



# Erfaringer med ekspropriation - *konkrete eksempler*

Transport-, Bygnings- og Boligudvalgets  
høring om ekspropriation og erstatning  
20. februar 2019

Landinspektør Lars Emil Vindfeld Møller



○ Til Årstedsforsretningen var kommunen repræsenteret med seks embedsmænd og formanden for plan- og vejvedværg, Hans Skibhøj (S). Fra Circle K deltog advokat Vijay Thygesen og Ulrik Holmtoft fra firmaets købs- og salgafdeling.  
 FOTO: ASPER BOSTENQUEST

# Circle K er meget snart fortid

Allerede 26. marts kan Circle K-grunden på Østergade være på kommunens hænder, hvis byrådet godkender ekspropriation

AF JESPER BOSTENQUEST  
 jbo@midtsjy.dk

**SILKEBORG** Det kaus meget svært være slet med at tænke bensin på hjørnet af Østergade og Christian 8.a Vej, hvor Circle K holder til.

Allerede 26. marts kan grunden nemlig være overtaget af kommunen, hvis byrådet dagen før godkender at ekspropriere den.

Det oplyste landinspektør i kommunens teknik- og miljøafdeling, Lars Emil Møller, da Silkeborg Kommune torsdag havde indkaldt til årstedsforsretning. Her mødte Circle K frem med to repræsentanter.

Når kommunen har overtaget grunden, er det meningen, at den del, som skal bruges til bolig, restaurant, café og butik bliver solgt til AP Pension, der skal bygge 280 boliger på Sotorvet.

**Kan være ude på tre uger**

Hvornår Circle K skal være væk fra grunden, er der ikke sat dato på.



Det er heller ikke sikkert, at Circle K normalt skal bruge omkring tre ugers tid på at lukke og fratræffe en tankstation.  
 Bøden fratrættningen er der en del tekniske installationer, der skal fjernes, ligesom tankene under jorden skal tømnes for brændstofd.

Det er en proces, der påkræver at least omkring 70.000 kroner, fortalte han og salgafdeling oplyste, at Circle K normalt skal bruge omkring tre ugers tid på at lukke og fratræffe en tankstation.  
 Bøden fratrættningen er der en del tekniske installationer, der skal fjernes, ligesom tankene under jorden skal tømnes for brændstofd.

Circle K har nu fire uger til at komme med bemærkninger til ekspropriationen.  
 Circle K kan for eksempel pegge på ting, der er vigtige at tage højde for, når der senere skal fastlægges en erstatning for grunden, fortæller Lars Emil Møller.  
 Først når byrådet har truffet sin endelige beslutning om ekspropria-

tion, skal der fastlægges en erstatning. Hvis Circle K mener, at erstatningen er for lille, bliver sagen i første omgang bragt for en talanskommission. Den skal afgøre, om erstatningen er den rette. Er der stadig uenighed om erstatningens størrelse, er det en overikationskommission, der skal afgøre sagen.  
 Circle K's grund er omkranset af den sorte stribe med et gult, grønt og to lysrøde felt. Den gule farve viser, hvor der skal bygges en form for bypark, mens det grønne område i midten viser, hvor der bliver plads til café, restaurant, butikker, parkering, cykelparkering og trappegang til nogle af de kommende boliger på Sotorvet. De to små, lysrøde områder viser de arealer, der overføres til offentlig vej. 8. februar er der første spadestik til AP Pensions projekt med 280 boliger på Sotorvet. ILLUSTRATION: LARS MØLLER

tion, skal der fastlægges en erstatning. Hvis Circle K mener, at erstatningen er for lille, bliver sagen i første omgang bragt for en talanskommission. Den skal afgøre, om erstatningen er den rette. Er der stadig uenighed om erstatningens størrelse, er det en overikationskommission, der skal afgøre sagen.

**Næde ikke til enighed**

Circle K og AP Pension har forhandlet gennem længere tid, men kunne ikke nå til enighed om en købsaftale.  
 Hvisfor de to parter ikke kunne nå til enighed, ønskede de to repræsentanter fra Circle K ikke at uddybe.

Det fungerer godt!

- **Åstedsforretning** - fysisk besigtigelse
- **Lokalpolitisk** deltagelse
  - Udvalgsformanden medvirker
    - *Åstedsforretningen ledes af et medlem af kommunalbestyrelsen, jf. vejlovens § 101*
- Grundejere har mulighed for indsigelser, ændringsforslag mv. direkte til udvalgsformanden/byrådsmedlemmet
- Begrænset antal deltagere – overskueligt













# Det fungerer godt!

- Kommunal ekspropriationsproces
  - Mulighed for **fleksibel proces**:
    - Erstatningstilbud under åstedsførelsen *eller*
    - Erstatningsdrøftelse efter ekspropriationsbeslutningen
  - Mulighed for **projektilpasninger** efter åstedsførelse for imødekomme af grundejeres ønsker



Silkeborg redaktion: silkeborg@nyd.dk  
Silkeborg-udgaver: tirsdag-torsdag • 100 01 21 94 01



Fire lodsejere fik eksproprieret deres ejendomme og grunde, så Silkeborg Forsyning kunne bygge verdens største solfangeranlæg, som især skal producere varme.

# Lodsejere ønsker retfærdig pris

Fire lodsejere ved Sejling Hede anker dom, der fastlægger, hvor stor erstatning de kan få for ekspropriation



AF ASGER ROSENQVIST  
jrs@nyd.dk

**SILKEBORG** På mødet med Sejling Hede nord for Silkeborg står størstedelen af solfangerpænder, der leverer masser af varme til forbrugerne i Silkeborg.

Anlægget går for at være verdens største, og blev fejret med en officiel indvielse i slutningen af 29. juni af Silkeborg Forsyning. Samme dag modtog fire lodsejere ved Sejling Hede endelig besked om, hvor mange penge de kan få for deres jord og ejendomme, som kommunen eksproprierede for at gøre plads til Silkeborg Forsyning's store solanlæg. De fire lodsejere fik lidt flere penge for deres jord, men sænket set er prisen stadig langt fra det beløb, som lodsejerne ønsker.



○ Hanne og Bjarne Dalgaard (til venstre) og Anette Klausen og Claus Lauridsen fortalte første gang om deres frustrationer i Midtjyllands Avis i april 2016. Siden er frustrationerne blevet vokset dag for dag. FOTO: ANETTE KLAUSEN

«Vi var alle fire lodsejere valgt af anker dommen, fortæller Anette Klausen, der sammen med sin mand Claus Lauridsen er flyttet fra deres nu tidligere ejendom på Sejling Hedesvej. Det betyder, at lodsejerne ikke får udbetalt alle penge for deres jord fra Silkeborg Forsyning i deres erstatning. Der skal først, når udstationskommissionen har truffet den endelige afgørelse i sagen. Stiden mellem lodsejerne og Silkeborg Forsyning går på, om deres jord skulle regnes for at være landbrugs-

marker, for jeg havde aldrig drømt om, at vi skulle betales på den måde, siger Bjarne Dalgaard. Han berører sit, at lodsejerne i januar 2015 blev indkaldt til informationsmøde hos Silkeborg Forsyning, hvor oplægget var, at forsyningen gerne ville indgå frivillige aftaler om at opkøbe deres jord. «Vi havde den forståelse, at hvis det ikke skulle lykkes Silkeborg Forsyning at indgå nok frivillige aftaler, så ville solanlægget aldrig blive til noget. Det har aldrig været nævnt, at ekspropriation kunne blive en Plan B fra forsyningens side, siger Bjarne Dalgaard.

**Nødvendig ekspropriation**

Samme opførelse sidder Anette Klausen og Claus Lauridsen med. «Vi mener ikke, at Silkeborg Forsyning nødvendig har været interesseret i at forhandle med os, fordi man hele tiden har påstået på at eksproprieres deres jord, så de kunne få det uden mere besvær med os, siger Anette Klausen. Foranden for Silkeborg Forsyning's bestyrelse, Leif Bæk, afviser, at lodsejerne er blevet stillet i dårligt, at solanlægget helt ville blive droppet, hvis det ikke lykkedes at indgå frivillige aftaler. «Der ligger en lokalplan for området, hvor det direkte står, at det skal bruges til energiformål, og at man om nødvendigt også kan ekspropri-

ere via kommunen, siger Leif Bæk. Var I så overhovedet interesseret i at forhandle, når I havde mulighed for at ekspropriere, så I ville få jorden - frivilligt afbøjer eller ej? «Vi ville absolut helt have været foruden en ekspropriation, for det havde været en mere succesfuld sagsbehandling. Vi mener, at vi har gjort alt, hvad der stod i vores magt for at indgå handlen på frivillig basis, og det var ikke vores mål at gå efter en ekspropriation. «For vi ønskede at indgå frivillige aftaler, så vi hurtigst muligt kunne få sat spind i jorden, da anlægget skulle stå færdigt og være i drift senest 31. december 2016, for at vi kunne være sikre på at få et tilløb fra staten. Så kan du godt sige, at vi skred til ekspropriationen som den sidste udvej, da vi var under stort tidspres, og forhandlingerne ikke førte nogen steder, siger Leif Bæk. Kunne ikke være anderledes. Han medgiver, at Silkeborg Forsyning næppe har oplyst på informationsmøderne, at man i sidste ende ville gøre brug af ekspropriation, men mener, at lodsejerne og deres rådgivere burde kunne regne ud, at det var en realitet. «Når jeg ser tilbage på hele processen, mener jeg ikke, at vi kunne have handlet anderledes, siger Leif Bæk.

# Kritik af lang ventetid

Silkeborg Forsyning og borgmester Steen Vindum kritiserer dommer for at slytte sag om ekspropriation af lodsejere

AF ASGER ROSENQVIST  
jrs@nyd.dk

**SILKEBORG** 7. december 2016 fik fire lodsejere ved Sejling Hede besøg af den taksationskommission, der skulle vurdere, hvor meget Silkeborg Forsyning skulle betale for deres jord og ejendomme. Først 29. juni i år blev der afsagt om i sagen, og det er på ingen måde rimeligt, at lodsejerne skal gå rundt i utrythed i så lang tid. Det mener bestyrelsesformanden for Silkeborg Forsyning, Leif Bæk, og borgmester Steen Vindum (V). «Det har gjort sagen træls for alle parter, at vi ikke kunne få en afklaring på sagen. Det er ikke rimeligt, at det skal tage så lang tid, og vi har fra Silkeborg Forsyning's side på ingenlængde basis forklaret formanden for taksationskommissionen for at presse på for en afgørelse, siger Leif Bæk. Anette Klausen og Claus Lauridsen er blandt de lodsejere, som utålmodigt har ventet på en afgørelse. De har løbende været i kontakt dommer Paul Holm fra Retten i Aarhus, der var formanden for taksationskommissionen. «Første mødet var, at der godt kunne gå et par måneder, men det

trak hele tiden ud, fortæller Anette Klausen. «Hos har løbende været i dialog med Steen Vindum og luftet sine frustrationer. Har taget for lang tid. Den behandling, som lodsejerne har fået af det system, der går i gang ved en ekspropriation, har ikke været i orden. Det har taget alt for lang tid, og jeg synes, at dommeren har smilet med sagen. I århøvd til en lodsejer: har lært den rette pris for deres jord, så er det ikke taget, jeg som borgmester kan eller må blande mig i uventer en

taksationskommission, siger borgmesteren. «Både dommer Paul Holm tager det typisk to til tre måneder at få en afgørelse på ekspropriationsager. Denne sag har have været mere kompliceret end som så, fordi der var fire lodsejere med hver deres forskellige type ejendomme, der skulle taksationeres. Det betyder også, at der har været foreslået på, hvor mange penge de hver især skulle have for deres jord. Set fra min synspunkt er sagstiden totalt set ikke usædvanlig for lige netop denne sag, siger Paul Holm.



○ Formanden for Silkeborg Forsyning's bestyrelse, Leif Bæk, og borgmester Steen Vindum, kunne 29. juni officielt indvie det nye solfangeranlæg på Sejling Hede. De mener begge, at de lodsejere, der har fået eksproprieret jord for at gøre plads til anlægget, har måtte ventet unødigt længe med at få var på, hvor mange penge de kunne få for deres jord. FOTO: ANETTE KLAUSEN

## : fakta

**TIDSLINJE**

- 2015
- Januar: Silkeborg Forsyning holder informationsmøde med lodsejerne ved Sejling Hede omkring byggesat af et nyt solfangeranlæg.
  - Februar: Formanden for plan-, miljø- og klimaudvalget, Carl Corridsen (V), siger til Midtjyllands Avis, at man overvejer at finde alternative steder end Sejling Hede, hvor færre lodsejere vil blive berørt af et nyt solfangeranlæg.
  - Oktober: Silkeborg Forsyning har været i forhandling med lodsejerne om opkøb af deres jord til det nye anlæg. Lodsejernes afviser forsyningens bud.
- 2016
- April: Kommunen holder årsbestemøtning, hvor det står klart, at lodsejerne og Silkeborg Forsyning stadig er langt fra hinanden i forhandlingerne.
  - Maj: Vej- og trafikudvalget træffer på vegne af byrådet endeligt beslutning om at ekspropriere det store areal på Sejling Hede. Herefter sommeren begynder bygget af anlægget.
  - December: En taksationskommission skal vurdere, hvad lodsejernes jord er værd.
  - December: Solfangeranlægget bliver taget i drift.
- 2017
- Juni: Officiel indvielse af det nye anlæg samme dag som taksationskommissionen fastlægger, hvad lodsejerne skal have for deres jord.
  - Juli: Lodsejerne anker dommen fra taksationskommissionen.



## Det fungerer ikke godt!

- Meget lang **sagsbehandlingstid** hos taksations- og overtaksationskommission
- **FORSLAG:**
  - Taksationsforretning inden for 3 måneder
  - Kendelse inden for 4 uger

## Forslag til forbedringer

- Kommunens **vejledningspligt** – vigtigt!
- **FORSLAG:**
  - Udarbejdelse af ny fælles vejledning **til grundejere** om kommunal ekspropriation