

## Bilag 2

Den 27. maj 2010

### **Østerild: Notat om statens overtagelse af fast ejendom ved ekspropriation og ved køb**

#### **Ekspropriation som følge af værditab**

Efter lovforslagets § 15 kan staten ekspropriere fast ejendom inden for vindfeltet og test- og måleområdet, når det er nødvendigt for etablering og drift af testcenteret. Ekspropriation er et tvangsmæssigt indgreb i ejendomsretten, og kan efter grundloven kun ske, når der er særlig hjemmel hertil.

Ekspropriation kan ske i form af erhvervelse af den fulde ejendomsret til hele eller dele af en ejendom, og det kan ske ved tinglysning af servitutter om konkrete rådighedsbegrænsninger om f.eks. skovrydning og testcenterets adgang til at udføre målinger på privat ejendom.

Ekspropriation, hvor ejer af en ejendom pålægges at afstå ejendomsretten, anvendes, når det er nødvendigt råde over en ejendom i forbindelse med etablering af et anlæg, f.eks. et vejanlæg.

Ekspropriation anvendes ikke, hvis en ejer ønsker at sælge, fordi en ejendom risikerer at falde i værdi som følge af et anlæg. Tab kompenseres ved erstatning, hvis erstatningsbetingelser er opfyldt.

Når der er tale om vindmøller, gælder den særlige ordning, at tab kompenseres efter den særlige værditabsordning, som kun gælder for vindmøller.

Ekspropriation bruges kun, når der er tale om et tvangsmæssigt indgreb, og ikke når der er tale om, at en ejer som følge af etablering af – i dette tilfælde testcenteret - ikke længere ønsker at eje ejendommen.

#### **Overtagelsespligt for staten**

I forbindelse med anlægget af metroens 3. etape, blev indført den særlige ordning, hvorefter Transportministeriet fik Finansudvalgets tilslutning til, at Østamagerbaneselskabet kunne tilbyde at overtage boliger i 1. række fra den kommende bane med henblik på efterfølgende videresalg, fordi boligejere mv. havde en frygt for, at anlægget af Metroen ville forringe værdien af deres ejendom. Ordningen fremgår af aktstykke 135 af 8. maj 2002 og aktstykke nr. 78 af 16. januar 2003.

Det var således boliger i 1. række, der blev betragtet som særligt berørt og udsat for værditab, der blev omfattet af denne særlige ordning.

Hvis en tilsvarende ordning skal gælde for ejere af fast ejendom i Østerild, skal der ske en tilsvarende afgrænsning af ejendomme, der kan betragtes som særligt berørt af projektet.

For at tilgodese de mennesker i området, som bor uden for 44 db støjzonen, og derfor ikke skal eksproprieres, men som ønsker at sælge deres ejendom, lægger partierne bag aftalen særlig vægt

på, at VE-lovens værditabsordning sikrer, at ejere af fast ejendom, der lider et værditab som følge af opstilling af vindmøllerne, kan få dækket tabet, når det er over 1 pct. af ejendommens værdi.

Parterne lægger i den forbindelse vægt på, at der dermed er taget højde for det maksimale værditab, som en ejer af en fast ejendom kan risikere at måtte lide, og at udbetalingen af værditab sker allerede ved opstillingen af den første mølle, selv om møllerne forventes at være mindre end 250 m frem til omkring år 2015.

I tilknytning hertil gives naboer i en radius af 1,5 km fra den enkelte mølleplads mulighed for at sælge deres ejendom til staten. Ordningen omfatter alene ejendomme, hvor beboelsen ligger inden for grænsen på 1,5 km.

Ordningen omfatter ikke ejendomme, hvor der træffes beslutning om ekspropriation af ejendomsretten til en hel ejendom, herunder særligt de 5 ejendomme, der ligger inden for 44 db støjzonen. Ordningen omfatter som udgangspunkt heller ikke de 4 ejendomme, der har jord i testområdet, og hvor det kan komme på tale at ekspropriere disse arealer.

Ud over førnævnte ejendomme i 44 db zonen, der eksproprieres, er der 8 ejendomme, som ligger inden for 1,5 km zonen, hvor overtagelse kunne komme på tale. Hvis der ikke foretages fuldstændig ekspropriation af ovennævnte 4 ejendomme, kan det komme på tale at tilbyde 2 af dem overtagelse, da beboelsen på disse ligger inden for 1,5 km zonen.

Ved ordningen afgrænses muligheden for at anmode om miljøministerens køb til den geografiske afstand, som inden for værditabsordningen er gebyrfri, idet 1,5 km er 6 gange møllens højde.

Anmodning om overtagelse forudsætter, at ejeren har søgt om værditabsersättning inden for fristerne i VE-loven. Anmodningen skal indgives inden 4 uger efter, at taksationsmyndigheden har taget stilling til kravet om værditabsbetaling. Miljøministeren kan dispensere fra fristen, hvis der foreligger særlige forhold, herunder hvis ejendommen har været forsøgt eksproprieret til fuldstændig afståelse, og dette må opgives.

Salgsprisen udgør den seneste offentlige vurdering, fratrukket eventuel værditabsbetaling. Der tages udgangspunkt i fremgangsmåden ved Metroens 3. etape.

Der gennemføres det nødvendige aktstykke for at sikre finansieringen af ordningen, svarende til ordningen ved Metroens 3. etape.

På de nævnte vilkår påtager staten sig risikoen.