

---

# Aftaler eller ekspropriation?

---

Mads Sanddal Jeppesen  
Teknisk chef, landinspektør  
Natur og Arealer

---

# Aftaler eller ekspropriation?

---

## Introduktion

- Begge metoder er en løsning, når der er noget man gerne vil have: Jord eller rettigheder.
- Der er metodefrihed.
- Men ikke altid frit valg.
- Begge metoder har fordele og ulemper i forhold til retssikkerhed, tidshorisont og risici.

# Frivillige aftaler

- Opleves ofte som mindre formelt og et mindre overgreb end ekspropriation.
- Sager løses i mindelighed -> mindre "støj"
- Offentlige myndigheder kan indgå aftaler om forhold, der administreres af myndigheden med hjemmel i lovgivningen.
- Der er aftalefrihed, men det skal ske inden for rammerne af kommunalfuldmagten og forvaltningsretlige grundsætning (magtfordrejning, forskelsbehandling, saglighed m.m.)
- Aftaler må ikke være i strid med anden lovgivning.
- Håndhævelse skal aftales.
- Større usikkerhed om gennemførlighed.
- Større fleksibilitet i indholdet, f.eks. om afgrænsning af et areal eller køb af (ekstra) jord.



# Fordele og ulemper ved frivillige aftaler

Aktør	Fordele	Ulemper
Grundejer	Fleksibelt. Uhøjtideligt.	Usikkerhed om skat. Ikke muligt at efterprøve indhold eller erstatning.
Anlægsmyndighed	Opfattes positivt. Hurtigt (som regel). Velegnet ved projektændringer.	Usikker tidshorisont. Kan være tidskrævende. Kræver "flair" for forhandling.

# Ekspropriation

- Kan kun bruges, hvis der er en klar hjemmel i lovgivningen.
- En løsning på vanskelige situationer.
- Ingen forhandling under pres.
- Kan underbygge indtrykket af, at det hele er bestemt på forhånd.
- Føles for nogen som et voldsomt indgreb.
- Velkendt proces med lang praksis.
- Gennemprøvede og billige klagemuligheder.
- Kan være politisk uønsket.
- Den sikreste løsning for at tingene bliver til noget til tiden.



© Sjællandske Nyheder, 1.6.2013

# Fordele og ulemper ved ekspropriation

Aktør	Fordele	Ulemper
Grundejer	Klagesystem for lovlighed og erstatning = retssikkerhed.	Få muligheder for at stoppe processen. Kræver mange ressourcer at kæmpe imod.
Anlægsmyndighed	Helt fast procedure. Stor sikkerhed for gennemførelse.	Forholdsvist tidskrævende. Kræver færdigt projekt. Kræver alle tilladelser på plads. Kan være svært at lave tilpasninger undervejs.

# Kan man springe forsøget på frivillige aftaler over? (1)

## Planklagenævnets afgørelse af 15. marts 2022 (Herning Kommune):

- ”Der skal foretages en konkret vurdering af nødvendigheden af ekspropriation, herunder:
  - *Det skal undersøges om det er muligt at opnå en frivillig aftale om arealafståelsen.”*
- Ekspropriationen blev ophævet på grund af flere fejl og mangler.

## Vejdirektoratets afgørelse af 23. oktober 2019 (Vejen i Vejen):

- ”*Proportionalitetsprincippet medfører, at der ikke må anvendes mere indgribende foranstaltninger, hvis mindre indgribende foranstaltninger er tilstrækkelige. Indgrebet skal således stå i rimeligt forhold til målet, og der skal prøves med det ”gode” først.*”
- Ekspropriationen blev dog ikke ophævet, selvom der ikke var forsøgt med en frivillig aftale.

# Kan man springe forsøget på frivillige aftaler over? (2)

## Planklagenævnets afgørelse af 26. september 2023 (Silkeborg Kommune):

- *"I Planklagenævnets høring af 30. juni 2023 blev kommunen bedt om at oplyse, hvilken dialog, der har været med ejeren af det eksproprierede areal forud for ekspropriationen, herunder hvilke forsøg, der har været på indgåelse af en frivillig aftale om salg af de relevante arealer forud for iværksættelse af ekspropriationen..."*
- Ekspropriationen blev ophævet, men af andre grunde.

KONKLUSION: Der er tilsyneladende endnu ikke sager, hvor en ekspropriation er ophævet alene af den grund, at der ikke er forsøgt med en frivillig aftale.



# På stærkstrømsområdet kan forsøg på frivillige aftaler ikke undgås

Vejledende udtalelse fra Sikkerhedsstyrelsen, 2023

- **”Senere ansøgning om tilladelse til ekspropriation**  
*Hvis XX Forsyning i forbindelse med dette projekt senere måtte ansøge Sikkerhedsstyrelsen om tilladelse til ekspropriation, fordi berørte lodsejere ikke vil indgå frivillig aftale, vil styrelsen påbegynde en egentlig ekspropriationssag efter reglerne i elsikkerhedslovens § 27.”*

Samme krav ser vi ikke på vejområdet, når Vejdirektoratet søger godkendelse til ekspropriation.

# Aftaler på ekspropriationslignende vilkår

## Ejendomsavancebeskatningsloven § 11

Fortjeneste, der er indvundet ved modtagelse af en erstatningssum i anledning af ekspropriation, medregnes ikke. Det samme gælder fortjeneste ved salg til en erhverver, der efter formålet med erhvervelsen opfylder betingelserne for at ekspropriere ejendommen.

- Muligheden for skattefrihed bringes i spil i frivillige aftaler – lov det aldrig!
- Kræver klar lovhjemmel til at ekspropriere til (hele) formålet.
- Kræver dokumenteret politisk ekspropriationsvilje, f.eks. en byrådsbeslutning.
- Det er SKAT, der afgør om betingelserne er opfyldt.

# Formulering vedr. skatteforhold – eks.

*“Fjordkøbing Kommunes Byråd har på byrådsmødet den 24. marts 2023 besluttet at der vil kunne gennemføres ekspropriation til gennemførelse af vejprojektet, hvis der ikke kan opnås en frivillig aftale mellem Fjordkøbing Kommune og ejeren af matr.nr. 4a Fjordkøbing Bygrunde”.*

→ Det anbefales ikke at skrive i en aftale, at den er indgået på ekspropriationslignende vilkår. Det er alene SKATs afgørelse. Vær opmærksom på erstatningsansvar, hvis SKAT ikke anser betingelserne for opfyldt!



# Eksempel

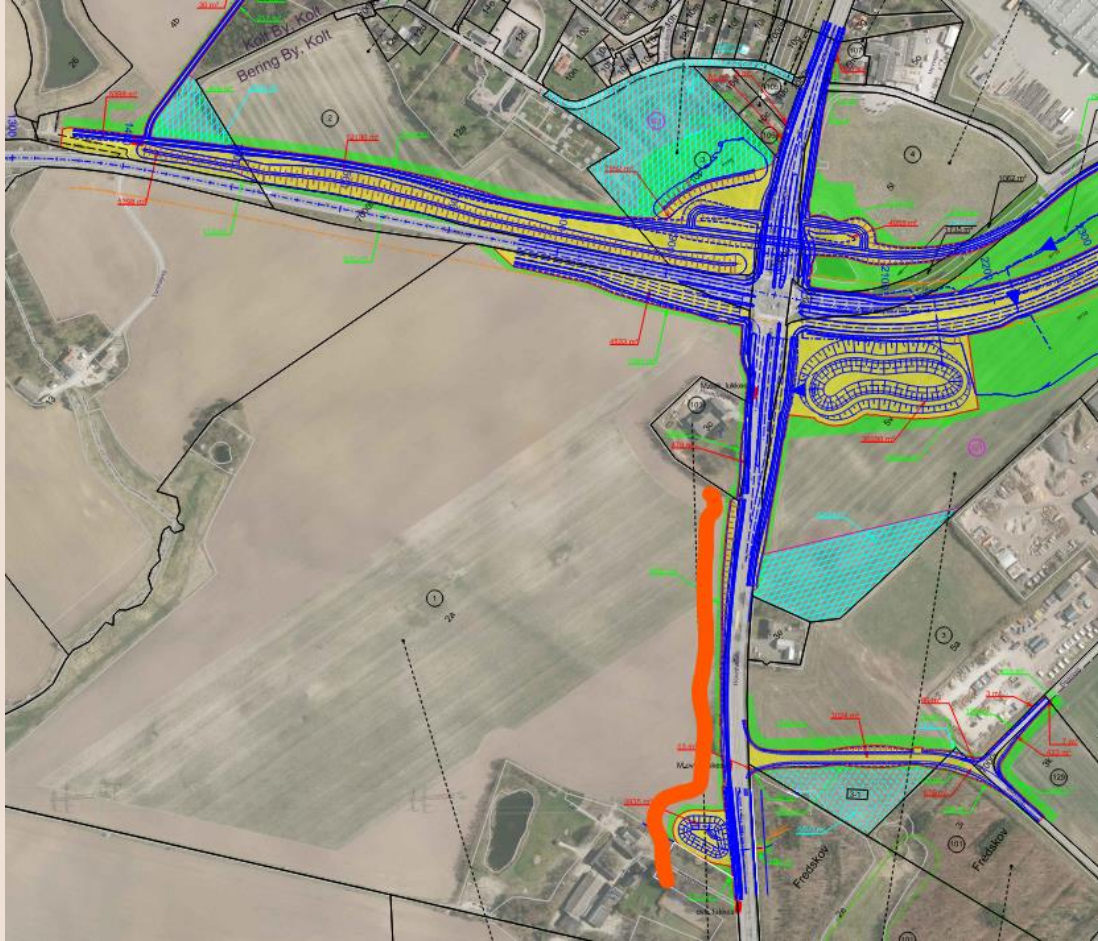
- Etape 1 – Giber Ringvej
- Ekspropriation
- Beslutning i byrådet
- Forlig om erstatning





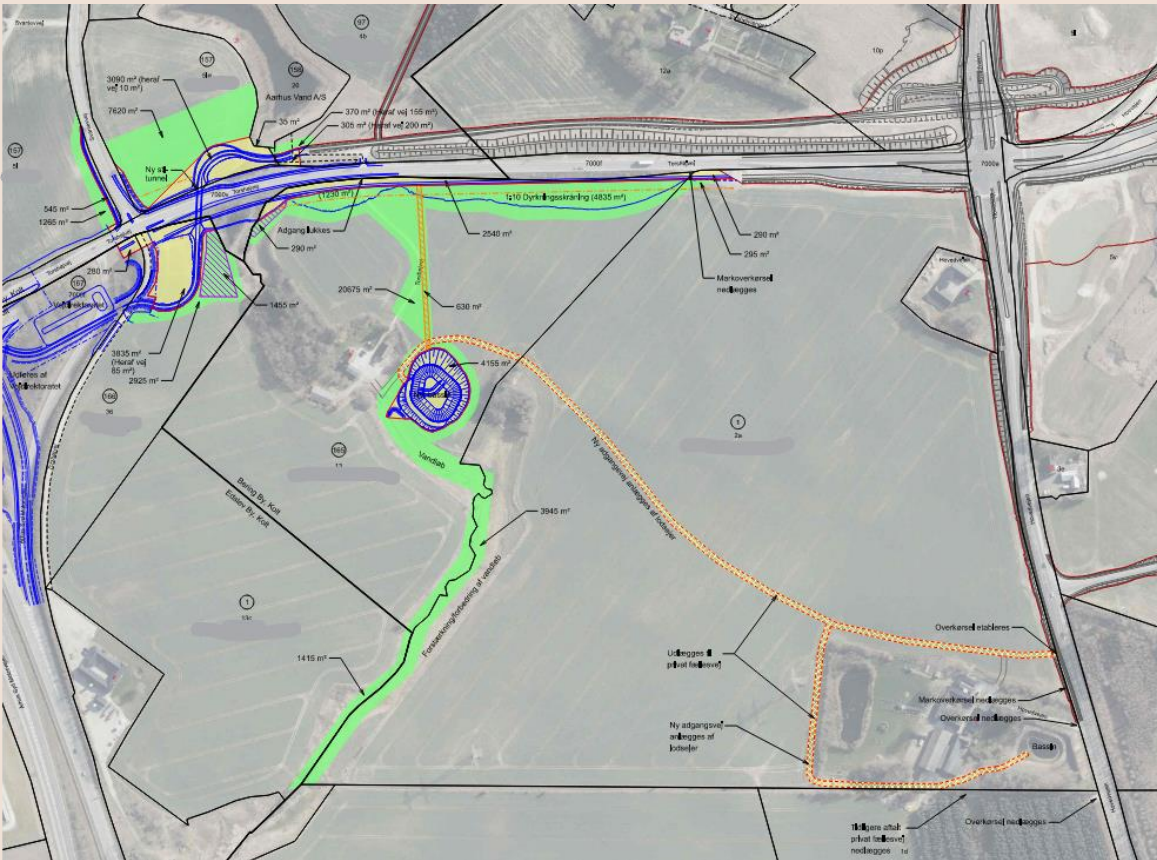
# Eksempel

- Projektudvidelse til etape 1 - Hovedvejen
- Frivillig aftale om arealafståelse og erstatning



# Eksempel

- Etape 2 - Torshøjvej
- Indledningsvist forsøg på frivillig aftale
- Ekspropriation – både VD og kommunen
- Forlig om erstatning og særlige forhold
- Beslutning i Byrådet



# Eksempel - læring

- Erstatningsudbetaling ved frivillig aftale:
  - Panthaver blev hørt inden udbetaling – men det bliver også nødvendigt med relaksation
- Matrikulær berigtigelse skal opdeles i ekspropriations-sag og aftale-sag. Fordyrende og besværligt...
- Langstrakt forhandlingsforløb om frivillig aftale og erstatning
  - Måske er aftaler en risikabel løsning ved større og komplicerede projekter.
  - Men måske er aftaler også en fordel ved større og komplicerede projekter? →





# Forholdet til panthaverne

## Frivillige aftaler

- Udbetales straks eller tilbageholdes til efter udførelse af anlægget.
- Panthaverne *bør* høres.
- Ved større arealafståelser (>125.000 kr. og > 2% af off. vurdering) skal der tinglyses relaksation på pantebreve.

## Ekspropriation

- Panthaverne skal høres, jf. vejlovens § 120 og ekspr.proceslovens § 23.
- Panthaverne skal blot svare ja eller nej til udbetaling af erstatningen.
- Ingen tinglysing af påtegninger eller relaksation



# Matrikulær berigtigelse

## Frivillige aftaler

- Krav om tinglysning af værdierklæring (<10.000 kr.) eller arealoverførselsskøde
- Normal matrikulær sag med kommunal sagsbehandling (Udstykningskontrol)

## Ekspropriation

- Ekspropriationsbeslutning skal være tinglyst (krav fra Tinglysningsretten)
- Endelige arealer skal tinglyses som påtegning til servitut om ekspropriation
- Erklæring fra ekspropriationsmyndighed vedlægges

### Bemærkninger:

Afvist, da arealer i skrivelsen ikke stemmer overens med ekspropriationsfortegnelsen. Der skal anmeldes "Påtegning Servitut" med tillægsfortegnelse indeholdende korrekte arealer. Anmeldelsen skal underskrives af den eksproprierende myndighed.

Tak for opmærksomheden