

# HØJESTERETS KENDELSE

## afsagt torsdag den 13. december 2018

**Sag 110/2018**

SKAT

(advokat Flemming Boye)

mod

Jan Christiansen

(selv)

I tidligere instanser er truffet afgørelse af fogedretten i Nykøbing Falster den 22. november 2017 og afsagt kendelse af Østre Landsrets 17. afdeling den 5. april 2018.

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Jens Peter Christensen, Lars Hjortnæs og Jens Kruse Mikkelsen.

### **Påstande**

Kærende, SKAT, har nedlagt påstand om, at fogedrettens afgørelse om tvangsauktion stadfæstes.

Indkærede, Jan Christiansen, har nedlagt påstand om, at Østre Landsrets kendelse af 5. april 2018 stadfæstes.

### **Sagsfremstilling**

Den 22. november 2017 blev der på begæring af SKAT afholdt tvangsauktion over en ubebygget ejendom beliggende ...vej 11, 4800 Nykøbing Falster, som tilhørte boet efter ... .

Af auktionsbekendtgørelsen fremgik bl.a. følgende oplysninger:

”Ubebygget areal.

Tinglyst areal 1.316 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

Ubebygget areal på 1.316 m<sup>2</sup> - tidligere ejendom nedrevet grunden fremstår med træer og buske m.v.

Iflg. ejendomsdatarapporten er der registreret afløbsforhold som: Mekanisk rensning med privat udløb, dir. til vandløb, sø eller hav.

Iflg. ejendomsdatarapporten er der registreret vandforsyning som: Ikke alment vandforsyningsanlæg  
..."

Af salgsoptillingen fremgik bl.a. følgende oplysninger:

"Ejendomskategori: Ubebygget areal i landzone – tidligere ejendom er nedrevet

Ejendomsværdi pr.: 01-10-2016, kr. 860.000,00  
heraf grundværdi: kr. 191.000,00

...

Beskrivelse (herunder evt. bebygget areal, indretning m.v.):

Ubebygget areal på 1.316 m<sup>2</sup> - tidligere ejendom nedrevet - grunden fremstår med træer og buske m.v.

Iflg. ejendomsdatarapporten er der registreret afløbsforhold som: Mekanisk rensning med privat udløb, dir. til vandløb, sø eller hav.

Iflg. ejendomsdatarapporten er der registreret vandforsyning som: Ikke alment vandforsyningsanlæg  
..."

Salgsoptillingen var bl.a. vedhæftet udskrift fra SKATs ejendomsvurdering med vurderingsoplysninger for 2016, hvoraf bl.a. fremgik følgende:

"Benyttelse: Beboelse

Lejligheds antal: 1

...

Grundareal: 1.316

Ejendomsværdi: 860.000

Grundværdi: 191.000"

Af udskrift af retsbogen vedrørende tvangsauktionen den 22. november 2017 fremgår det bl.a., at det på auktionen blev oplyst, at størsteløbet, der skulle betales ud over budsummen, ikke ville overstige 40.000 kr. Det fremgår endvidere, at der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Den eneste bydende på auktionen var Jan Christiansen, som bød 5.000 kr. Da der ikke fremkom højere bud, blev der meddelt hammerslag og auktionen var sluttet.

Den 27. november 2017 ansøgte Jan Christiansen Guldborgsund Kommune om landzonetilladelse til at opføre et 1-planshus på 120 m<sup>2</sup> på den ubebyggede grund.

Guldborgsund Kommune meddelte den 30. november 2017 Jan Christiansen afslag på ansøgningen med bl.a. følgende begrundelse:

”Ejendommen har været ubeboet siden ultimo februar 2012. Medio 2014 nedrives bygningerne som led i Guldborgsund Kommunes byfornyelsesindsats. Dette sker i samarbejde mellem Guldborgsund Kommune og ejendommens ejer. Ejendommen har derfor været ubeboet i 5,5 år og ubebygget i 3,5 år.

...

Da ejendommen ikke har været anvendt til beboelse i, på hinanden følgende 3 år, samt været ubebygget, ligeledes i hinanden følgende 3 år, vurderes ejendommen ikke har været kontinuerligt anvendt som beboelsesejendom.”

Jan Christiansen kærede den 15. december 2017 fogedrettens afgørelse af 22. november 2017 til Østre Landsret.

Ved kendelse af 5. april 2018 ophævede landsretten fogedrettens afgørelse om tvangsauktion og hjemviste sagen til fornyet behandling i fogedretten.

Af landsrettens indledende begrundelse fremgår følgende:

”I salgsoptillingen, som er bekendtgjort i Statstidende og via annoncering, er det om ejendoms-kategorien angivet, at der er tale om ”Ubebygget areal i landzone – tidligere ejendom er nedrevet”. Herudover er ejendomsdatarapportens angivelser vedrørende afløbsforhold og vandforsyning gengivet. Det har imidlertid efter auktionskøbet vist sig, at den tidligere bygning på grunden er revet ned mere end tre år tidligere, og Guldborgsund Kommune har herefter på baggrund af den praksis, som kommunen har vedrø-

rende landzonetilladelser, nægtet at give landzonetilladelse til Jan Christiansens byggeprojekt på grunden. Det er endvidere oplyst, at der ikke kan forventes at opnå landzonetilladelse til at bygge en beboelsesejendom på grunden i det hele taget.”

Landsrettens flertal udtalte herefter følgende:

”Det følger af retsplejelovens § 566, stk. 2, at bekendtgørelsen skal indeholde oplysninger om alle forhold, der kan antages at have en væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Salgsopstillingens oplysninger om afløbsforhold og vandforsyning giver klart indtryk af, at grunden er egnet til opførelse af en beboelsesejendom, hvilket ejendomsskatteoplysningerne også gør. På denne baggrund, og da det har vist sig, at der ikke kan gives byggetilladelse på grunden, finder vi, at auktionen bør ophæves, og at sagen bør hjemvises til fornyet behandling i fogedretten.”

Landsrettens mindretal udtalte herefter følgende:

”Det fremgår af salgsopstillingen, at der er tale om et grundstykke beliggende i landzone, og det ønskede formål, som Jan Christiansen havde med købet af grunden, nemlig at opføre en beboelsesejendom, kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, 1. pkt. Jan Christiansens formål med købet ses ikke at være omfattet af de undtagelser, der fremgår af lovens § 36. Det følger således af lovens ordning, at opførelse af en ny beboelsesejendom på grunden i et tilfælde som det foreliggende kræver kommunalbestyrelsens tilladelse. Jeg finder ikke, at det kan pålægges tvangsauktionsrekvirenten at indhente oplysninger om muligheden for at opnå landzonetilladelse til at bygge en beboelsesejendom hos kommunalbestyrelsen forud for salget af en ubebygget grund i landzone og gengive disse oplysninger i salgsopstillingen. Jeg finder derimod, at disse undersøgelser i overensstemmelse med lovens ordning bør foretages af tvangsauktionskøberen forud for dennes bud på auktionen, hvis vedkommende vil have sikkerhed for at kunne anvende grunden til det ønskede formål, jf. herved også Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår punkt 1 a, sidste led, som var vedlagt salgsopstillingen. Jeg finder således, at salgsopstilling og bekendtgørelse af auktionen er i overensstemmelse med retsplejelovens § 566, stk. 2, og at auktionen bør stadfæstes.”

Procesbevillingsnævnet meddelte den 23. maj 2018 tilladelse til at kære Østre Landsrets kendelse af 5. april 2018 til Højesteret.

### **Anbringender**

SKAT har navnlig anført, at det bestrides, at der er fejl og vildledninger i salgsopstillingen. Det fremgår af ejendomsoplysningerne på side 1 i salgsopstillingen, at der er tale om et ubebygget areal i landzone, hvor den tidligere ejendom er nedrevet. Oplysningerne om afløbsfor-

hold og vandforsyning stammer fra ejendomsdatarapporten, der var vedhæftet salgsoptillingen. Det fremgår af planlovens § 35, stk. 1, 1. pkt., at der i landzoner ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Planlovens § 36 indeholder en række undtagelser fra dette udgangspunkt, som imidlertid ikke umiddelbart ses at omfatte kærendes ønskede formål med ejendommens erhvervelse. Guldborgsund Kommunes ”kontinuitetsprincip” ses ikke at fremgå af oplysningerne i ejendomsdatarapporten eller øvrige umiddelbart tilgængelige offentlige oplysninger om ejendommen. Rekvirenten har ikke været bekendt med, hvor længe ejendommen har været ubeboet, hvornår den tidligere ejendom er nedrevet og kommunens praksis som følge af ”kontinuitetsprincippet”. Kærende har hverken før eller under auktionen rejst spørgsmål om muligheden for at opnå landzonetilladelse til bebyggelse af det omhandlede grundstykke. Kærende kunne forinden auktionen have rettet henvendelse til Guldborgsund Kommune med henblik på en afklaring af dette spørgsmål. Det er ikke rekvirentens ansvar at tilvejebringe oplysninger om muligheden for at opnå landzonetilladelse, idet dette spørgsmål helt afhænger af en auktionsskøbers konkrete formål med ejendommens erhvervelse.

Jan Christiansen har navnlig anført, at det fremgår af salgsoptillingen, at en tidligere ejendom er nedrevet, og at ejendomsværdien pr. 1. oktober 2016 var på 860.000 kr. heraf grundværdi på 191.000 kr. Der står intet i salgsoptillingen om, hvornår ejendommen er nedrevet, men man må gå ud fra, at ejendommen er nedrevet efter den 1. oktober 2016. Det fremgår endvidere, at der er vand og afløb på grunden, og det måtte derfor antages, at der ikke skulle betales tilslutningsafgift. Ejendommen er nedrevet for mere end 3 år siden, hvilket betyder, at der ikke må opføres et nyt hus på grunden. Rekvirenten burde have gjort opmærksom på, at der ikke måtte bygges på grunden. SKAT har opkrævet forkert ejendomsskat, da grundens værdi, efter at huset var nedrevet, ikke udgjorde 860.000 kr., men et væsentligt lavere beløb. Ifølge kommunen er grundens værdi i dag ca. 5.000-10.000 kr.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

Sagen angår for Højesteret, om auktionsbekendtgørelsen eller salgsoptillingen indeholdt utilstrækkelige oplysninger om ejendommen, og om tvangsauktionen som følge heraf skal opheves.

Efter retsplejelovens § 566, stk. 2, skal auktionsbekendtgørelsen bl.a. indeholde oplysninger om alle forhold, der kan antages at have en væsentlig betydning for ejendommens værdi. Bekendtgørelsen skal særligt indeholde oplysninger om ejendommens matrikelnummer, nøjagtige adresse, ejendomsværdi, karakter, areal og anvendelse, herunder så vidt muligt oplysning om størrelsen af det bebyggede areal og dets indretning.

Efter retsplejelovens § 562, stk. 3, 2. pkt., skal salgssopstillingen indeholde de oplysninger om salgsvilkårene og om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.

Højesteret finder, at de oplysninger, som fremgik af auktionsbekendtgørelsen og salgssopstillingen om afløbsforhold mv., ikke med rette kunne give Jan Christiansen den opfattelse, at der heri lå, at han ville kunne få tilladelse til sin ønskede brug af ejendommen, som han efter det oplyste ikke havde oplyst fogedretten om forud for auktionen.

Herefter og i øvrigt af de grunde, som landsrettens mindretal har anført, tager Højesteret kærendes påstand til følge og stadfæster fogedrettens afgørelse om tvangsauktion.

### **Thi bestemmes:**

Fogedrettens afgørelse om tvangsauktion stadfæstes.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for Højesteret til nogen anden part.