



## REDEGØRELSE

### Redegørelse til Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg om ekspropriation

På mødet den 21. maj 2008 mellem Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg og KL, lovede KL at vende tilbage med en nærmere redegørelse for følgende emner:

- Omfanget af ekspropriationer til golfanlæg
- Haderslev sagen
- Hillerød sagen

KL vil i forlængelse heraf kommentere Kammeradvokatens undersøgelse og foreslå nogle initiativer til en fremadrettet løsning på ekspropriationsproblestillingen.

#### *Hvor mange ekspropriationer har der været til golfanlæg*

Som det fremgår af Kammeradvokatens undersøgelse, har der været foretaget ekspropriationer til ét golfanlæg i perioden 2003-2007. Dette ene golfanlæg gav anledning til fire ekspropriationssager.

KL har endvidere kendskab til en sag, hvor der endnu ikke er truffet afgørelse om ekspropriation, men hvor det ikke kan udelukkes, at det vil komme på tale.

#### *Haderslev sagen*

KL vedlægger et notat, som Haderslev Kommune har udarbejdet. Notatet giver et fint rids over baggrunden for sagen samt sagens udfald.

KL skal i denne forbindelse henlede udvalgets opmærksomhed på, at både den tidligere miljøminister og amtet bakkede op om og samarbejdede med Haderslev Kommune om at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for

Den 23. september 2008

Jnr 10.05.02 P05  
Sagsid 000193577

Ref CEF  
cef@kl.dk  
Dir 3370

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

Tlf 3370 3370  
Fax 3370 3371

[www.kl.dk](http://www.kl.dk)

1/4

placering af logistikcentret. Kommunen har endvidere haft professionelle til at vurdere prisen og endte desuagtet med at tilbyde ca. dobbelt op af den vurderede pris, hvilket blev den pris, som begge lodsejere også endte med at acceptere.

#### *Hillerød sagen*

KL vedlægger et notat, som Hillerød Kommune har udarbejdet. Notatet giver et fint rids over baggrunden for sagen.

Kommunen valgte at ekspropriere på baggrund af en kommuneplan til byudvikling. Prisniveauet var fra private developere skruet meget i vejret, så for at sikre en ensartet behandling af alle lodsejere, valgte kommunen at ekspropriere. På denne måde så kommunen sig også bedre i stand til at kunne sikre den offentlige service i området.

Alene erstatningsspørgsmålet er indbragt for Taksationskommissionen, som har afsagt kendelse. Her skete der en forhøjelse af erstatningerne. Dog skal KL henlede udvalgets opmærksomhed på, at kommunen fik medhold i, at erstatning fastsættes ud fra et prisniveau for landbrugsjord med forventningsværdi, samt at de tilbud, som lodsejerne var blevet tilbudt af developere, ikke kunne lægges til grund ved erstatningsudmålingen, idet de alle var betingede af forskellige forhold og derfor ikke var udtryk for en markedsværdi.

#### *Kammeradvokatens undersøgelse*

KL finder ikke, at Kammeradvokatens undersøgelse giver grundlag for at begrænse kommunernes hjemmel til ekspropriation, hverken når der er tale om ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplaner eller til byudvikling med hjemmel i en kommuneplan.

Undersøgelsen dækker en periode på fem år, hvor der har været i alt 106 ekspropriationer. Heraf er 26 sager blevet realitetsbehandlet af Naturklagenævnet. I syv ud af otte sager om ekspropriation til byudvikling (hvoraf fire sager omhandlede samme projekt) omgjorde Naturklagenævnet kommunernes afgørelse. Sammenholdt med, at det juridisk er et svært område, og at byudviklingsomfanget har været højt i undersøgelsesperioden, er der tale om meget få sager, som ender som egentlige ekspropriationssager.

#### *Fremadrettede løsninger*

KL vil gerne endnu en gang over for udvalget gøre opmærksom på de fordele, der er ved ekspropriationsredskabet.

For det første er der i systemet i dag indbygget retsgarantier, og systemet sikrer en ens behandling af alle lodsejere, der er involveret i samme ekspropriation. Således er der hele tre uafhængige instanser (Taksationskommissi-

onen, Overtaksationskommissionen og domstolene), som kan prøve erstatningens størrelse, såfremt der er uenighed herom.

Selve grundlaget for ekspropriationen kan også påklages både til Naturklagenævnet og herefter indbringes for domstolene.

Ekspropriation sikrer en ligebehandling af de involverede parter. Dermed kommer kompensationen til borgeren ikke til at afhænge af en ulig forhandling mellem en professionel, privat developer og en borger. Ved ekspropriation vil alle få den samme pris og samme behandling.

Nødvendigheden af at have muligheden for at kunne ekspropriere og ikke helt overlade byudviklingen til private følger også af, at der en gang i mellem er en jordejer, som af en eller anden årsag ikke ønsker at sælge jorden frivilligt til kommunen. En sådan person kan standse et ellers helt igennem fornuftigt projekt om byudvikling. Dette kan særligt skabe problemer i de områder, hvor byudviklingen ikke er så fremtrædende.

Det er heller ingen hemmelighed, at det er langt mere attraktivt at udvikle til boliger end til veje/skoler og andre offentlige services. Ved brug af ekspropriationsadgangen kan kommunen sikre den nødvendige offentlige service - også i nye byudviklingsområder.

KL vil afslutningsvist opfordre til en konstruktiv debat om, hvordan ekspropriationsadgangen sikres samtidig med, at borgerne også i fremtiden kan have tillid til systemet. KL skal i denne forbindelse pege på forskellige tiltag, som vi gerne vil have en forsat dialog omkring:

- *Erstatningen.* Den helt store knast i mange ekspropriationssager er erstatningsudmålingen. Det er langt fra altid, at der er sammenligningshandler at tage udgangspunkt i ved erstatningsudmålingen. En måde at imødegå denne problemstilling kunne være at undersøge fordele og ulemper ved at overdrage erstatningsudmålingen til en ekstern part. Man kunne f.eks. undersøge muligheden for at lade de uafhængige taksationskommissioner fastsætte prisen - både ved kommunale og statslige ekspropriationer. Det vil bringe en uvildig part på banen allerede i forbindelse med erstatningsudmålingen. Såvel stat/kommune som lodsejere kunne herefter have muligheden for at klage over erstatninger til Overtaksationskommissionen.
- *Kompetenceudvikling – inspiration til gode processer.* For at fremme ”den gode proces”, kunne et fælles indsatsområde for KL og Miljøministeriet være at understøtte kommunernes kompetenceudvikling på området. Der er mange gode eksempler at formidle. F.eks. har nogle kommuner udarbej-

det en ”køgebog” på området. Det taler for at fremme vidensdelingen – f.eks. gennem at udarbejde case-beskrivelser og gode råd om processernes tilrettelæggelse.

- *Jordfordeling.* I medfør af Jordfordelingsloven er det muligt for kommunerne, f.eks. via jordkøbsnævn, at opkøbe erstatningsjord, som kan tilbydes de lodsejere, som får eksproprieret hele eller dele af deres ejendom. Det anslås, at som jordpriserne er i dag, skal hver kommune have en startkapital til jordkøbsnævnene på ca. 40.mio kr., for at det kan blive et effektivt redskab. Alene af denne grund er instrumentet ikke så attraktivt for kommunerne at anvende, men det kunne der findes forskellige modeller for.

Kopi af dette notat er sendt til miljøministeren.