

KL mener: Bliver jordejerne snydt?

Af KL

Med jævne mellemrum bobler ekspropriation op som et varmt emne i debatten. Ofte er det statens ekspropriationer, der er anledningen. Vrede boligejere protesterer, når Folketinget beslutter at bygge broer, motorveje og metroer hen over borgernes ejendom, for det er et voldsomt indgreb i borgerens liv og ejendomsret.

Som samfund fastholder vi imidlertid retten til at ekspropriere af hensyn til almenvellet – det er svært at forestille sig en fornuftig udvikling uden ekspropriationsmuligheden. Den aktuelle debat har denne gang afsæt i to historier om kommuner, der ifølge historierne franarrer private deres ejendom til priser langt under markedsværdien.

Fakta er, at kommunerne gennemfører ganske få ekspropriationer til byudvikling. Langt oftere gennemfører kommunerne frivillige handler med afsæt i ekspropriationsredskabet. Og det sikrer blandt andet jordejerne skattefritagelse. Bliver jordejerne så snydt? Taksationskommissionernes afgørelser viser, at landbrugsjord til byudvikling eksproprieres for priser, der ligger i omegnen af to en halv til fire gange prisen på landbrugsjord.

Der er god grund til at tro, at de frivillige handler sker til endnu højere priser. Dertil kommer skattefritagelsen. Der er altså ofte tale om, at jordejerne opnår væsentlige gevinster ved at lægge jord til samfundets investeringer i bedre infrastruktur, nye bydele eller erhvervsudvikling.

Debatten kunne med fordel inddrage spørgsmålet om, hvorvidt gevinsterne til enkeltpersoner ligger på et niveau, der er for højt i forhold til almindelige regler om ligebehandling mellem for eksempel naboer? Det er trods alt kun de jordejere, der er heldige at have ejendomme inden for byudviklingsområdet, der på denne måde får andel i gevinsten ved samfundsinvesteringen.

I de kommende år vil spørgsmålet om ekspropriation blive endnu mere aktuelt. Vi skal beskytte vores natur og klima, og det vil for eksempel kræve nye arealer til vådområder. Arealer, der skal oversvømmes, mister deres værdi som landbrugsjord. Den enkelte jordejer skal naturligvis holdes skadefri, og derfor er det godt, at vi har reglerne om ekspropriation.

KL må fastholde, at ekspropriation er et nødvendigt værktøj til at skabe en helhedsorienteret udvikling – med et godt samspil mellem boliger, arbejdspladser, transport, naturmiljø, fritidsliv og indkøb. Men naturligvis skal ekspropriation altid benyttes med stor omtanke og respekt for den private ejendomsret. KL afviser en stemningshetz mod ekspropriation og efterlyser en saglig debat om ekspropriation. KL bidrager gerne med fakta om praksis på området.

Kronik: Udvikling – eller det stille liv på landet

Køges borgmester, Marie Stærke, ser på perspektiverne i miljøministerens og finansministerens udfald mod ekspropriation som et redskab til at løfte kommunernes byudviklingsopgaver

Af borgmester Marie Stærke (S), Køge

En glidebane, hvor der eksproprieres til hvad som helst uden hensyn til den enkelte borgers rettigheder. Kommunernes ekspropriationspraksis er godt på vej mod skærsilden at dømmes efter den senere tids skrivelser og udmeldinger fra Christiansborg. Som borgmester i en vækstkommune undres jeg. Igen har vi en debat rejst på baggrund af mediedækningen af nogle enkeltsager. Før man har haft lejlighed til at overveje emnets kompleksitet og dermed debattens fokus, har to ministre allerede tilkendegivet, at noget må gøres.

Mange har allerede i fantasien dannet billederne på nethinden. Landmanden, der bliver interviewet på gårdspladsen af en journalist fra en af de store tv-kanaler, får spørgsmålet: "Hvad følte du, da borgmesteren og hans embedsmænd kom og fortalte, at de skulle bruge din ejendom til byudvikling – og at ekspropriation kunne komme på tale". Billeder, som emmer af store kommunale fortjenester på bekostning af landmanden, der nu bliver smidt på gaden.

Bruges med varsomhed

Lad det være sagt med det samme: Ekspropriation er et redskab, der for den enkelte borger kan opleves som et urimeligt indgreb i ejendomsretten – og ja, der er mange penge på spil, når kommunerne byudvikler. Men dermed hører ligheden med ovenstående billede også op. I hvert fald her i Køge.

Ekspropriation er en mulighed, som både staten og kommunerne har i henhold til gældende lov for at kunne sikre en helhedsorienteret samfundsudvikling til glæde for alle. Men ekspropriation er også et redskab, som vi lokalt i Køge – og sikkert også i alle andre kommuner – bruger med den største varsomhed, netop fordi det kan opleves som et stort indgreb i den enkelte borgers ejendomsret.

Ud af de meget store jordarealer, som vi her i Køge gennem årene har erhvervet til byformål, er det kun en lille del, som er kommet til gennem ekspropriation. Ekspropriation sker ofte med grundejerens billigelse, fordi erstatningen ikke er skattepligtig. Så derfor anmoder grundejere tit selv om en frivillig handel på ekspropriationslignende vilkår. I Køge er der tale om ganske få egentlige ekspropriationssager til vores byudvikling gennem de sidste tyve år.

Et af de tilfælde, hvor vi har erhvervet jord på ekspropriationslignende vilkår til byudvikling i Køge, er Skandinavisk Transportcenter Køge (STC-Køge). Her har vi købt i alt 173 hektar jord. På få år er STC-Køge vokset til at være et af Sjællands og

hovedstadsområdet største sammenhængende erhvervs- og transportområder.

Skal skabe arbejdspladser

Et projekt som dette handler ikke om at lave uldne alliancer mellem erhvervsvirksomheder og kommunen, men derimod om at trække store virksomheder til lokalområdet, som kan være med til at skabe arbejdspladser, vækst og udvikling. Det kommer altså i høj grad skatteborgerne – og almenvellet – til gode.

Hele processen med at udvikle STC-Køge har indtil nu taget op mod 20 år. Vi har alene i dette projekt gennem årene investeret 250 millioner kroner i byggemodning – og vi er langt fra færdige endnu. Vi har ligget inde med meget store usolgte arealer i årevis, og vi har foretaget meget store investeringer for at få STC-Køge knyttet op til motorvejen og for at få skabt en jernbaneadgang til området.

Lige om lidt skal vi også have etableret en yderligere motorvejsadgang via en ny omfartsvej omkring et nærliggende bysamfund. I parentes bemærket et af de vejanlæg som tidligere var et amtsprojekt, men som kommunalreformen jo nu har gjort til kommunens eget problem.

I et projekt som STC-Køge er der nemlig en lang række meget store følgeinvesteringer i den overordnede infrastruktur, som skal medfinansieres ud af de indtægter, som kommunen får via sit grundsalg.

For der er også tale om store grundsalgsindtægter, når vi udvikler en ny erhvervsby som STC-Køge. Men pointen er her, at disse indtægter modsvares af de meget store udgifter og risici, som kommunen påtager sig over det lange udviklingsperspektiv. De er derfor ikke i modstrid med de priser eller erstatninger, som den enkelte grundejer har opnået ved at sælge sin ejendom, dengang vi begyndte på hele projektet.

Uvildig prisfastsættelse

I sagen om STC-Køge og i mange andre tilfælde vil den enkelte grundejer slet ikke kunne løfte byudviklingsopgaven selv.

Det er derfor vigtigt at understrege, at alternativet til kommunens byudvikling er, at ejeren indgår i eller sælger til et privat udviklingsselskab, der så påtager sig udviklingsopgaven og indkasserer gevinsterne. Og det er lige her, at ekspropriationsreglerne bliver vigtige. De giver nemlig både den enkelte grundejer og kommunen en garanti for, at det er den rigtige pris, man handler til. Vi skal jo huske på, at det ikke er kommunen, men uvildige kommissioner, der fastsætter prisen. Resultatet af en ekspropriationsforretning kan således lige så godt imødekomme den enkelte grundejers ønske som kommunens. Den samme beskyttelse nyder den enkelte ejer ikke i forholdet til et privat udviklingsselskab.

Det er måske netop især på denne baggrund, at der pustes til ilden i disse tider. For det er klart, at en begrænsning af kommunernes muligheder for at ekspropriere vil skabe et større spillerum for, at de private udviklingsselskaber kan tjene penge – måske på bekostning af den enkelte grundejers interesser og i hvert fald på bekostning af kommunens skatteborgere. Det vil nemlig være kommunens skatteborgere, som kommer til at betale den del af regningen, der eksempelvis vedrører de infrastrukturanlæg, som den private investor ikke har eller føler ansvar for – men som de kommende brugere og kommunens borgere har en naturlig forventning om.

Begrænsning giver stagnation

Det er derfor min oplevelse, at man kun opnår én ting ved at lægge begrænsninger på vores ekspropriationsredskab, nemlig stagnerende udvikling eller ligefrem tilbagegang i samfundet. Vi er en række kommuner, der i ganske lang tid har påtaget os en enorm

opgave og forpligtigelse med at sikre det byudviklingspotentiale, som skal til for at løfte den samlede samfundsudvikling.

Som eksempel kan jeg blot nævne, at flere af de store virksomheder i STC-Køge lige så godt kunne have valgt at bosætte sig i Malmø. Hvis vi som byudviklingskommune kommer til at opleve, at indtægterne fra byudviklingen går til en række private udviklingsselskaber, mens regningen betales af Køges skatteborgere, så tror jeg, at det bliver meget svært at finde det politiske incitament til at bidrage til hovedstadens og samfundets samlede udvikling. Så bliver det måske alligevel mere interessant her i Køge at lave planer for det stille liv på landet.



Ingen hovsa-løsninger, tak!

Af Bjørn Dahl (V), formand for KL's Teknik og Miljøudvalg

Debatten om kommunernes brug af ekspropriation raser lige nu med afsæt i et par konkrete sager. Christiansborg-politikerne er vanen tro hurtigt ude af starthullerne med trusler om strammere lovgivning. Derfor er det vigtigt, at debatten tager afsæt i viden om de faktiske forhold.

Opmærksomheden på arealudvikling er ikke ny. For et år siden satte pressen fokus på ekspropriation af jord til golfbaner. Vi undersøgte det, men kunne ikke finde ét eksempel i nyere tid på, at en kommune havde anvendt ekspropriation til at realisere en golfbane. Der var to eksempler fra midt 90'erne. Der blev klaget over begge. Det ene projekt blev omstødt, mens det andet blev gennemført. Læren er, at enkeltsager kan stå i vejen for en debat på sagligt grundlag.

Ekspropriation er et både vigtigt og nødvendigt værktøj for kommunalbestyrelserne, hvis de skal sikre en byudvikling, der lever op til borgernes forventninger om sammenhæng og dynamik. Det gælder fx behovet for at skabe et godt samspil mellem boligen, arbejdsstedet, områdets rekreative muligheder og det område, hvor den enkelte køber ind.

Ekspropriation sker ofte med lodsejerens billigelse. Det skyldes, at ekspropriationserstatningen ikke er skattepligtig. Derfor er det tit grundejeren selv, der anmoder om en frivillig handel på ekspropriationslignende vilkår.

Ekspropriation rummer to forskellige instrumenter: 1) En egentlig ekspropriation; og 2) En frivillig handel på ekspropriationslignende vilkår. Her indgår kommunen en handel på markedsvilkår. Kan parterne ikke blive enige, har kommunen en forpligtelse til at gennemføre en egentlig ekspropriation. I kommunerne indgår vi mange frivillige handler på

ekspropriationslignende vilkår. Fx har Kolding og Køge Kommuner de sidste 10 år foretaget en lang række frivillige handler for at sikre en hensigtsmæssig by- og erhvervsudvikling.

Ekspropriation er et redskab, der skal anvendes med omtanke. Respekten for den private ejendomsret skal fastholdes. Derfor har borgerne flere muligheder for at få afprøvet lovligheden af en ekspropriation. Det kan ske ved Naturklagenævnet, Taksationskommissionen, Overtaksationskommissionen og domstolene.

Debatten har også omfattet erstatningernes størrelse. Her har ekspropriationskommissionerne fastlagt en linje, hvor landbrugsjord, der omdannes til byformål, giver jordejerne en væsentlig – ofte skattefri - gevinst i forhold til landbrugsjordens umiddelbare værdi. Dog uden at tildele den enkelte jordejer den fulde værdigevinst af de investeringer, samfundet har foretaget i veje, broer, jernbaner eller byggemodning fra land til by.

Lige nu diskuterer vi ekspropriation i bynære områder. Snart venter en omfattende indsats for at sikre vores grundvand og natur. Det betyder, at landbrugs - og formentligt også byjord - kommer i spil for at gennemføre naturgenopretningsprojekter. Folketinget kan vælge at sikre en generelt højere erstatning til lodsejerne. Sker det, vil det blive dyrere for skatteyderne at indfri de nationale mål for vand- og naturbeskyttelsen.

Behovet er markant for en politisk drøftelse af, hvilke redskaber kommunerne skal kunne benytte i udviklingen af landets byområder. Den drøftelse bør tage afsæt i viden om, hvordan ekspropriation benyttes i dag. Og den betydning ekspropriation har og har haft for mulighederne for at skabe sammenhængende byudvikling. Her bidrager vi i kommunerne gerne med viden, eksempler og overblik over praksis.