

Tema 2 - Borgerne i forhold til ekspropriationsprocessen

Erstatning – misforhold mellem vurdering og værdi?

Jan Schøtt-Petersen,
formand for Danske BOLIGadvokater

Tema 2 - Borgerne i forhold til ekspropriationsprocessen

- Borgeren oplever
- misforhold mellem fastsat erstatning og oplevet tab,
- vanskeligt at løfte bevisbyrde,
- anvendelse af skøn under regel – "takster",
- manglende konkret indsigt hos kommissionerne
- værdiansættelsestemaet som "urent trav" – får ikke del i udviklingsgevinsten

Tema 2 - Borgerne i forhold til ekspropriationsprocessen

- Kammeradvokaten (BaneDK) i Aalborg Rets dom af 15. december 2017 i sag nr. BS 8-873/2015:
- *Kendelserne er truffet af Taksationskommissionen, der med sin sammensætning og behandling af et stort antal sager har en særlig sagkundskab inden for sager om ekspropriation og udmåling af erstatning som de omhandlede...*
- *...efter besigtigelse af sagsøgernes ejendomme og under inddragelse af de af sagsøgerne fremsatte synspunkter...*
- *De takserende myndigheders sagkundskab og den kontradiktoriske proces i ekspropriationsprocesloven skaber en formodning for - hvilket retspraksis afspejler- rigtigheden af kommissionernes vurdering. Der må derfor kræves et sikkert grundlag, for at retten kan tilsidesætte kendelserne og tilkende sagsøgerne yderligere erstatning.*

Tema 2 - Borgerne i forhold til ekspropriationsprocessen

- Case fra elektrificering af jernbanestrækning
- Servitut om rådighedsindskrækning, bl.a.:
- Banedanmark kan pålægge ejeren for egen regning at beskære træer og anden bevoksning, som er mindre end 10 meter fra spormidte
- Nyopførsel af bygninger må ikke finde sted nærmere end 10 meter fra spormidte

Tema 2 - Borgerne i forhold til ekspropriationsprocessen

- Mere end $\frac{3}{4}$ af ejendommen bliver omfattet af servituten
- Vurdering fra Danbolig anser, at ejendommen efter pålæg af servituten vil falde 200.000 kr. i salgspris.
- Ejerne gør gældende, at indgrebet vil medføre indbliksgener samt øgede støjgener

Tema 2 - Borgerne i forhold til ekspropriationsprocessen

- Levering og plantning af træer og buske vil koste 64.000 kr. og et raftehegn til 58 løbende meter vil koste 60.000 kr.
- Samlet krav udgør 324.000 kr.

Tema 2 - Borgerne i forhold til ekspropriationsprocessen

- Kommissionen fastsatte samlet erstatning for servitut om eldrift på 10.000 kr, jfr. fast og mangeårig praksis
- Kommissionen har således ikke fundet, at det forhold, at over $\frac{3}{4}$ af ejendommen er belagt med servitutten er tilstrækkelig til at fravige praksis, da ejendommen kan anvendes som hidtil

Tema 2 - Borgerne i forhold til ekspropriationsprocessen

- Havebeplantning langs banen samt blommetræer i haven, i alt 35 stk. hassel, liguster, blommetræer mm., 1 stk. skovfyr og 1 stk. rødel gav erstatning på kr. 30.000
- Erstatning for indbliksgener på 20.000 kr.
- Udgifter til sagkyndig bistand, kr. 5.000
- Samlet erstatning kr. 65.000

Tema 2 - Borgerne i forhold til ekspropriationsprocessen

- Vestre Landsrets dom af 26. oktober 2016 i sag V.L. B-0174-16
- Det var bl.a. lodsejerens synspunkt, at erstatningen skulle udmåles på baggrund af den "nye" kommuneplan, der var vedtaget og gældende på ekspropriationstidspunktet. Lodsejeren bestred i den forbindelse, at denne kommuneplan var vedtaget alene som følge af motorvejen.
- Både byretten og landsretten kom frem til, at der ikke ved det gennemførte syn og skøn var grundlag for at tilkende lodsejeren mere i erstatning samt, at der ikke var grundlag for at imødekomme Vejdirektoratets tilbagebetalingskrav.
- Begge instanser var enige med Vejdirektoratet og kommissionerne i, at der ikke skal lægges vægt på den kommuneplan, der var gældende på ekspropriationstidspunktet. Denne plan var vedtaget umiddelbart efter – og under hensyn til - vedtagelsen af anlægsloven, og der skulle derfor ikke udmåles forventningsværdi som følge heraf.