

# EKSPPROPRIATION – nye og principielle domme og kendelser

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

Højesteret har den 19. oktober 2010 afsagt dom om arealafståelse til motorvej, hvor arealet blev tillagt værdi som byudviklingsjord, selv om vejplanlægningen i en årrække havde reserveret arealet til vej.

Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet har i kendelse af 10. september 2010 fastslået erstatningen for parkeringsarealer i et vejkryds, hvor arealerne tilhørte udviklingsejendomme.

Begge de to afgørelser omtales i det følgende.

## **1. Højesteret negligerer vejplanlægning og erstatter på hypotetisk grundlag**

Kammeradvokaten og Vejdirektoratet tabte sag i Højesteret om fastsættelse af erstatningen for areal, der i mere end 15 år har været planlægningsmæssigt reserveret til vejformål. Med dommen forhøjede Højesteret taksationskommissionens, overtaksationskommissionens og Vestre Landsrets afgørelser fra en erstatning på 1.645.000 kr. svarende til 30 kr. pr. m<sup>2</sup> med 9.325.000 kr., svarende til 200 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det var således et ganske betydeligt tab, som staten blev dømt til at betale. Der er på den baggrund anledning til at vurdere, hvordan 3 instanser kunne overse en så væsentlig erstatningsmæssig beløbsforskel.

### **1a. Sagen**

Der blev den 21. januar 2005 eksproprieret et areal på 54.885 m<sup>2</sup> fra en ubebygget ejendom på i alt 164.305 m<sup>2</sup>. Ejendommen blev købt af ejeren i 1969 i spekulationsøjemed (som led i næring). På købstidspunktet lå ejendommen i mellemzone, og den blev i 1970 ved zonenloven overført til såkaldt uplanlagt byzone. Ejendommen ligger nord for Århus, og der foregik i 70'erne og 80'erne overvejelser om placeringen af en motorvejsforbindelse nord for Århus mod Djursland. Århus Amts regionplan 1989 udlagde motorvejsanlæg over ejendommen, og lige siden har de sydlige arealer af ejendommen ikke planmæssigt kunnet udnyttes kommercielt til andet end landbrug.

### **1b. Erstatningsfastsættelsen**

Taksationskommissionen fastslog lige som Århus Amt, at den eksproprierede del af ejendommen ikke kunne have været lokalplanlagt og bebygget før motorvejens linjeføring var blevet fastlagt, da dette ville have været i strid med arealreservationerne i regionplanen.

Overtaksationskommissionen bemærker, at der har været foretaget reservationer (til motorvej) lang tid tilbage, og disse reservationer omfatter hele det eksproprierede areal. Der er derfor ikke grundlag for at fastsætte erstatningen til mere end 30 kr. pr. m<sup>2</sup>, eller 1.645.000,- kr.

De to kommissioner accepterede og lagde den gældende vejplanlægning til grund for deres resultat.

## **1c. Landsretten**

To ejendomsmæglere, hvor den ene var valuar, mente, at de eksproprierede arealer havde en værdi på 200 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvis arealerne ikke var blevet planlagt til motorvej.

Syn- og skønsmændene kunne altså vurdere, hvilken planlægning, der ville være blevet gennemført i området, hvis ikke der var planlagt for en motorvej.

Vestre Landsret konstaterede, at ejeren havde solgt ikke-motorvejsarealerne til Århus Kommune umiddelbart efter ekspropriationen for 200 kr. pr. m<sup>2</sup>, og fandt det ikke bevist, at ejeren kunne have solgt hele ejendommen forud for ekspropriationen for en samlet pris, der var større end de 200 kr. og de 30 kr. pr. m<sup>2</sup>. Landsretten nævner, at ejerens forventninger til, at han kunne have solgt alle ejendommens arealer til 200 kr. pr. m<sup>2</sup>, muligvis var blevet skuffet, men dette betød ikke, at ejeren havde lidt et økonomisk tab, der kunne kræves erstattet.

Landsretten anerkender således også, at vejplanlægningen i området skal lægges til grund og dermed accepteres.

## **1d. Højesteret tilsidesætter vejplanlægningen**

Højesteret finder, at der inden den nærmere konkretisering af Djurslandmotorvejens linjeføring (som skete i 1989) var en forventning (hos ejeren) om, at hele ejendommen i fremtiden ville kunne anvendes til bebyggelse. Den økonomiske værdi af denne forventning skal derfor tages i betragtning ved udmålingen af erstatningen. Dette gælder, selv om den efterhånden mere detaljerede planlægning af motorvejen indebar, at det med stadig større sikkerhed måtte forudses, at ejendommen ville blive berørt af anlægget og derfor ikke i sin helhed kunne anvendes til bebyggelse.

Højesteret konstaterer herefter, at den pris på 200 kr. pr. m<sup>2</sup>, som ejeren solgte restejendommen til, ville ejeren også kunne have fået i fri handel, "hvis motorvejen i det hele var blevet placeret syd for ejendommen".

Dermed anerkender Højesteret syn- og skønsmændenes hypotetiske vurdering af, hvad arealerne ville være blevet planlagt til, hvis motorvejen var blevet placeret et andet sted, f.eks. syd for - "inde hos naboen". Dette er en ganske bemærkelsesværdig konklusion. Ingen andre end Højesteret og syn- og skønsmændene ville i sagen fastsætte erstatninger på så hypotetisk og ukendt et grundlag.

Århus Kommunes tekniske direktør udtalte til højesteretssagen, at der ikke på noget tidspunkt havde været mulighed for at opnå tilladelse til at anvende det pågældende areal til bymæssig bebyggelse. Så hvis ejeren havde søgt om en sådan tilladelse for det motorvejsreserverede areal, så ville han have fået et afslag. Dansk ret anerkender ikke, at der ydes erstatning for nægtet tilladelse -, ja måske lige bortset fra denne sag, hvor Højesteret har givet over 9 mio. kr. for et areal, som ejeren ikke kunne opnå tilladelse til at anvende til byudvikling. Dette er bemærkelsesværdigt.

## **2. Taksationskommission fastsætter erstatning for parkeringspladser**

Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet har i kendelse af 10. september 2010 afgjort, hvad parkeringspladser i et erhvervsområde kan værdifastsættes til.

Københavns Kommune eksproprierede i 2008 arealer fra erhvervsudviklingsejendomme i anledning af udbygning af krydset Kalkbrænderihavngade/Sundbrogsgade i nordhavnsområdet. Krydset blev udbygget med signalanlæg, svingbaner og forlængede tilkørselsbaner.

### **2a. Sagen**

PFA Ejendomme A/S ejer ejendommene i krydset. Den ene ejendom var på 20.985 m<sup>2</sup> og var købt i 2003 for 347 mio. kr., og vurderingen i 2008 lød på 689 mio. kr. Ejendommen er et stort kontorkompleks, der fungerer som domicil for PFA-koncernen. Bygningen er opført på søjler, så arealerne i terræn er fritlagt og anvendes til parkering. Der er ca. 300 parkeringspladser på ejendommen.

De eksproprierede arealer udgør 1.269 m<sup>2</sup> og ligger langs Sundkrogsgade og Kalkbrænderihavngade. Der mistes 19 parkeringspladser samt grønne forarealer.

### **2b. Erstatningskravet**

Ejeren opgjorde sit krav på grundlag af en ejendomsmæglervurdering. Kravet var samlet opgjort til 23,9 mio. kr. fordelt på tre poster:

- |                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| - mistet lejeindtægt           | 6,8 mio.  |
| - mistet markedslejepotentiale | 13,8 mio. |
| - retableringsudgifter         | 3,3 mio.  |

Taksationskommissionen afviste, at ekspropriationen af parkeringspladserne medførte et mistet markedslejepotentiale. Spørgsmålet var herefter, hvordan skulle de 19 parkeringspladser erstattes?

### **2c. Parkeringspladsvurderingen**

Ejeren opgjorde den månedlige leje af en parkeringsplads i terræn til 1.500 kr. Kommunen fremhævede, at området er velforsynet med parkeringspladser, og prisniveauet i området for leje af en parkeringsplads ligger på ca. 700 kr. pr. måned.

Københavns Kommune nedlagte ikke nogen påstand over for taksationskommissionen, men angav nogle beregninger ud fra forskellige lejebeløb. Det helt afgørende for erstatningsfastsættelsen var den månedlige leje af parkeringspladserne. Højesteret har i dommen U.2008.1434H nævnt, at der kan benyttes en kapitaliseringsfaktor på 10 i en situation som denne. Ejeren mente, at der skulle anvendes en rente på 5%, og således ville kapitaliseringsfaktoren blive 20 efter ejerens mening.

### **2d. Taksationskommissionens afgørelse**

Kommissionen lagde til grund, at der er stor efterspørgsel på parkeringspladser i området. Derfor blev den mistede lejeindtægt fastsat til 1.500 kr. pr. parkeringsplads månedligt svarende til 18.000 kr. årligt.

Kommissionen accepterede kapitaliseringsfaktoren på 10 efter sædvanlig praksis, så en parkeringsplads blev sat til 180.000,- kr. Erstatningen for de 19 parkeringspladser blev derfor 3.432.000,- kr.

Retableringsomkostningerne blev skønsmæssigt fastsat til 1.000.000,- kr.

## **2e. Afslutning**

Det er bemærkelsesværdigt, at tabet alene er opgjort på grundlag af værdien af parkeringspladserne. Det er jo et krav i vejlovens § 53, stk. 4 til taksationskommissionen, at det afståedes værdi i handel og vandel skal angives. Det vil jo normalt være angivelse af en kvadratmeterpris. I denne sag nævner kommissionen slet ikke de afståede 1.269 m<sup>2</sup>. Det er alene brugsværdien af arealerne, der har dannet grundlag for erstatningsfastsættelsen.