

Gevinstfastsættelse ved motorvejsekspropriation

Statens ekspropriationsmyndigheder har i de mange ekspropriationssager fra Silkeborg-motorvejen fastsat meget høje ekspropriationsbeløb. I to af sagerne blev der betalt 6,8 mio. kr. mere end fuldstændig erstatning. Kommissionerne har ikke i tilstrækkelig grad efterlevet de grundlæggende ekspropriations- og forvaltningsretlige principper om begrundelse, undersøgelsespligt, sammenlignelige handel og forventningsværdi. Det skulle have været erstatning for tab – i stedet er det blevet gevinst-fastsættelse i betydeligt omfang. Her omtales to sager.



AF HANS FAARUP
Landinspektør, lic.agro.
Hans Faarup, hrfaarup@gmail.com

Indledning – planlægning

Silkeborgmotorvejens placering blev fastlagt endeligt i 2009, og ekspropriationerne til motorvejen gik i gang i 2011 og 2012.

Kommuneplanerne siden 2001 havde skitseret forskellige udviklingsforløb for arealerne nord for Silkeborg. Der var tale om byudvikling, boligbebyggelse, centerformål og grønne kiler. Da motorvejsplaceringen var fastlagt, kunne planerne gøres mere konkrete. Arealerne syd for motorvejen blev disponeret til byformål i kommuneplan 2009-2020.

Statskommissionerne fastslog imidlertid i overensstemmelse med gældende ret, at ekspropriationsbeløbene skulle fastsættes uafhængigt af fordelene, som ejendommene opnåede ud fra den planlægning, som kommuneplan 2009-2020 gav grundlag for. Kommuneplanen 2001-2012 før linjefastlæggelsen skulle danne baggrund for kommissionernes vurdering.

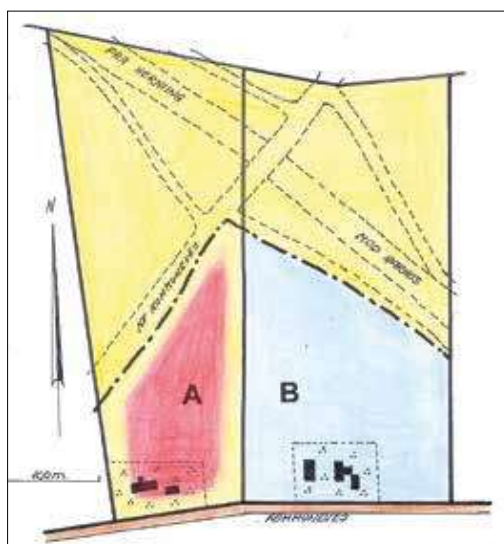
De to ejendomme i figur 1, A og B, var begge med i kommuneplan 2001-2012, hvor de indgik i arealdisponeringen til boliger og center i et 30-årigt perspektiv. (Perspektivarealer).

Ejendommenes arealer skulle tillægges forventningsværdi på grund af kommuneplan 2001-2012.

Statskommissionerne fastsatte værdien af A til 10,2 mio. kr. og B til 4,2 mio. kr., altså incl. forventningsværdi.

Begrundelsespligt

Kommissionerne træffer afgørelser som forvaltningsmyndigheder. De er derfor forpligtet til at begrunde deres afgørelser, jf. forvaltningslovens § 22: "En afgørelse skal, når den meddeles skriftligt, være ledsaget af en begrundelse, medmindre afgørelsen fuldt ud giver den pågældende part medhold." Denne bestemmelse skal ses i sammenhæng med stats-ekspropriationslovens § 17 stk.4: "Kendelsen skal være ledsaget af grunde og særligt angive kommis-



Figur 1. Ejendom A¹ og B² var begge små ældre landbrugsejendomme i landzone i 2011. A på 8,8 ha blev totaleksproprieret. Dens værdi² uden forventningsværdi var maksimalt 4,3 mio.kr. B på 9 ha afstod 4,6 ha. Den havde en værdi⁴ på maksimalt 3,9 mio. kr. Korttegning: Hans Faarup.

sionens stilling til de af parterne påberåbte anbringender.”

Ejeren og Vejdirektoratet havde under sagen nævnt anbringender om, hvilken arealpris, de mente, der skulle være afgørende for beløbsfastsættelsen.

Det var derfor bemærkelsesværdigt, at ekspropriationskommissionen skrev følgende: ”Kommissionen har på baggrund af sagens oplysninger truffet afgørelse om, at ejeren for ejendommen (A) i sin helhed med påstående bygninger samt mur og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen tilkendes 9,6 mio. kr.”

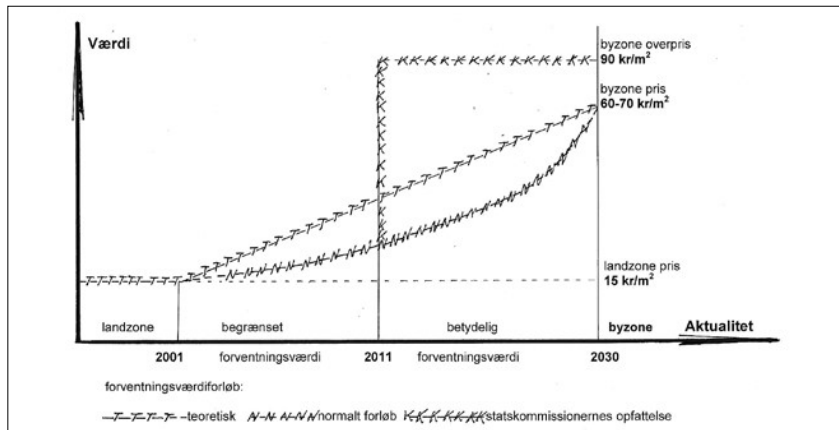
Dette fik ejeren til at nævne under takstations-sagen, at kommissionen ”antagelig har tilkendt en erstatning i niveaue 70 – 80 kr. pr. m²”. Det forekommer ikke rimeligt, at parterne skal gætte sig til, hvad grundlaget for kendelsen er.

Sammenlignelige handler

Det er velkendt, at sammenlignelige handler er meget vigtige for beløbsfastlæggelsen ved ekspropriation. Sammenlignelige ejendomme/arealer betyder, at de skal være sammenlignelige såvel i faktisk som i juridisk betydning. Der skal være tale om samme ejendomstype inden for nogenlunde samme geografiske område, der er omfattet af samme type planlægning. Det geografiske område kan ofte udbredes en del.

Det kunne være vanskeligt at finde helt sammenlignelige handler for den type ejendomme, som A og B repræsenterede.

Kommissionerne havde imidlertid kendskab til 3 ”sammenlignelige handler” lidt vest for A og B. Sammenligneligheden blev bekræftet af kommissionernes ledende landinspektør, og kommissionerne gjorde i afgørelserne opmærksom på, at de lagde vægt på disse handler ved at fastsætte arealprisen til 90 kr/m². Arealpriserne for handlerne lå uset højt på mellem 75 kr/m² og 95 kr/m².



Figur 2. Forventningsværdi-diagram. Landzoneværdien ses længst til venstre. Fra 2001 begynder arealværdierne principielt og teoretisk at stige. Når byzone først kan forventes i 2030, der ses længst til højre, så er der meget begrænsede værdistigninger lige efter 2001. På ekspropriationstidspunktet i 2011 er der måske en ”vis betydelig forventningsværdi”, set i forhold til en normal byzonepris i 2030. Diagramtegning: Hans Faarup.

Imidlertid viser en detaljeret gennemgang af de tre handler, at de på ingen måde er sammenlignelige. Arealerne var købt af Silkeborg kommune i 2009 umiddelbart efter silkeborg-motorvejen var fastlagt. To af arealerne var allerede byzone, og derfor alene af den grund usammenlignelige, (A og B) var jo beliggende i landzone. Det tredje areal var en bebygget landbrugsejendom i landzone, hvor bygningernes værdi indgik i arealprisen på 95 kr/m².

Ved at bruge de tre handler så ukritisk, har kommissionerne ikke i tilstrækkelig grad efterlevet deres undersøgelsespligt. Lokalplanlagte byzonearealer og en landzone landbrugsejendom incl. bygninger kan ikke danne grundlag for at bestemme arealprisen for landzonearealer med en vis forventningsværdi.

Forventningsværdi²

Kommunens planlægning er helt afgørende for bedømmelsen af arealernes forventningsværdi. Kommissionerne fastslog, at forventningsværdien skulle fastsættes uafhængigt af de fordele, som motorvejslinjen medfører ved udarbejdelsen

af kommuneplan 2009-2020. Dette er helt sædvanligt. De værdier, som selve vej anlægget forårsager, kan ikke danne grundlag for den erstatning, der skal fastsættes for arealerne ved motorvejen.

Kommissionerne skrev derfor i kendelserne, at der skulle lægges vægt på den planlægning, der bestod for ejendommens arealer forud for den fastlagte motorvejslinje, nemlig planlægningen i kommuneplan 2001-2012. Denne kommuneplan angav, at det område, hvor A og B var beliggende ville kunne disponeres til boliger og centerområde i et 30-årigt perspektiv.

Kommissionerne mente derfor, at arealerne havde en ikke ubetydelig forventningsværdi. Altså en værdi der var noget højere end landbrugsjordsværdien på 15 kr/m². Kommissionerne overså imidlertid, at der var 20 år tilbage af forventningsperioden. Ved at fastsætte arealværdien for A og B til 90 kr/m² gjorde kommissionerne det modsatte af det de selv sagde.

Det ses af diagrammet, at kommissionerne ret dramatisk lader forventningsværdibeløbet springe i 2011 fra et eventuel højt skønnet forventningsbeløb på »

35 kr/m² til byzonearealpriserne på 90 kr/m².

Vejdirektoratet nævnte for kommissionerne, at de (kommissionerne) tidligere i andre sager i Jylland havde fastsat byzonearealer til priser mellem 50 kr/m² og 70 kr/m², som udtryk for realistiske beløb. Dette betød åbenbart ikke noget for kommissionerne, der ganske bemærkelsesværdigt fastholdt de 90 kr/m², som et kor-

Det var i 2011 ikke nemt omsættelige ejendomme beliggende i landzone og med pænt vedligeholdte bygninger, men dog ældre bygninger. Kommuneplan 2001-2012 beskrev anvendelsen til boliger og centerområde inden for et tidsrum på 20 år frem til 2030. Spørgsmålet i 2011 var derfor, hvor meget mere end landbrugsprisen ville der kunne opnås for ejendommene.

formentlig de juridiske formænd for kommissionerne, der skal sikre, at medlemmerne har den fornødne vurderingsindsigt.

Transportministeren arbejder med planer om at forny ekspropriationsprocesserne, både de statslige og de kommunale. Dette er helt sikkert et vigtigt, tiltrængt og klogt initiativ.

Imidlertid er det ikke kun ekspropriationsprocesserne, der har behov for en vis fornyelse. Meget kunne tale for, at kommissionernes undersøgelsesforpligtelse skal styrkes betydeligt. Der er behov for, at kommissionerne, både de kommunale og de statslige, bliver præsenteret for uvildige juridiske og vurderingsmæssige oplæg inden parterne forelægger deres synspunkter for kommissionerne.

De nye kommissionssekretariater kunne i den forbindelse spille en mere aktiv rolle end det ses i dag.

Transportministerens arbejde bør medtage, at offentlige kommissioner ikke i blot to sager tilkender 6 mio. kr. mere end grundlovens § 73 forudsætter. ●

” De nye kommissionssekretariater kunne i den forbindelse spille en mere aktiv rolle, end det ses i dag.

rekt beløb for landzonearealer med forventningsværdi, hvor der efter kommuneplanen 2001-2020 var perspektiv helt til 2030, før arealerne måske kunne komme i byzone.

Statskommissionernes opfattelse af forventningsværdispørgsmålet og dermed værdifastsættelsen er ikke i overensstemmelse med gældende ekspropriationsretstatningsret.

Fuldstændig erstatning

Grundlovens § 73 om fuldstændig erstatning bliver ved festlige lejligheder fremhævet som grundlag for myndighedernes værdifastsættelse.

Professor dr. jur. W.E v Eyben nævnte⁶ i sin tid, at erstatningen skulle fastsættes ”i overkanten af plet”. Imidlertid er de fleste skribenter enige om, at grundlovsbestemmelsen ikke er et retskrav på at blive forgyldt. Der skal fastsættes ordentlige og veldokumenterede erstatningsbeløb og selvfølgelig ikke på nogen måde til skade for ekspropriaterne.

Værdierne forejendommene A og B skulle have været fastsat ud fra, hvad en professionel udvikler ville betale for de to ejendomme i 2011.

Landbrugsejendom A i landzone havde en maksimal værdi på 4,3 mio. kr. Det eksproprierede areal af ejendom B havde en maksimalværdi på 0,8 mio. kr.

Langt den største kreds af investorer ville være meget forsigtige med at give en overpris for ejendommene med den usikkerhed, som det lange tidsperspektiv gav. Måske kunne bygningerne udlejes, så noget af investeringen kunne sikres, men usikkerheden ville være stor.

Ekspropriationsmyndighederne fastslog, at der skulle betales et tillæg til ejendommens værdi - forventningsværdien.

Under hensyn til den planlægning, der ifølge kommissionerne skulle lægges til grund, så ville en erstatning⁵ til A på 6,0 mio. kr. og til B på 1,6 mio. kr. være et korrekt udtryk for fuldstændig erstatning.

Statskommissionerne fastsatte værdien for A 4,2 mio. kr. højere og for B 2,6 mio. kr. højere end fuldstændig erstatning.

Dette kan bedst betegnes som gevinstfastsættelse.

Perspektivering

Når offentlige midler disponeres med ufuldstændig dokumentation i den størrelsesorden (6,8 mio. kr. i to sager) vil det ofte blive overvejet, om der er behov for en nærmere undersøgelse eller indsættelse af en kontrolinstans.

Dette har der ikke hidtil været taget initiativ til inden for ekspropriationslovgivningen. Hernævnes det blot, at medlemmerne af kommissionernes skal have indsigt i vurdering af ejendomme. Det er

Noter og henvisninger

1. Stuehuset var på ca. 100 m², og 1. sal på ca. 60 m². Derudover var der stald- og garagebygninger samt maskinhus.
2. Ejeren af A havde fået bygningerne med 0,5 ha vurderet til 3,5 mio. kr. Dette beløb blev af kommissionerne nedsat til 3,0 mio. kr. På det tilbageværende areal var der et beskyttelsesværdigt § 3 - område, samt en større gasledning. Når arealerne uden for bygningerne sættes til 15 kr/m² svarende til 1,3 mio. kr. fås den samlede ejendoms værdi på ekspropriationstidspunktet uden forventningsværdi maksimalt til 4,3 mio. kr. (3,0 mio. kr. + 1,3 mio. kr.)
3. Stuehuset fra 1936 var på 114 m², og samlet var boligarealet 163 m².
4. Ejeren af B beholdt restejendommen med beboelsen. Ejendommens samlede værdi, uden forventningsværdi, før ekspropriationen var 3,9 mio. kr. (2,5 mio. kr. (beboelse) + 1,4 mio. kr. (areal 15 kr/m²))
5. På grundlag af figur 2 ville den højeste og mest rimelige værdifastsættelse være 35 kr/m², som udtryk for forventningsværdien med tillæg af bygningernes værdi for så vidt angår A.
6. Dansk Miljøret, bind IV, 1978, side 67