



Ilisimatitsissut Notat

01. maj 2014
Sagsnr. 2014-099222
Dok.nr. 1564060

Postboks 909
3900 Nuuk
Tlf. (+299) 34 50 00
Fax: (+299) 34 54 10
E-mail: in@nanoq.gl
www.naalakkersuisut.gl

Tilbagetagelse af arealer DK

Hvis en bygning er så faldefærdig, at den er til fare for andre, er der mulighed for at kommunen kan kræve at *bygningen og omkringliggende arealer i nødvendigt omfang afspærres og rømmes*, og på den måde kræve at få fjernet bygningen, jf. byggelovens §§ 10 og 17.

Problemet opstår når en bygning ikke er til fare for andre, men blot ikke bliver anvendt. En mulig måde at tilbagetage et areal på, vil være ved brug af planlovens § 37 og princippet i den fælles ejendomsret:

Efter planlovens § 37, stk. 1, hvor *intet areal må unddrages almen benyttelse og tages i brug uden tilladelse fra arealmyndigheden*, kan man argumentere for, at når et areal ikke længere bliver anvendt til det formål det er søgt om, så bliver det unddraget almen benyttelse, og med baggrund i den fælles ejendomsret i Grønland, skal arealet tilbage til fællesskabet så andre kan få gavn af området.

Problemet er, at dokumentere at et givent areal ikke længere udnyttes efter det formål, der er angivet i arealtildeling eller plangrundlag. Det er fx vanskeligt at påvise, at en fritidshytte ikke er blevet brugt i et længere tidsrum. Heldigvis er der tilfælde, hvor man kan dokumentere.

Man kan således sige, at hvis en person har fået arealtildeling til et boligområde, hvor på vedkommende har et hus, men der ikke er døre i huset, så kan huset ikke anvendes til bolig, eller hvis en person har fået arealtildeling til et erhvervsområde, og kommunen kan dokumentere, at der ikke er etableret et CVR-nr. på arealet, eller at der ikke er gået penge hverken ind eller ud af virksomheden - altså hverken købt råvarer, materiale eller solgt varer eller ydelser, afhængig af hvilken virksomhed der er tale om - så bliver arealet ikke anvendt og kommunen kan derfor ophæve arealtildelingen og tilbagetage arealet, efter princippet i planlovens § 37, stk. 1 om at intet areal må unddrages almen benyttelse og princippet i Grønlands delte ejendomsret.

Der er ingen fast tidsgrænse for, hvor lang tid et areal skal have været ubenyttet, for at man kan begynde at tilbagetage arealet, men i praksis vil der som minimum være tale om en periode på 2 år. Der skal ligeledes være konkret dokumentation, som understøtter ens mistanke om at arealet ikke bliver anvendt, og det skal ikke blot være fordi der er stilstand i erhvervet, vedkommende har været syg, bortrejst eller andet som kan forklares med naturlige årsager.

Arealindehaveren skal selvfølgelig varsles inden kommunen foretager sig noget, således arealindehaveren har mulighed for at udbedre forholdet; starte reel virksomhed eller gøre huset beboeligt, eller forsøge at afsætte bygningerne på arealet på egen hånd.

En tilbagetagelse af arealet vil kunne ledsages med et krav om at arealet skal afleveres i sin oprindelige tilstand (vilkår fastsat i arealtildelingen, jf. § 46 stk. 2 nr. 6), hvorefter ejeren har pligt til at oprydde arealet. Et sådan krav skal dog meddeles med en tidsfrist for hvornår oprydningen skal være sket, samt i hvilket omfang oprydningen skal ske.

I de tilfælde, hvor en bygning repræsenterer en væsentlig værdi som ejer ikke blot kan tage med sig, kan det blive problematisk at tilbagekalde frem for at ekspropriere. I praksis behøver problemet dog ikke at blive så stort. Formodningen må være, at hvis en ejer har bundet væsentlig værdi i en bygning vil ejer være interesseret i enten at bruge den eller sælge den, og i hvert fald i at vedligeholde den. Tilbagekaldelse vil derfor normalt kun kunne anvendes hvor objektive kriterier peger på, at arealet ikke anvendes. Og det vil ofte være ensbetydende med, at der ikke er bundet store værdier i bygninger eller andet på arealet.

Argumentationen ligger, som før nævnt, i at arealer som ikke bliver anvendt, betragtes som unddraget almen benyttelse, samt i strid med princippet i Grønlands fælles ejendomsret, hvorfor kommunen kan ophæve arealtildelingen og dermed tilbagetage arealet.

Yderligere støtte for tilbagetagelse kan findes i Vejledning i arealanvendelse og planlægning 2. del, Grønlands Hjemmestyre, oktober 1996 kapital VI, Tilbagetagelse af arealtildelingen, som giver retningslinjer for forståelse og anvendelse af planloven. Det skal dog påpeges, at det er en endnu uprøvet praksis af domstolen og derfor kan underkendes af kredsretten, såfremt en borger vælger at tage tilbagetagelsen for retten.

Inussiarnersumik inuulluaqqusillunga
Med venlig hilsen

Annesisse Furbo Jensen
Toqq/direkte 34346713
anfj@nanoq.gl