliggenhed og karakter. I det omfang ulemperne overstiger tålegrænsen, skal der ydes erstatning for tabet herved. Konsekvensen af dommene er, at man som ejer af en ejendom, der bliver udsat for gener fra et nyt trafik anlæg, kan få erstatning for den værdinedgang, som er en følge af generne, dog således at det kun er den del af værdinedgangen, der skyldes de gener der overstiger tålegrænsen, der ydes erstatning for. Derimod er den værdinedgang, der skyldes gener "under" tålegrænsen, erstatningsfri og dermed "gratis" for anlægsmyndigheden.

Dommene tjener til illustration af, at nærhed til en kraftigt trafikeret vej kan have betydning for værdien af en fast ejendom, og at værdinedgang som følge af en sådan nærhed kan være værnet af de almindelige erstatningsregler. Det er også af denne grund rimeligt at lægge til grund, at værdien af grundene i Bækkelunds Have ville kunne påvirkes af, om der i nærheden af udstykningsområdet blev anlagt en større vej som Ring 3.

Jeg har ikke foretaget nogen vurdering af, om grundejerne i Bækkelunds Have eventuelt vil kunne få krav på nærhedserstatning efter principperne i Højesteretsdommene ved en realisering af Ring 3 i en linjeføring tæt på bebyggelsen. Denne vurdering vil navnlig afhænge af omfanget af generne, og de kan ikke bedømmes nærmere, før planlægningen er betydeligt mere detaljeret, og linjeføringen ligger fast.

4.2 Indholdet af den loyale oplysningspligt

Det er et almindeligt formueretligt udgangspunkt, at parterne i en kommerciel transaktion selv må sørge for at afklare sit beslutningsgrundlag, men det er lige så klart, at man har en almindelig forpligtelse til at informere den anden part om forhold ved sin egen ydelse, som ikke uden videre lader sig konstatere udefra, og som må antages at have betydning for den anden parts vilje til at kontrahere på bestemte vilkår. Det er denne forpligtelse, der i reglen betegnes på den måde, at man under kontraktforhandlinger har en loyal oplysningspligt. Tilsidesætter man sin loyale oplysningspligt, pådrager man sig som udgangspunkt erstatningsansvar.

Oplysningspligten er på forskellige retsområder kodificeret ved lovgivning. På køberettens område kan der f.eks. henvises til købelovens § 76, stk. 1, nr. 3. Der er ikke givet lovbestemmelser om oplysningspligten ved salg af fast ejendom. Her falder man tilbage på de almindelige regler. Det præcise indhold heraf kan ikke beskrives fuldstændigt dækkende i kort form, og det er næppe muligt at opstille alment gældende regler for omfanget af oplysningspligten. Flere forskellige faktorer spiller ind, herunder kontraktforholdets værdi, oplysningernes karakter osv. For en beskrivelse af oplysningspligten se David Moalems artikel, Fortielser ved kontraktindgåelse - Om obligationsrettens loyale oplysningspligt, UfR 2004B, side 133f med henvisninger.

Nogle grundlæggende elementer kan imidlertid trækkes frem. Det er ikke enhver viden om sin faste ejendom, man som sælger er forpligtet til at videregive til køber. Viden om bagatelagte forhold er ikke omfattet af den loyale oplysningspligt. Pligten omfatter kun viden af en sådan karakter, at man må antage, at køber ville have handlet på andre vilkår eller måske endda helt have undladt at handle, såfremt køber havde været bekendt med det pågældende forhold. Denne type af viden kan kaldes *relevant* viden. Relevant viden kan igen opdeles i henholdsvis *bestemmende* viden, som er viden, som medkontrahenter i almindelighed vil tillægge betydning og *væsentlig* viden, der dækker forhold, som i almindelighed er af væsentlig betydning for en medkontrahent, og som der derfor er en særlig anledning til at oplyse om.

Det er ikke på forhånd let at afgrænse de forhold, som man er forpligtet til at afgive oplysning om. I dommen UfR 2000.234V havde en kommune overtaget en ejendom fra en anden kommune i forbindelse med en kommunesammenlægning. Grunden havde tidligere været anvendt som losseplads for bl.a. olieprodukter, men var blevet oprenset, og amtet havde erklæret overfor kommunen, at den pågældende del af grunden var fri for forurening. Kommunen solgte grunden til en privat køber uden at oplyse om den tidligere anvendelse. Landsretten fandt, at kommunen herved havde tilsidesat sin oplysningspligt, selv om oplysningen om ejendommens historiske forhold ud fra en umiddelbar bedømmelse vel måtte anses for mindre vigtige for en køber. Det spillede nok ind ved bedømmelsen, at en skønsmand havde udtalt, at der næppe var garanti for, at der ikke kunne være restforurening og at det ville have haft markant betydning for prisen, hvis oplysningen havde været fremme, da handlen blev indgået.

Der kan også henvises til dommen UfR 2005, side 1885V, der drejede sig om, hvorvidt en køber af en fast ejendom kunne gøre et krav gældende mod sælgeren i anledning af, at køberen efter købet var blevet opmærksom på, at der i en regionplan var beskrevet en mulighed for etablering af en godsterminal på et nærliggende baneareal. Efter en konkret vurdering, hvor landsretten bl.a. fremhævede, at kommunen nok nærmest måtte anses for at have opgivet planen konstaterede landsretten, at udsigten til væsentlige ændringer i ejendommens støjforhold har været så "uvis og fjerntliggende, at der ... ikke foreligger en retlig relevant mangel ved ejendommen". Resultat var således begrundet i, at forholdet ikke var en retlig relevant mangel. Byretten var nået frem til, at ejendomsmægleren havde begået en ansvars-pådragende fejl ved ikke at oplyse om regionplanen i salgsmaterialet. Landsretten havde imidlertid ikke behov for at tage stilling til dette spørgsmål, og dommen siger således ikke noget om, hvorvidt der i modsat ville have været grundlag for et økonomisk krav.

Det er endvidere almindeligt antaget, at fortielsen skal kunne tilregnes medkontrahenten som culpøs eller forsætlig. Der skal altså være noget at bebrejde den part, der har undladt at forsyne sin medkontrahent med den pågældende oplysning. Det skal her fremhæves, at det i den her foreliggende sammenhæng ikke er afgørende, hvilken viden der var hos den konkrete medarbejder i kommunen, der stod for grundsalgene. Kommunen skal anses som en enhed, og viden i én del af kommunen vil derfor i almindelighed blive anset for at være til stede i alle dele af kommunen. Man vil således ikke lade det komme kommunens medkontrahenter til skade, at kommunen ikke har tilrettelagt en arbejdsgang ved ejendomssalg der sikrer, at alle relevante oplysninger kommer frem til den sagsbehandler, der står for salgsprocessen og som har brug for den pågældende viden for at kunne give retvisende informationer til køberne. Det er kommunen selv der må sørge for at indrette sig således, at kommunen kan overholde sin loyale oplysningspligt. Det er dermed ikke afgørende, om der foreligger noget at bebrejde den konkrete medarbejder i kommunen, men derimod om der som helhed er tale om, at kommunen uforsvarligt eller forsætligt har undladt at afgive relevante oplysninger.

Det er også et almindeligt princip, at den loyale oplysningspligt ikke omfatter viden, som umiddelbart er offentlig tilgængelig. I den ovenfor refererede artikel af David Moalem er forholdet beskrevet således (s. 138f):

"Det vil ligeledes kunne være af betydning, om der er tale om offentlig eller intern viden. Ved offentlig viden, forstået som viden, der er alment tilgængelig, må udgangspunktet være, at man ikke er forpligtet til at oplyse sin medkontrahent herom. Man bør i sådanne tilfælde kunne forlade sig på, at medkontrahenten, i overensstemmelse med den almindelige undersøgelsespligt, er i besiddelse heraf. Den loyale oplysningspligt og undersøgelsespligten må altså afvejes over for hinanden for at afklare, hvem af parterne der er nærmest til at tilegne sig den pågældende viden. Er den pågældende viden intern, vil det derimod være et moment, der taler for, at fortielsen er retsstridig, idet det i så fald normalt kan lægges til grund, at modparten ikke er i besiddelse heraf."

Ved handel med fast ejendom påhviler det f.eks. køber at undersøge tingbogen, og forhold der er oplyst heri, kan normalt ikke efterfølgende påberåbes som en "manglende" oplysning, selv om sælger ikke har givet køber underretning om forholdet, jf. f.eks. dommen refereret i UfR 1951, side 191Ø. Fra retspraksis kan der endvidere henvises til dommen refereret i UfR 2001, side 1293H, hvor Højesteret konstaterede, at en sælger af en bådudlejningsvirksomhed ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt ved at undlade at omtale en offentlig tilgængelig rapport vedrørende branchens almindelige forhold, også selv om sælgeren selv havde været med til at udarbejde rapporten. Højesteret udtalte i den forbindelse:

"Rapporten omtaler lovgivningen om beskatning af ejere og udlejere af både i udvalgte lande, bådenes begrænsede kommercielle levetid, den ringe tilgang af nye både tilhørende danske investorer, den lave rentabilitet i branchen og andre almindelige forhold, som alle må antages at have været kendte af personer med tilknytning til branchen. Hovedformålet med udarbejdelsen af rapporten var at påvirke forvaltning og politikere til at forbedre de økonomiske vilkår for bådudlejningsvirksomhed i Danmark ved at ændre de skatteretlige regler eller på anden måde. Rapportens negative vurdering af branchens fremtidsudsigter, såfremt skatteregler m.v. ikke blev ændret, må ses i lyset af dette hovedformål.

På baggrund af det anførte finder Højesteret, at [sælger ikke] har tilsidesat sin oplysningspligt ved i forbindelse med salget af virksomheden at undlade at omtale de oplysninger og vurderinger, som rapporten indeholdt. Det forhold, at [køber] ikke på forhånd havde tilknytning til branchen, ændrer ikke denne bedømmelse."

Ved forståelsen af dommen skal der tages højde for, at den vedrører et erhvervsforhold, hvor der i almindelighed stilles noget skarpere krav til købers egen undersøgelsespligt.

Moalem har i sin nævnte artikel også peget på, at man i særlige situationer kan blive forpligtet til at oplyse om offentlig viden. Bliver informationsbesidderen opmærksom på, at den konkrete medkontrahent svæver i en vildfarelse om et bestemmende forhold angående offentlig viden, må han efter omstændighederne være pligtig at oplyse herom. Det skal formentlig være meget klart at medkontrahenten er i en sådan vildfarelse, før informationspligten indtræder.

Der sondres endvidere som regel også mellem "sikker" og "usikker" viden. Pligten til at oplyse en medkontrahent om usikker viden skal vurderes ud fra en analyse af sandsynligheden for, at forholdet realiseres sammenholdt med betydningen for ydelsens værdi, hvis forholdet realiseres. Angår den usikre viden et forhold, som med høj grad af sandsynlighed må antages at blive til virkelighed, og i givet fald vil påvirke værdien af ydelsen væsentligt, taler det for, at den usikre viden er omfattet af den loyale oplysningspligt og omvendt.

Fra retspraksis kan der henvises til f.eks. dommen refereret i UfR 1988, side 379H. Sagen vedrørte salget af en udlejningsejendom. Ejendommen var opført med karnapper og var i øvrigt identisk med en naboejendom ejet af tredjemand. I naboejendommen havde man konstateret, at jernbjælkerne i karnapperne var gennemtærede, og lejerne i udlejningsejendommen havde forud for salget protesteret mod en huslejeforhøjelse, bl.a. med henvisning til karnappernes tilstand, men der forelå ikke sikre oplysninger om, at jernbjælkerne i den solgte ejendoms karnapper rent faktisk var tærede, og sælgeren nævnte intet herom over for køber. Kort efter købet viste der sig tæring, som nødvendiggjorde en bekostelig afhjælpning. Højesteret fastslog, at sælgeren havde været forpligtet til at "underrette køberen om risikoen for at jernbjælkerne kunne være tærede" og udmålte en skønsmæssig erstatning til køberen.

Fra et tilgrænsende retsområde kan der henvises til dommen refereret i TBB 2002, side 440V. Sagen drejede sig om et erhvervslejemål, hvor der i kælderen skete en vandskade som følge af opstigende kloakvand. Forud for indgåelse af lejekontrakten havde der været et tilfælde med opstigende kloakvand, og udlejer havde på daværende tidspunkt spulet kloakken. Lejeren rejste krav om erstatning bl.a. begrundet med, at udlejer havde fortiet det tidligere tilfælde med opstigende kloakvand. Udlejer blev frifundet, idet landsretten lagde vægt på, at udlejer havde været berettiget til at gå ud fra, at problemet tilsyneladende var blevet løst med den omtalte spuling.

Endelig skal det bemærkes, at det i almindelighed er antaget, at der ved kontraktindgælder gælder de samme regler om oplysningspligt for en offentlig myndighed, som der gælder for private personer. Offentlige myndigheders pligt til at oplyse medkontrahenter om relevante forhold ved egen ydelse er hverken lempeligere eller strengere end den pligt, der påhviler private parter i tilsvarende transaktioner, jf. herved Carsten Munk-Hansen, Ansvarsregulering i overdragelsesaftaler, side 256 med henvisninger i note 344.

Der er en vis forbindelse mellem spørgsmålet om tilsidesættelse af oplysningspligten (fortielse) og spørgsmålet om fremsættelse af urigtige oplysninger. Man kan således nok forestille sig, at en sælgers rosende omtale af sin salgsgenstand kan have betydning for vurderingen af den loyale oplysningspligt. Hvis man som sælger overvældende fremhæver en bestemt egenskab ved sin salgsgenstand vel vidende, at der (muligvis) foreligger forhold, som fører til, at de forventninger som man herved opbygger hos køberen ikke kan blive indfriet, kan man enten kategorisere det som en ansvarspådragende afgivelse af urigtige oplysninger eller som en illoyal tilbageholdelse (fortielse) af relevante oplysninger. Omvendt hører det med, at der også inden for handel med fast ejendom er et vist spillerum for anprisninger og at mere almindeligt holdte bemærkninger om ejendommens fortræffeligheder er sædvanligt og ikke kan anses som udtryk for, at sælgeren afgiver bestemte garantier for ejendommens indretning eller egenskaber.

4.3 Særlige regler om kommuners pligter ved ejendomssalg

Kommunestyrelseslovens § 68 indeholder en bestemmelse om, at salg af kommunale faste ejendomme skal ske ved offentligt udbud, og proceduren er nærmere reguleret i bekendtgørelsen om udbud ved salg af kommunale ejendomme, nu bekendtgørelse 799/2011. Hverken loven eller bekendtgørelsen indeholder særlige krav til de oplysninger om ejendommene, som kommunen skal afgive i forbindelse med udbuddene.

Lov om omsætning af fast ejendom (ejendomsmæglerloven), lovbekg. 1717/2010, gælder for erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom rettet mod forbrugere, jf. lovens § 1, stk. 1, nr. 1. Loven finder anvendelse i den foreliggende situation, hvor kommunen har solgt grundene under omstændigheder der må sidestilles med udbud og salg i privat erhvervsvirksomhed. Bestemmelserne i lovens kapitel 2 finder dog kun anvendelse for "formidlere" (ejendomsmæglere), med mindre der er tale om en af de bestemmelser i kapitlet, som i medfør af lovens § 1, stk. 4, også er sat i kraft for andre end formidlere. Kommunen er i denne sammenhæng ikke "formidler", og kommunen er derfor kun direkte omfattet af de regler, der specifikt er sat i kraft.

En af disse regler er lovens § 17, stk. 1, nr. 4, om, at der skal

"udarbejde[s] en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning."

Bestemmelsen er efter sin ordlyd rettet mod formidlere (ejendomsmæglere), og betydningen af, at bestemmelsen er sat i kraft i forhold til erhvervsmæssige sælgere er, at køberne, selv om der ikke medvirker en formidler (ejendomsmægler), alligevel får udleveret en sædvanlig salgsopstilling. Minimumskravene til en salgsopstilling fremgår af bekg. 695/2006 med senere ændringer, jf. herved § 13, stk. 1, nr. 12, hvorefter salgsopstillingen skal indeholde oplysning om "Særlige eller væsentlige begrænsninger i udnyttelsen af ejendommen i kraft af planbestemmelser (lokalplan m.v.) og servitutter m.v." i hvilken forbindelse det bemærkes, at kommuneplaner ikke er bindende for borgerne.

Loven indeholder derudover i § 14 en bestemmelse om formidlerens tilvejebringelse af oplysninger. Bestemmelsen er ikke sat i kraft i forhold til erhvervsmæssige sælgere, jf. § 1, stk. 4. Bestemmelsen er sålydende:

"§ 14. Formidleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter."

Bestemmelsen har karakter af en overordnet ansvarsnorm, hvor det i vidt omfang er overladt til domstolene at foretage den nødvendige udfyldning. Som eksempel på anvendelsen af bestemmelsen kan nævnes dommen UfR 2011, side 2410 V, der drejede sig om ejendomsmægler der havde formidlet en beboelsesejendom, hvor det efter købet viste sig, at det ene af værelserne ikke lovligt kunne anvendes til beboelse. Landsretten pegede på en række konkrete forhold, som burde have vakt ejendomsmæglerens mistanke om, at der kunne være et problem og konkluderede herefter, at ejendomsmægleren ifaldt erstatningsansvar efter bestemmelsen i § 14, "fordi [mægleren] burde have foretaget nærmere undersøgelser vedrørende værelsets status, og at [mægleren] ved ikke at gøre dette har tilsidesat sin undersøgelsespligt" efter ejendomsmæglerloven.

Ejendomsmæglerlovens § 14 må endvidere forstås i lyset af sædvanlig praksis for tilvejebringelse af informationer ved formidling af fast ejendom. Når det drejer sig om oplysninger om ejendommen, som kommunerne ligger inde med, er det helt fast praksis, at formidleren retter henvendelse til kommunen med anmodning om, at kommunen besvarer et "ejendomsoplysningsskema" (et "grønt" skema). Der er tale om en blanket udarbejdet af Kommunernes Landsforening, som er fast indarbejdet ved ejendomssalg som grundlag for tilvejebringelse af faktiske oplysninger om en række forhold vedrørende en fast ejendom, som enten ikke fremgår af ejendommens blad i tingbogen eller som ejeren ikke kan ligge inde med oplysninger om.

I blanketten kan man som rekvirent af oplysninger afkrydse de punkter, som man gerne vil have kommunen til at erklære sig om. I denne sammenhæng skal det fremhæves, at der kan afkrydses i feltet "3. Planer eller offentliggjort planforslag". I KL's vejledning til skemaet er det om punkt 3 anført:

"Kommunen oplyser om lokalplaner, byplanvedtægter og offentliggjorte lokalplanforslag. Kommuneplanen med evt. tillæg forudsættes derimod at være bekendt. ..."
(min understregning)

Indholdet af vejledningen er en indikator for, at det ikke vil være en tilsidesættelse af oplysningspligten i ejendomsmæglerlovens § 14, hvis en formidler i en konkret handel undlader at tilvejebringe kommuneplanen og præsentere den for sælger og køber.

Heroverfor står, at Klagenævnet for Ejendomsformidling, der behandler forbrugerklager over st.aut. ejendomsmæglere, den 23. december 2009 har afsagt kendelse i en sag, der drejede sig om et erstatningskrav fremsat af en køber af en fast ejendom mod en ejendomsmægler i anledning af, at køberen ikke kunne bygge fritidshus med 1. sal, således at der kunne opnås havudsigt. Ejendomsmægleren havde indhentet kommunalt oplysningsskema, hvori kommunen havde gjort en bemærkning om "kommuneplanramme S1B + tillæg nr. 36". Klagenævnet udtalte kritik af, at ejendomsmægleren "ikke i forbindelse med [købernes] underskrivelse af købsaftalen udleverede disse dokumenter til [køber]". Den nævnte rammebestemmelse indeholdt specifikke grænser for bebyggelse i flere plan.

Det må efter min opfattelse være tvivlsomt, om det følger af ejendomsmæglerlovens § 14, at en formidler (ejendomsmægler) har pligt til at indhente og udlevere kommuneplanen og/eller konkrete oplysninger fra kommuneplanen, som led i sit opdrag, og jeg er nok mest tilbøjelig til at mene, at det næppe er tilfældet. Samtidig er forholdet som anført det, at bestemmelsen ikke gælder umiddelbart for kommunen som sælger af grunde, men jeg vil ikke udelukke, at domstolene vil kunne nå til det resultat, at bestemmelsen er udtryk for en adfærdsnorm, som også skal overholdes af kommuner, der sælger grunde til forbrugere.

Dommen UfR 2003, side 1366V viser for, at en kommune kan ifalde erstatningspligt ved urigtig udfyldning af ejendomsoplysningsskemaet. I sagen var kommunen blevet bedt om at udfylde feltet "anlægsarbejder (konkrete projekter)" (punkt 6 i det grønne skema) og kommunen havde svaret "ingen" på trods af, at kommunen på daværende tidspunkt havde truffet en principbeslutning om at gennemføre et tillæg til spildevandsplanen, der ville have som konsekvens, at ejeren af ejendommen blev pålagt udgift til etablering af et tostrengt kloak-afløb fra ejendommen. Kommunen blev pålagt erstatningspligt overfor køberen med henvisning til, at kommunen havde afgivet forkert svar i skemaet. Dommen siger efter min opfattelse ikke noget væsentligt om, hvordan en kommune skal agere som sælger af fast ejendom.

4.4 Vurdering af hændelsesforløbet og kommunens dispositioner

Det var angivet i Odense kommuneplan 2009-2021, at der blev stilet mod en ny Ring 3 og at der efter vedtagelsen af kommuneplanen skulle udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, der nærmere skulle detaljere placeringen af og grundlaget for ringvejen. I Planstrategi 2008 var der markeret en linjeføring af vejen og efter indholdet af bemærkningshæftet til kommuneplanen var der på borgermøderne ikke tvivl om, at planlægningen gik ud på, at en ny Ring 3 ville komme til at forløbe fra motorvej E20 øst om Korup og dermed i det åbne land vest for den nye udstykning Bækkelunds Have.

Selv om kommuneplanen ikke viste den mulige linjeføring på et kort mener jeg ikke der kan være tvivl om, at man ved vedtagelsen af kommuneplan 2009-2021 i november 2009 både i kommunen og i offentligheden havde et klart billede af, hvor den planlagte Ring 3 var tænkt placeret; selvfølgelig inden for den rummelighed, som nu engang også er en del af en kom-

muneplan. Det fremgik også tydeligt af kommuneplanen, at der skulle arbejdes videre med planlægningen af vejen, og at man ikke var nået så langt, at man kunne udlægge en egentlig reservationszone endnu.

For langt de fleste almindelige private mennesker er det en meget stor beslutning at købe en byggegrund for at opføre en bolig. Dels er det en meget betydelig økonomisk investering og dels er boligen og dens omgivelser en meget væsentlig del af ens liv. Selv om det på planlægningsstidspunktet stadig var usikkert om der ville komme en vej, og hvor vejen i givet fald ville forløbe, ville kendskab til planerne have betydning for købernes overvejelser om købsvilkårene, herunder navnlig prisen. Det er helt almindeligt anerkendt, at købers forventninger til en given udvikling, positive eller negative, har indflydelse på den pris, man er villig til at betale for en. Oplysningen om planlægning af en større vej tæt på udstykningsområdet var derfor ikke *bagatelagtig*. Navnlig som følge den meget foreløbige karakter af planerne, men også i lyset af kommuneplanens retningslinjer om hensyntagen til bestående boligområder ved planlægning af nye vejanlæg, kan oplysningen efter min opfattelse ikke betegnes som *væsentlig* i den forstand, at der var tale om et forhold, som i almindelighed anses for at være af særlig betydning. Jeg mener, at man i den terminologi, jeg har redegjort for ovenfor, må beskrive oplysningen som *bestemmende*. Man skal derfor vurdere forholdet ud fra det udgangspunkt, at indholdet af kommuneplanen vedrørende Ring 3 var en *relevant* viden.

Det kan også uden videre lægges til grund, at oplysningen om den planlagte vej havde karakter af offentlig viden. Det er oplysningen om, at der blev planlagt for en ny Ring 3, der er den relevante viden, og denne oplysning fremgik som beskrevet ovenfor af kommuneplan 2009-2021.

4.4.1 Kommunens generelle pligt til at oplyse om indholdet af kommuneplan 2009-2021 på udbudstidspunktet

Det må herefter bedømmes, om kommunen generelt havde pligt til at informere køberne om denne offentlige viden, da man ultimo 2009 udbød grundene til salg, eller om man omvendt må konkludere, at der ikke bestod en sådan pligt, fordi kommunen var berettiget til at gå ud fra, at køberne selv sørgede for at skaffe sig denne viden ved overholdelse af den almindelige undersøgelsespligt.

Det centrale formål med oplysningspligten er, at man vil beskytte en uvidende part mod at blive udnyttet urimeligt af en anden, vidende part. Reglerne har således til formål at beskytte mod at en ubalance i parternes informationer bliver brugt på en utilbørlig måde.

Når den relevante oplysning er almindeligt offentligt tilgængelig er det vanskeligere at argumentere for, at der forligger "ubalance" i informationsmæssig henseende. Man kan så vælge at indtage den position, at man som sælger skal afgive samtlige relevante oplysninger - offentlige og interne - til køberen, eller man kan vælge den position, at køberen selv har ansvar for at tilvejebringe relevant offentlig tilgængelig information. Den klart fremher-

skende tilgang til dette spørgsmål i retspraksis og juridisk teori er, at køberen som udgangspunkt selv må tilvejebringe relevant offentlig viden, og ikke kan påberåbe sig offentligt tilgængelige oplysninger som grundlag for en påstand om, at sælger har tilsidesat sin oplysningspligt. Højesteretsdommen om bådudlejningsvirksomheden i UfR 2001, side 1293 H er et klart udtryk for denne retstilstand. Det er derfor som hovedregel ikke udtryk for tilsidesættelse af oplysningspligten, at man som sælger ikke giver oplysninger til sin køber om relevant viden om sin ejendom, der er offentlig tilgængelig.

Bestemmelsen i ejendomsmæglerlovens § 17, stk. 1, nr. 4, om udarbejdelse af en salgsoptilling indebærer ikke nogen skærpelse af den almindelige oplysningspligt, og lovens bestemmelser i øvrigt fører efter min vurdering heller ikke til en konklusion om, at en erhvervsmæssig sælger skal oplyse om indholdet af kommuneplanen.

Der gælder således ikke en almindelig regel om, at man som erhvervsmæssig sælger af en fast ejendom skal oplyse køberen om alt relevant indhold af kommuneplanen. Det hænger dels sammen med, at en kommuneplan ikke er juridisk bindende for borgerne, og at indholdet af kommuneplanen derfor i kraft af sin karakter alt andet lige er mindre indgribende for den enkelte, end f.eks. indholdet af en lokalplan, men det hænger især sammen med det beskrevne udgangspunkt om, at man ikke har pligt til oplyse om forhold, der er almindeligt kendt i offentligheden, og som man som køber relativt enkelt kan sætte sig i besiddelse af.

Hvis man forestillede sig, at grundene i Bækkelunds Have var blevet udstykket og solgt af en privat part, er der efter min mening ikke tvivl om, at det nævnte udgangspunkt ville slå fuldt ud igennem. Der må henses til, at en kommuneplan er let tilgængelig for alle borgere, og til at det helt generelt er et naturligt sted for købere af fast ejendom at søge information før indgåelse af en købsaftale. Der måtte skulle foreligge helt særlige omstændigheder, hvis en privat grundsælger skulle ifalde ansvar for undladelse af afgivelse af oplysningen om, at kommuneplanen indeholdt en beskrivelse af en kommende Ring 3 tæt på udstykningsområdet.

Herefter må man overveje, om det skal gøre nogen forskel, at der her er identitet mellem grundsælger og planlægningsmyndighed; altså om kommunen som grundsælger har en særlig, eller skærpet oplysningspligt i forhold til viden om indholdet af kommuneplanen, fordi man samtidig er planlægningsmyndighed.

Som beskrevet ovenfor er det almindelige udgangspunkt, at offentlige myndigheder skal bedømmes efter samme målestok som private parter, når man vurderer omfanget af oplysningspligten. Dette taler for, at der ikke skal gøres forskel.

Omvendt kan man pege på, at private grundsælgere (typisk) ikke har nogen videre indflydelse på, hvordan den kommende planlægning vil udfolde sig, idet dette er overladt til kommunen som planlæggende myndighed. Kommunens specielle rolle i planlægningsprocessen kunne derfor måske begrunde en skærpet eller særlig oplysningspligt vedrørende

planmæssige forhold. Efter min vurdering har en sådan argumentation imidlertid ikke noget afgørende for sig. Den omstændighed, at kommunen som planlægningsmyndighed har ansvaret for at fremkomme med de planer, der efter planloven skal tilvejebringes, og herefter *fremadrettet* har det overordnede ansvar for gennemførelsen af planerne, kan efter min opfattelse ikke have den afsmittende virkning, at kommunen i grundsalgstilfælde har en anden og skærpet oplysningspligt i forhold til private grundejere.

Dernæst kan man overveje, om det skal have nogen betydning, at kommunen som udgiver af kommuneplanen har dybtgående kendskab til indholdet af planen. Heller ikke dette synspunkt kan efter min opfattelse være afgørende. Her mener jeg det vejer ganske tungt, at den relevante viden trods alt er af en noget usikker karakter, at der ikke kan antages at være tale om *væsentlig* viden, og at kommuneplanen er let tilgængelig for alle borgere.

Endelig kan man overveje, om kommunens præsentation af udstykningsområdet, og de rosende anprisninger af områdets karakter i salgsmaterialet, har haft et sådant indhold, at det har skærpet kommunens pligt til at oplyse om planerne for Ring 3. Det er efter min opfattelse ikke tilfældet. Jeg mener, at salgsmaterialet fremstår ganske sobert og at anvendelsen af betegnelser som "Byens bedste byggegrunde & beliggenhed" og "særlig flot beliggenhed i rekreativt naturskønt område mod Rydså-dalen" i annoncen trods alt ikke går så langt, at der - med tanke på planen for Ring 3 - er tale om urigtige oplysninger eller anprisninger af et så tvivlsomt indhold, at det burde have fået kommunen til at give information om indholdet af kommuneplanen.

Efter min opfattelse foreligger der således ikke tungtvejende argumenter for, at man i den foreliggende sag skal fravige det almindelige udgangspunkt om, at man som sælger ikke har pligt til at oplyse sin medkontrahent om offentlig viden, selv om denne viden er *bestemende*. Det er derfor min vurdering, at kommunen i efteråret 2009, da grundene blev udbudt til salg, ikke generelt havde pligt til at oplyse køberne om, at der i kommuneplan 2009-2021 var beskrevet planer for en ny Ring 3 vest for Bækkelunds Have.

Det ville muligvis kunne gøre en forskel, hvis der var blevet indgået købsaftaler *inden* den 9. november 2009, hvor kommuneplanen blev endeligt vedtaget, men efter det foreliggende er dette ikke tilfældet.

Der foreligger ikke trykte domme om en ganske tilsvarende situation, og jeg kan derfor ikke henvise til klar retspraksis til støtte for min ovenstående vurdering, som er behæftet med en vis tvivl navnlig f.s.v. spørgsmålet om afvejningen mellem kommunens oplysningspligt og købernes undersøgelsespligt. Jeg tvivler på, at der under en eventuel retssag vil fremkomme faktiske oplysninger om navnlig planlægningsforløbet, som i noget videre omfang afviger fra det hændelsesforløb, der er beskrevet i nærværende notat. Derimod kan den retlige vurdering af afvejningen godt falde anderledes ud. Afgørelsen af spørgsmålet henhører i sidste ende under domstolene, og jeg kan ikke udelukke, at domstolene i givet fald når til et andet resultat.

4.4.2 Kommunens pligt til senere at oplyse om planlægningsmæssige forhold

I perioden fra vedtagelsen af kommuneplan 2009-2021 i november 2009 og frem til september måned 2010 blev der tilsyneladende ikke arbejdet målrettet og aktivt mod at frembringe det tematillæg om bl.a. Ring 3, som var forudsat i kommuneplanen. I denne periode foreligger der derfor ikke nye eller ændrede relevante oplysninger i forhold til indholdet af kommuneplanen, som kommunen kunne være forpligtet til at informere købere om.

De købsaftaler som er sluttet frem til ultimo september måned 2010 må derfor generelt bedømmes som beskrevet ovenfor i punkt 4.4.1, og for disse købsaftaler gælder dermed, at kommunen ikke kan anses for at have tilsidesat sin oplysningspligt.

Fra september og frem til december måned 2010, hvor debatoplægget blev udgivet, arbejdede kommunen bl.a. med at fastlægge den reservationszone for Ring 3, som var et af formålene med plantillægget. Der blev i den forbindelse bl.a. udarbejdet et kortrids i oktober måned 2010, som viste en mulig udstrækning af reservationszonen, men i det kort, der indgik i debatoplægget, var der ikke vist nogen zone, men kun en stiplede linje, der forløb nogenlunde svarende til markeringen i planstrategi 2008.

Arbejdet med afgrænsningen af interessezonen fortsatte i 2011 og involverede bl.a. en lang række overvejelser og undersøgelser af f.eks. trafikintensitet ved forskellige placeringer af vejen og inddragelse af hensyn til øvrige planlægning. Niras udarbejdede i april 2011 et opsamlingshæfte, hvor man havde sammenstillet en række af de hensyn, der skulle indgå ved udformningen af reservationszonen. Arbejdet udmøntede sig i den reservationszone, der blev vist i tematillægget, der blev politisk vedtaget og offentliggjort i november 2011.

Efter min opfattelse må der ved vurderingen af, om kommunen i løbet af perioden fra september 2010 og frem til november 2011 burde have givet oplysninger til købere om planlægningen af reservationszonen lægges vægt på, at arbejdet havde karakter af interne overvejelser og undersøgelser i forvaltningen. Derudover må der lægges vægt på, at overvejelserne om reservationszonens udstrækning må anses for at ligge fint i tråd med den linjeføring, der var markeret i debatoplægget fra 2010, og også med Planstrategi 2008, der var forløber for kommuneplanen. Der var ikke tale om, at man i forvaltningen arbejdede med noget helt nyt og anderledes i forhold til det, der allerede var blevet offentliggjort i de gældende planer og udsendte oplæg.

Herefter mener jeg ikke, at der undervejs i forløbet fra indledningen af arbejdet med debatoplægget i september 2010, over offentliggørelsen af oplægget i december 2010 og frem til offentliggørelsen af tematillægget i november 2011, er fremkommet eller tilvejebragt en særskilt viden om planlægningen for Ring 3, som kommunen som grundsælger burde have gjort købere af grunde særligt opmærksom på.

Der er herefter samlet min vurdering, at der ikke er tale om, at kommunen generelt har tilsidesat sin oplysningspligt ved ikke at oplyse om planlægningen for Ring 3 i forbindelse med de 45 grundsalg, der er gennemført i perioden fra 2009-2011.

Når der i den foreliggende sag er blevet rejst så mange krav mod kommunen, kan det muligvis hænge sammen med, at køberne har en opfattelse af, at kommunen har hemmeligholdt oplysninger om vejplanerne som, hvis de havde været oplyst, ville have ført til lavere salgspriser, end kommunen rent faktisk har opnået, og at kommunen altså bevidst har ført køberne bag lyset ved først at "lokke" dem til at købe grundene dyrt, for *derefter* at lægge vejplanerne på bordet - altså at der foreligger en fremgangsmåde, der tenderer svig.

En gennemgang af kommunens planlægning i den relevante periode bærer efter min opfattelse intet præg af, at kommunen har forfulgt usaglige hensyn, eller at det almindelige planarbejde er foregået skjult og med det formål at "narre" køberne. Forløbet med planstrategi 2008, forslag til kommuneplan, høring over og endelig vedtagelse af kommuneplanen og senest frembringelsen af debatoplægget og tematillægget om bl.a. Ring 3 har efter min mening været gennemskueligt og åbent, og efterlader ikke noget grundlag for en mistanke om, at kommunen for vindings skyld har indrettet sin planproces på en måde, som var illoyal og til skade for køberne.

4.4.3 Individuelle forhold

Som anført i sagsfremstillingen har jeg ikke set samtlige 45 købsaftaler, og jeg har heller ikke modtaget korrespondancen mellem kommunen og alle køberne. Jeg har set en mailkorrespondance i en af de konkrete handler, hvor køberen har fremført det synspunkt, at hun i forbindelse med købet spurgte om anvendelsen af området vest for Bækkelunds Have og i den forbindelse ikke fik oplyst, at der var planer for en ny omfartsvej. Jeg har ikke set skriftlig dokumentation for synspunktet, men jeg har ikke vurderet, om det kan lægges til grund, at det er korrekt at køberen mundtligt modtog denne oplysning, herunder i hvilken sammenhæng den måtte være blevet givet.

Det ligger dog klart, at individuelle oplysninger, der er afgivet i de konkrete handler, kan have betydning for vurderingen en den pågældende konkrete sag. Det kan enten være den situation, hvor kommunen har afgivet en objektivt set urigtig oplysning om planerne for området vest for Bækkelunds Have, eller det kan være den situation, hvor det for kommunen må have stået klart, at køberen havde en klar opfattelse af, at der ikke var planer om ændring af anvendelsen af arealet vest for udstykningen og lagde betydelig vægt på denne forudsætning.

Som anført har jeg ikke undersøgt, om der kan være tale om sådanne særlige individuelle forhold i de enkelte sager.

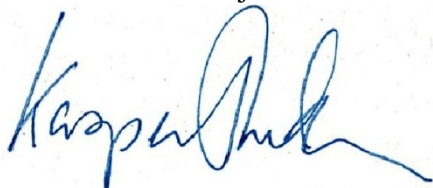
4.5 Efterfølgende omstændigheder og tab

Det er et ganske vanskeligt spørgsmål, hvordan efterfølgende omstændigheder har betydning for bedømmelsen af spørgsmålet om kommunens oplysnings- og eventuelle erstatningspligt. I udgangspunktet har det ikke nogen relevans. Kommunens oplysningspligt må bedømmes efter forholdene på tidspunktet for indgåelsen af de enkelte købsaftaler. Hvis der på daværende tidspunkt var pligt til at oplyse om risikoen for placeringen af et trafik anlæg, spiller det ikke nødvendigvis nogen rolle om og hvordan anlægget efterfølgende er blevet realiseret. Det tab, som køberen i givet fald vil kunne kræve erstattet af kommunen, skal som udgangspunkt principielt opgøres som forskellen mellem markedsprisen "med" og "uden" oplysningen om trafik anlægget på aftaletidspunktet.

Grundejerne har ikke sat beløb på deres krav mod kommunen. Det er da også ganske svært at kvantificere eventuelle erstatningskrav på det foreliggende grundlag. Det er muligt, at en sagkyndig vil kunne udtale sig om værdien af grundene under forudsætning af henholdsvis, at der ikke var planer om en eventuel ny omfartsvej og modsat. En sådan vurdering vil dog blive meget skønspræget. Hertil kommer, at det fortsat er ganske uafklaret, om der på noget tidspunkt kommer en vej, og hvordan linjeføringen og placeringen i landskabet i givet fald kommer til at se ud, herunder om der bliver etableret foranstaltninger, der dæmper generne for naboerne. På nuværende tidspunkt forekommer det derfor ganske vanskeligt at prissætte eventuelle erstatningskrav.

Det er min opfattelse, at domstolene nok i en eller anden udstrækning vil skele til, hvordan situationen rent faktisk har udviklet sig, hvis sagen bliver indbragt for retten. Hvis der til den tid foreligger en plan der viser, at vejen kommer til at forløbe i god afstand fra bebyggelsen, og at der måske endda også er taget særlige hensyn i form af etablering af støjvold el.lign. kunne jeg godt forestille mig, at domstolene ville være tilbageholdende med at give erstatning eller i øvrigt indrømme køberne rettigheder. På det foreliggende grundlag, hvor der ikke foreligger beslutninger om den endelige realisering eller udformning af anlægget, og hvor der heller ikke er tilvejebragt uvildige vurderinger af vejplanernes mulige betydning for grundenes markedspris, er der imidlertid tale om forhold af så spekulativ karakter, at jeg ikke forfølger det yderligere.

København den 18. juni 2012



Kasper Mortensen

— Advokat

5. BILAG

- Bilag 1 Kort fra Planstrategi 2008
- Bilag 2 Kort 6.3 fra kommuneplan 2009-2021
- Bilag 3 Oversigt over grundsalg
- Bilag 4 Skitse af mulig interessezone, dateret 27.10.2010
- Bilag 5 Kort fra debatoplæg til temaplaner 2010, side 3.
- Bilag 6 Figur 2.2 fra COWI-rapport af 12. juli 2011
- Bilag 7 Kort over interessezone fra tematillæg, november 2011
- Bilag 8 Kort med reduceret interessezone fra byrådsmødet 6. juni 2012