

EKSPROPRIATION – nye og principielle kendelser

v/landinspektør Hans Faarup, LE34-rådgivning, faa@LE34.dk

Indledning.

Ekspropriationskendelser er normalt interessante, fordi de afgør tvister mellem en ekspropriationsmyndig og en borger. Særligt interessante er kendelserne, når principielle ekspropriationserstatningsretlige spørgsmål bliver sat til prøvelse, og kommissionerne træffer afgørelse. De følgende tre kendelser er netop den type kendelser.

Den første afgørelse drejer sig om ekspropriation til en kommunevej, der er fastlagt i en lokalplan, der udlægger ny spændende boligbebyggelse i et gammelt og "træt" industrikvarter. Arealafståelserne kunne ske uden betaling, fordi fordelene for ejendommene i lokalplanen oversteg arealværdierne. Ejerne skulle altså stille lokalplanens vejareal vederlagsfrit til rådighed for kommunen.

Den anden afgørelse berører et gammelt, næsten institutionelt erstatningsspørgsmål, der optræder ved ekspropriation fra landbrugsejendomme. Det har i mange, mange år været fast praksis, at der udover erstatning for selve arealafståelsen, som en særlig ulempeerstatning skulle betales erstatning for ejendomsindskrænkning. Med den omtalte afgørelse er denne praksis nu forladt, dels fordi landbrugsejendomme har udviklet sig til egentlige produktionsvirksomheder, hvor sammenhængen mellem jord og bygninger ikke mere er til stede, dels fordi arealpriserne er så høje, at de svarer til næsten afståelse af hele landbrugsejendomme.

Den tredje og sidste afgørelse drejer sig om det såkaldte ulovbestemte gæsteprincip. Afgørelsen er den første taksationskendelse om gæsteprincipspørgsmålet i kommunalt regi. Afgørelsen lægger sig tæt op ad den praksis, som de statslige kommissioner og domstolene har fastlagt. Det fastslås, at DONG Energy skal flytte to transformerstationer, der blev etableret på privat ejendom og sikret ved servitut, uden erstatning i anledning af en kommunevejs flytning, hvor transformerne kom til at ligge i vejen.

1. Vej i lokalplan skal stilles vederlagsfrit til rådighed.

Kommunen eksproprierede i 2010 1.355 kvadratmeter areal, der i lokalplan til spændende nyt boligbyggeri var udlagt til vej. Lokalplanen muliggjorde, at ejendommens ret til bebyggelse med etagekvadratmeter blev forøget fra 8.576 til 9.110.

Kommunen hævdede, at de i lokalplanen udlagte vejarealer skulle stilles vederlagsfrit til rådighed, for anlæg af den offentlige vej, Artillerivej, fordi vejen var et led i virkeliggørelsen af lokalplanen og en forudsætning for at ejerne kunne udnytte de ekstra etagekvadratmeter i overensstemmelse med lokalplanen. Ejendommen opnåede simpelthen fordele, som langt oversteg værdien af de afståede arealer.

Ejeren opgjorde sit erstatningskrav for arealafståelsen til 4.100.000 kr. baseret på den offentlige grundværdis enhedspris pris. Herudover havde ejeren et krav på 4.500.000,- for mere afsides beliggenhed for en dagligvarebutik (Rema 1000), som følge af vejanlægget. Ejeren gjorde gældende, at der ikke var grundlag for at modregne for fordele, som lokalplanen gav til alle ejendomme i området. Ejers samlede erstatningskrav var altså 8.600.000,- kr.

Taksationskommissionen fandt ikke grundlag for at tilkende erstatning for den mere afsides beliggenhed. Dette var en naturlig følge af vejlovens § 69, og altså ikke overraskende. Det var derimod mere overraskende, at taksationskommissionen vurderede, at ejeren var berettiget til erstatningen for arealafståelsen, og ejeren fik tilkendt 4.100.000,- kr. i erstatning for vejarealet i lokalplanen.

Kommunen ankede (naturligvis) taksationskommissionens kendelse til **overtaksationskommissionen**, der i kendelse af 13. april 2012 gav kommunen medhold i, at lokalplanens vejareal skulle stilles vederlagsfrit til rådighed for vejanlægget, fordi de fordele som lokalplanen medførte for ejendommen ved at give mulighed for opførelse af yderligere 534 etagekvadratmeter langt oversteg tabet ved arealafståelsen. Heller ikke overtaksationskommissionen fandt grundlag for at yde erstatning for afsides beliggenhed for dagligvareforretningen.

Så ejers erstatningskrav på samlet 8,6 mio. kr. endte med 0,- kr.

2. Ejendomsindskrækning er ikke mere en selvfølgelig erstatningspost ved ekspropriation fra landbrugsejendomme.

Det har i årevis været helt sædvanligt, at arealafståelse fra landbrugsejendomme også medførte et tab på driftsbygningerne, fordi der var en naturlig sammenhæng mellem landbrugsarealernes størrelse og driftsbygningerne. Erstatningen blev ofte beregnet helt ukritisk som den procentvise arealnedgang, der skulle tages af driftsbygningernes værdi.

Nu har overtaksationskommissionen og for denne sags skyld også taksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing slået fast, at denne erstatningsautomatik ikke mere glæder.

Baggrund.

Herning kommune eksproprierede i december 2010 13,9 ha. fra en landbrugsejendom med meget stor svineproduktion. Arealerne skulle bruges til det nye regionshospital i Gødstrup ved Herning. Kommunen tilbød erstatning på 17 kr. pr kvadratmeter, 2,4 mio. kr. svarende til landbrugsjordspris, og herud over ikke nævneværdige ulemper. Ejeren krævede erstatning for ejendomsindskrækning på 2.2 mio. kr. svarende til 14,8 % af driftsbygningernes værdi, idet ejendommens dyrkbare areal på 94 ha. blev reduceret med 14,8% ved arealekspropriationen.

Herning kommune fremlagde priser på 61 jyske landbrugsejendomme, der viste, at arealprisen for hele ejendomme, altså incl. stuehus og driftsbygninger lå i niveauet 16 – 23 kr. pr kvadratmeter. Det var formentlig denne kendsgerning, der fik **overtaksationskommissionen** til at bemærke følgende:

Ændringen af landbrugslovgivningen og den deraf følgende liberalisering af kravet om ejerskabet til de arealer, der er fornødne for at overholde de gældende miljøkrav, indebærer, at der efter kommissionens opfattelse ikke er grundlag for at opretholde de hidtil benyttede beregningsmodeller for erstatning for ejendomsindskrækning. Ja tydeligere kan det jo ikke siges, altså farvel til en gammel fast praksis. Der vil fremover være bedre mulighed end tidligere for at kompensere for arealafståelse ved indgåelse af gylleaftaler og forpagtningskontrakter, ligesom der naturligvis fortsat kan være mulighed for at købe erstatningsjord.

Disse sidstnævnte tiltag, samt øgede kørselsudgifter og driftsomlægninger betød, at kommissionen fastsatte en erstatning på 300.000,- kr. for ulemper. Altså væsentligt lavere end den krævede erstatning på 2,2 mio. kr for ejendomsindskrækning.

Denne kendelse er uden at være højtidelig meget principiel, og vil få stor betydning for fremtidige vejekspropriationer, både til motorveje og til kommuneveje.

3. Gæsteprincippet anvendt på 2 transformestationer.

Kommunen totaleksproprierede i 2011 en ejendom til en ny kommunevej, hvor to DONG Energy transformestationer var placeret med tinglyst servitut af 17. juni 1997. Servitutten fastlagde, at ejeren gav DONG Energy ret til vederlagsfrit at placere og lade forblive to transformestationer på ejendommen.

Da kommunevejen skulle anlægges og transformestationerne skulle flyttes, krævede DONG Energy 0,5 mio. kr. for at flytte transformerne. Kommunen hævdede, at transformerne var omfattet af det såkaldte ulovbestemte gæsteprincip, og at transformerne derfor skulle fjernes uden erstatning. Det var grundlæggende for kommunens argumentation, at der aldrig var betalt for transformernes placering på ejendommen, og derfor var transformerne gæster, sådan som Højesteret har defineret gæsteforholdet i den såkaldte M3 – dom.

Taksationskendelsen, der er den første kommunale afgørelse om dette forhold, fastslår, at sagen skal afgøres efter gæsteprincippet, som fastlagt ved flere Højesteretsdomme, senest dom af 22.juli 2009 (M3-dommen), og at DONG Energy skal bekoste flytningen af transformerne.

Taksationskendelsen er af DONG Energy indbragt for overtaksationskommissionen.