

Danske Miljøadvokater

Temadag d. 18. maj 2017

Erstatning for forventningsværdi . v. Gert Lund og Jens Flensborg



Erstatning ved ekspropriation

- Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er **handelsværdien** (brugsværdien eller genanskaffelsesværdien i særlige tilfælde)
- Berettigede forventninger om, at en (landbrugs)ejendom på sigt kan anvendes til en mere intensiv anvendelse erstattes også, jf. U 1975.718 og 722 H (**forventningsværdien**)
- Arealer udlagt til **offentlige formål**
 - Udgangspunktet stadig handelsværdien
 - Men med udlægget til offentligt formål er arealet ”gået ud af markedet”
 - Ifølge rets- og taksationspraksis fastsættes erstatningen herefter med udgangspunkt i arealets status umiddelbart før, det blev udlagt til offentligt formål – inkl. evt. forventningsværdi på dette tidspunkt
 - Se Orla Friis Jensen, U 2010B.355, samt U 1981.448H (Stenløse-sagen) og U 2004.2693 (Vestmanna)

U 2004.2693 H (Vestmanna Kommune)

Fakta:

- Før 1979: Udlagt til bådhus
- 1979: Ny kommuneplan – udlægges til offentligt havneformål
- 1990: Arealet eksproprieres

Højesteret:

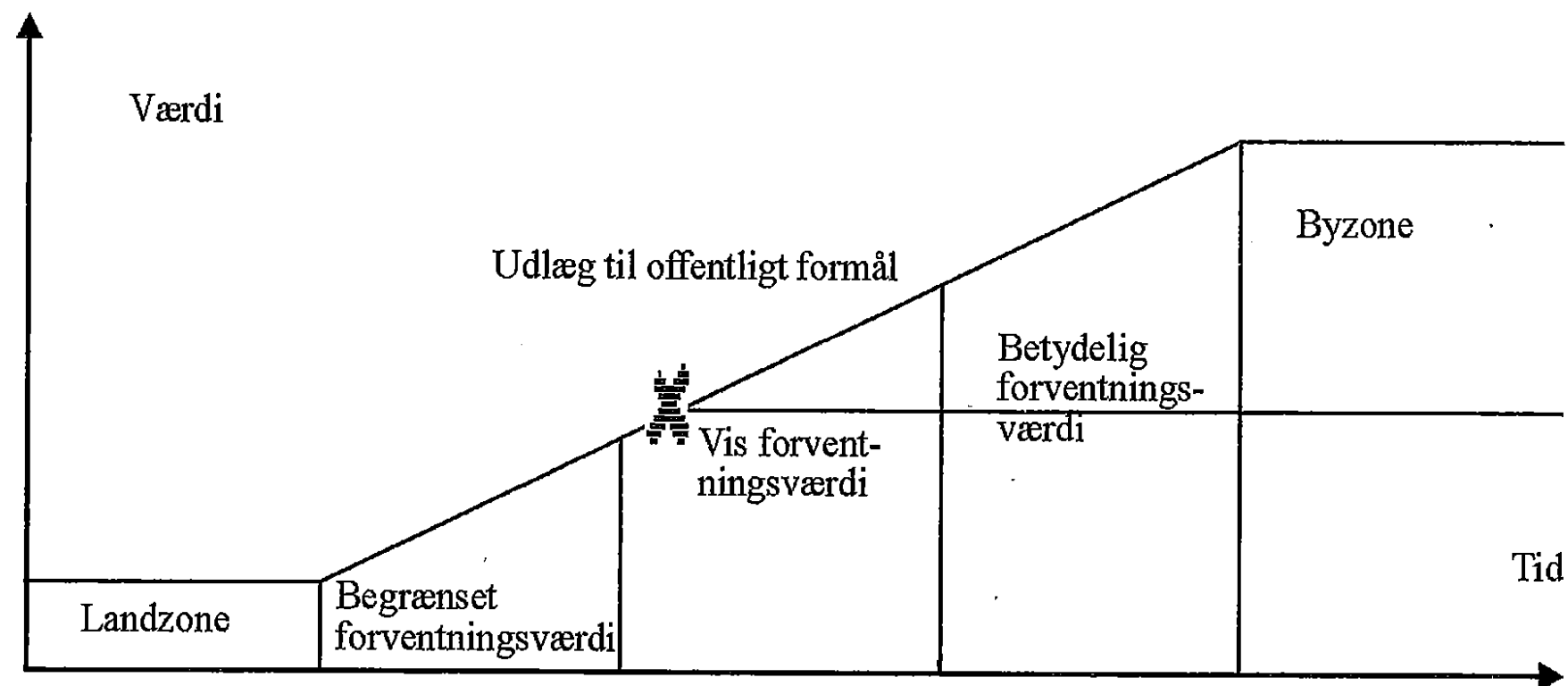
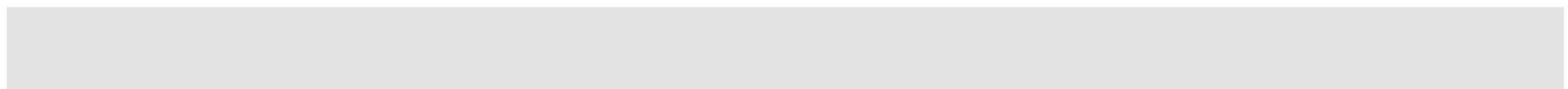
- Erstatningen udmåles uf fra udnyttelsesmulighederne før 1979 (bådhus)
- Erstatningen skal svare til værdien af disse udnyttelsesmuligheder på ekspropriationstidspunktet i 1990.
- Erstatning blev herefter udmålt til prisen på *bådhusarealer i 1990*

Generelt om forventningsværdi (3)

Hvor stor er forventningsværdien?

- Spændet går mellem landbrugsværdien (ingen forventningsværdi) og værdien af den lokalplanlagte jord (byggeretsværdien)
- Det **tidsmæssige perspektiv** for realisering af forventningerne er afgørende for værdien
- Beror oftest på **den fysiske planlægning** på ekspropriationstidspunktet:
 - Er arealet inden udlægget til offentligt formål og ekspropriationen lokalplanlagt til anden anvendelse, fx boliger – høj forventningsværd (i nogle tilfælde den egentlige byggeretsværdi)
 - Er arealet alene **kommuneplanlagt** til fx boliger – typisk lav/mellem forventningsværdi (afh. af tidshorizonten, herunder evt.rækkefølgebestemmelser)
 - **"Perspektivarealer"** (tilkendegivelser om fremtidig inddragelse til byvækst ud over KMPL's 12 års periode) – lav/ingen forventningsværdi (?)
 - **Bynærhed** uden planlægning (?)
 - Andre grænsetilfælde, fx opgivet planlægning eller konkurrerende planlægning

Hvor stor er forventningsværdien?



Fra Hanne Mølbeck og Jens Flensborg, "Ekspropriation i praksis"

Generelt om forventningsværdi (5)

U 2005.590 H – kløverbladsanlæg ved Årslev

Tidsforløbet

- 1980'erne – planlægningen for Herningmotorvejen igangsættes
- 1988 - Arealet udpeges i kommuneplanen til fremtidig byvækst
- 1990'erne – Aarhus Kommune fastholdt planlægningen for fremtidig byvækst omkring E45 og den kommende Herningmotorvej
- Juni 1993 anlægslov for motorvejen – omtale af kløverbladsanlægget for tilslutningen mellem E45 og Silkeborgmotorvejen, men anlægget var ikke detaljeret indtegnet
- 1995 – Debatoplæg fra Aarhus Kommune om ny bydel ved Aarslev
- Januar 2000 ekspropriation af arealet

- **Ekspropriations-** og **taksationskommissionen**: 20 kr. pr. m²
- **Syn og skøn**: 28 kr. pr. m²
- **Vestre Landsret**: Stadfæster 20 kr. pr. m² (**dissens**)

Generelt om forventningsværdi (6)

U 2005.590 H – uddrag af Højesterets præmisser

- Højesteret henviste til kommunens debatoplæg fra 1995, og udpegningen af arealet til byvækst i 1988 og anførte herefter:

”Efter anlægget af Den Jyske Motorvej og den kommunale planlægning i 1990'erne blev den påtænkte byudvikling i området fastholdt med tilkendegivelse af, at den kunne gennemføres forud for en eventuel etablering af en motorvej til Herning.

Der var hermed et klart grundlag for en forventning om, at det område øst for Den Jyske Motorvej og nord for Silkeborgvej, i hvilket det omhandlede areal er beliggende, i en ikke fjern fremtid ville kunne anvendes til erhvervsbyggeri. Den økonomiske værdi af denne forventning skal tages i betragtning ved udmålingen af erstatningen for afståelsen af arealet til anlæggelse af motorvejen Låsby-Århus.

Dette gælder, selv om den forudgående beslutning i 1993 om og efterhånden mere detaljerede planlægning af dette motorvejsanlæg indebar, at det med stadig større sikkerhed måtte forudses, at det omhandlede areal skulle eksproprieres til anlægget og derfor ikke ville kunne anvendes til erhvervsbyggeri.”

- Erstatningen herefter fastsat til 28 kr. pr. m² i overensstemmelse med skønserklæringen (Se også U 20112.232 H)

Generelt om forventningsværdi (7)

MAD 2014.380 OTK – regnvandsbassin i Viborg (1)

- Faktisk anvendelse: Landbrugsejendom i landzone
- Beliggenhed: Ca. 500 meter fra Viborg
- Februar 2007: Forslag til kommuneplan
 - Del af den pågældende ejendom udlagt til boliger
 - Den eksproprierede del imidlertid udlagt til grødebassiner (forbud mod bebyggelse)
- December 2007: Endelig kommuneplan
 - Planlægning for ejendommen opgivet pga. statsligt veto begrundet i usikkerhed om linjeføring af ny hovedvej
- September 2009: Ny kommuneplan
 - Forsat ikke rammer, men udlagt perspektivområde for erhverv
- September 2012: Spildevandsplan – del af ejendommen udlagt til regnvandsbassin
- Marts 2013: Vejdirektoratet fastlægger linjeføringen for hovedvejen – uden om ejendommen
- September 2013: Ekspropriation af ejendommen til regnvandsbassin
- ***Lodsejeren krævede 110 kr. pr. m² pga. bynærhed og perspektivareal + div tilkendegivelser fra kommunen om mulig fremtidig planlægning***

Generelt om forventningsværdi (8)

MAD 2014.380 OTK – regnvandsbassin i Viborg (2)

Overtaksationskommissionens begrundelse

- *Der forhold, at arealet i kommuneplanen for 2009-2021 var udpeget som såkaldt perspektivareal, kan efter overtaksationskommissionens opfattelse ikke begrunde, at en køber i september 2012 kunne have berettiget forventning om, at arealet ville blive udtaget af Vejdirektoratets arealreservation, og derefter ville blive udlagt til anden anvendelse i et kommuneplantillæg.*
- *På tidspunktet for ekspropriationen i september 2013 havde det eksproprierede areal ingen forventningsværdi, eftersom det var udlagt til offentligt formål i september 2012. Der var som anført overfor heller ingen forventningsværdi på det tidspunkt, da arealet blev udlagt til offentligt formål, idet der ikke på dette tidspunkt var nogen afklaring af linjeføringen af rute 26. Fastsættelsen af arealerstatningen skal derfor ske med udgangspunkt i prisen på landbrugsjord på tidspunktet for ekspropriationen.*

Erstatningen blev fastsat til 15 kr. pr. m²

Den eksproprierede ejendom

- Ejendommen Nordre Højmarksvej 29, 8600 Silkeborg, blev den 8. juni 2011 totaleksproprieret til etablering af motorvejen Funder – Hårup.
- Ejendommen var beliggende i landzone og havde et tinglyst areal på 85.965 m².

Planer for ejendommen på ekspropriationstidspunktet (1)

- Den 20. marts 2000 udgav Silkeborg Kommune debat om oplægget: "Silkeborg Kommune de næste 30 år."
 - Debatoplægget opstillede tre alternativer for, hvordan byudviklingen kunne ske, men udviklingen kunne også ske som en kombination af alternativerne.
 - Et af alternativerne var "Ringbyen", hvor området, hvor ejendommen lå, var planlagt som boligområde.
 - Udviklingen ville hænge af, hvor motorvejslinjen ville blive placeret.

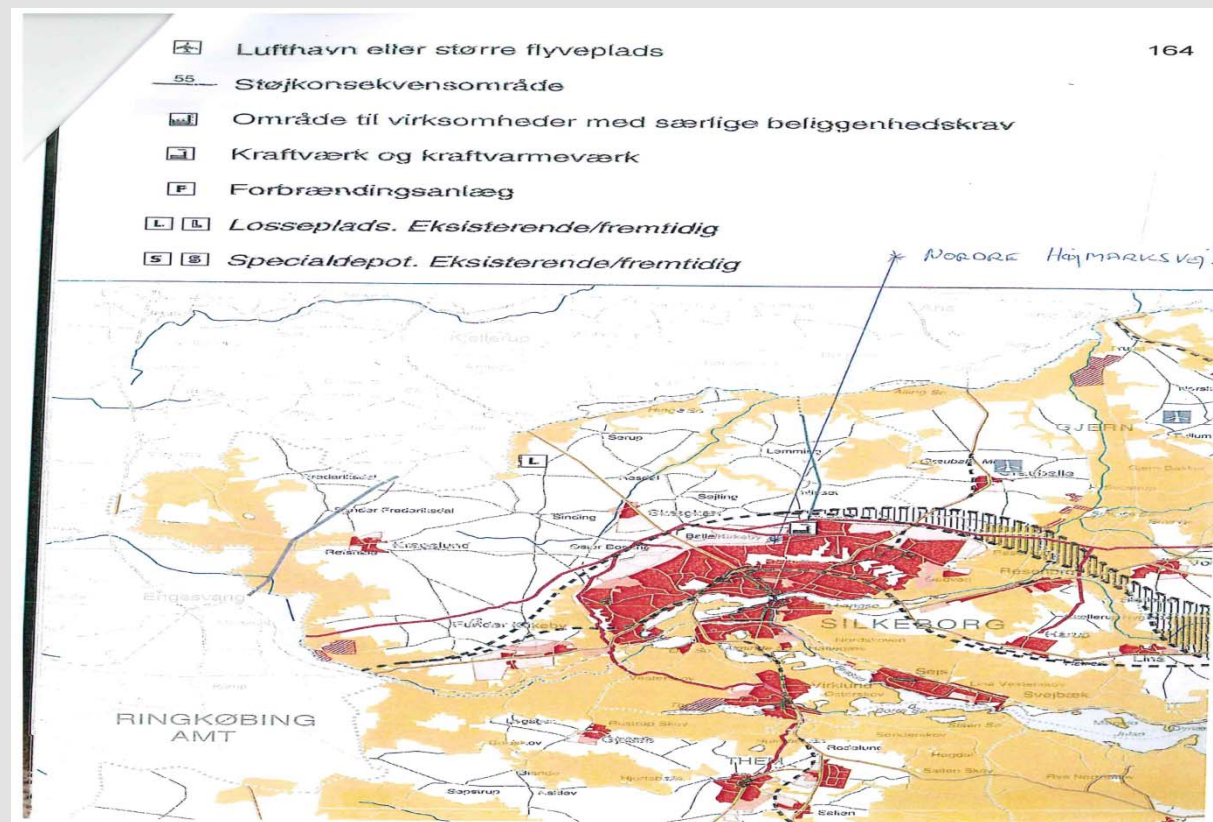
Kortbilag fra debatoplægget fra 2000



Planer for ejendommen på ekspropriationstidspunktet (2)

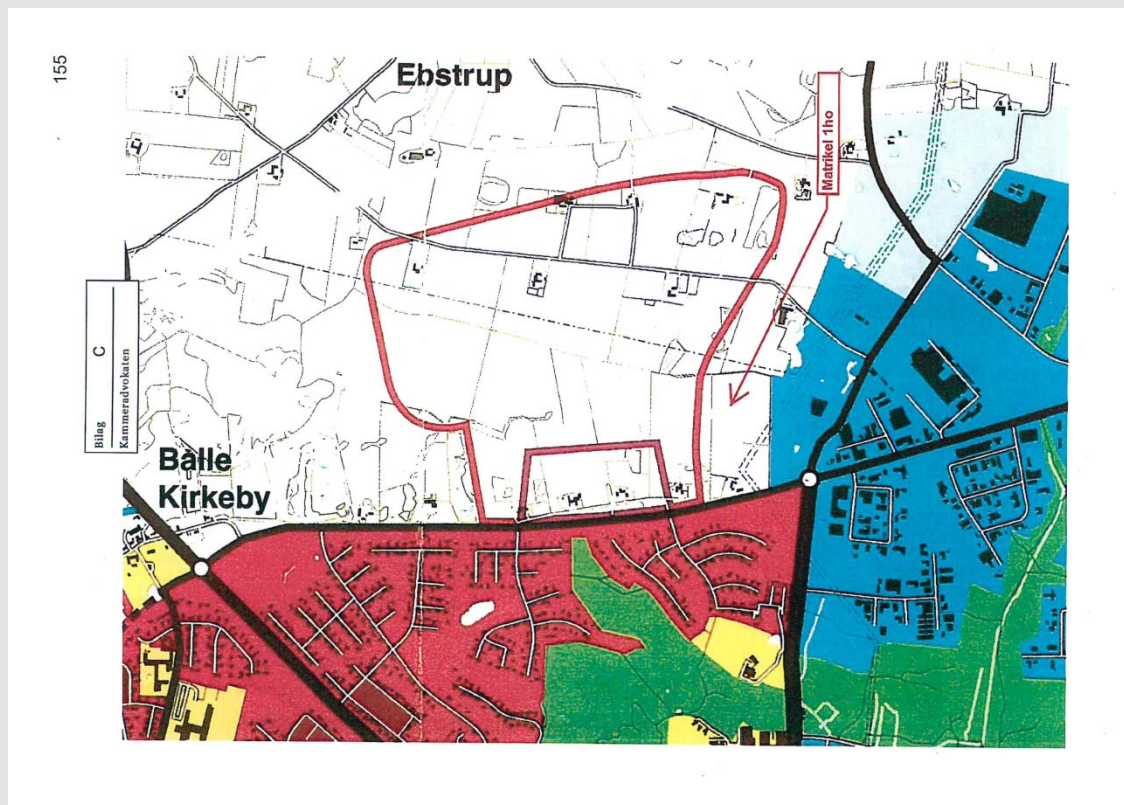
- I Aarhus Amts Regionplan 2001, vedtaget den 4.12.2001, blev området, hvor ejd. lå, udlagt som **muligt byvækst-område**.

- Kortbilag fra RP 2001:



Planer for ejendommen på ekspropriationstidspunktet (3)

- I Silkeborg Kommunes Kommuneplan 2001-2012, fra august 2001, var ejendommen ikke omfattet af fremtidige planer om udvikling af områder til bolig, erhverv eller andre formål
- Ejendommen var tiltænkt at være en grøn landskabskile, der skulle skabe sammenhæng mellem byerne og det åbne land.
- **Kortbilag fra KMPL 2001-2012:**



Planer for ejendommen på ekspropriationstidspunktet (4)

- Den 6. maj 2009 blev Lov om anlæg af motorvej mellem Funder og Låsby vedtaget. Den vedtagne linjeføring medførte, at motorvejen ville komme til at gå tværs gennem ejendommen Nordre Højmarksvej 29.
- Den 22. juni 2009 vedtog Silkeborg Kommune Kommuneplan 2009 – 2020. En mindre del af Nordre Højmarksvej 29 blev udlagt til erhvervsområde med bebyggelse til lettere industri.

Hovedparten af ejendommen kom til at ligge i et område, der blev udlagt til erhvervsområde til ikke nærmere angivne erhverv.

Ekspropriationskommissionens kendelse

- Minus hensyn til fordele som følge af det kommende anlæg. Dvs. minus hensyn til kommuneplan 2009 – 2020 er sket som følge af den fastsatte motorvejslinje.
- Kommissionen lagde vægt på den planlægning, der bestod for ejendommens arealer forud for den fastlagte motorvejslinje i kommuneplan 2001 – 2012, hvor naboarealerne til ejendommen var udlagt til erhverv hhv. centerområde, men ejendommen indgik ikke selvstændigt i en sådan planlægning.
- Kommissionens generelle opfattelse, at såfremt der foreligger særlige holdepunkter, kan det forhold, at den eksproprierede ejendom grænser op til eller i øvrigt ligger nærved et planlagt udviklingsområde, give grundlag for en forventningsværdi.
- Henset til den intensive planlægning på de tilgrænsende arealer fandt Kommissionen, det for overvejende sandsynligt, at også denne ejendom på sigt ville være blevet disponeret i den kommunale planlægning, og at der i hvert fald for en del af ejendommen bør tillægges en vis forventningsværdi i form af jordpris med et mindre tillæg.
- Kommissionen har endvidere lagt vægt på, at ejendommen er beliggende tæt ved Silkeborg by med facade ud til en større færdselsåre.
- Ekspropriationskommissionen fastsatte en erstatning på kr. 5.100.000 ”for ejendommen i sin helhed med påståede bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen”.

Erstatning til naboejendom ved taksationskommissionen – TAIll 10/11 – Ib.nr. 49

”Hele arealet er beliggende i landzone og er registreret som landbrugsejendom, men planlægningen for området gennem en årrække, herunder Kommuneplan 2001 – 2012 (der udlægger området til centerformål og boligformål) medfører en forventning om, at arealet vil komme i byzone efter, at motorvejstracèet er blevet fastlagt.

Arealerstatningen fastsættes til kr. 90 pr. m2...”

Taksationskommissionens kendelse

”Hele arealet er beliggende i landzone er registreret som landbrugsejendom, men planlægningen for området gennem en årrække medfører en forventning om, at arealet vil komme i byzone på et tidspunkt efter, at motorvejstracèet er blevet fastlagt.

Erstatningen fastsættes på ovenstående baggrund med udgangspunkt i prisen for landbrugs jord med et tillæg. Denne del af erstatningen ansættes skønsmæssigt til kr. 50 pr. m² for hele arealet ...”

Samlet erstatning ved Taksationskommissionen for areal og bygninger fastsat til kr. 6.800.000.

MAD 2016.467 V (10)

Byrettens dom (tredommersag) af 18. jan. 2016 (1)

codex
advokater

PÅSTANDE:

Ejer:

- kr. 100 pr. m2

Vejdirektoratet:

- Begrænset forventningsværdi for en del af ejendommen. Erstatning som fastsat af Ekspropriationskommissionen og dermed krav om tilbagebetaling af kr. 1.700.000.

Syn og skøn:

- kr. 20 pr. m2 for landbrugsjord.
- kr. 100 pr. m2 for erhvervsjord.

Byrettens dom (tredommersag) af 18. jan. 2016 (2)

BYRETTENS DOM:

- Ikke hensyn til forventningsværdi, der er en direkte følge af , at ejendommen kommer til at ligge umiddelbart op ad motorvejsanlægget. (Minus hensyn til skønsmændenes vurdering, der i høj grad var baseret på dette forhold.)
- Hensyn til, at ejendommen ved ekspropriationen var beliggende umiddelbart udenfor byzone, at den i amtets regionplan 2001 var udlagt som et muligt byvækstområde og at ejendommen i debatoplægget af 22. marts 2000 fra Silkeborg Kommune i et af forslagene var nævnt som et potentielt boligområde.
- På denne baggrund var der, som anført af Taksationskommissionen forventning om, at ejendommen ville komme i byzone.

Begge parter frifundet for modpartens påstande.

PÅSTANDE som for byretten – VL anførte hertil:

- Ikke i forbindelse med erstatningsudmålingen lægges vægt på, hvordan lodsejer ville være stillet, hvis kun en del af ejendommen var blevet eksproprieret.
- Ikke protest mod totalekspropriation.
- Minus erstatning for forventning som følge af, at ejendommen kom til at ligge umiddelbart op ad motorvejsanlægget.
- Handelsværdien på ekspropriationstidspunktet. Handelsværdien påvirkes ikke blot af ejendommens beskaffenhed og udnyttelse, men også af forventninger om fremtidig udnyttelse af ejendommen.
- Ved erstatningsfastsættelsen skal tages hensyn til kortmaterialet til Aarhus Amts Regionplan 2001, debatoplægget.
- Forklaring fra syns- og skønsmænd samt lokal ejendomsmægler for landsretten om potentielle køberes mulige forventninger til ejendommens fremtidige udnyttelse på baggrund af plangrundlag og ejendommens bynære beliggenhed samt hensyn til intensive planlægning på de tilgrænsende arealer.
- Landsretten fandt efter en samlet vurdering, at der inden den nærmere konkretisering af motorvejens linjeføring var i hvert fald en vis forventning om, at lodsejerens ejendom ville komme til at ligge i byzone og den økonomiske værdi af denne forening skal tages i betragtning ved udmålingen af denne erstatning.

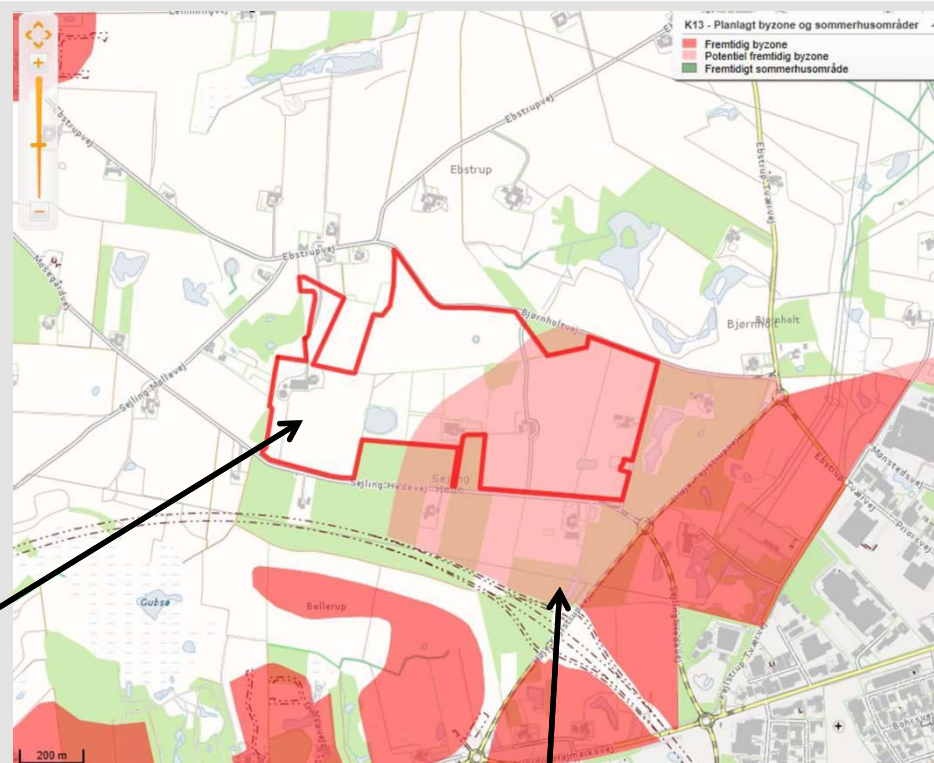
Landsretten stadfæster byrettens dom.

Minus forventningsværdi – Østre Landsretsdømme afsagt 18. januar 2017, 18. afd., nr. B-2623/15

- Ikke efter 1970 vedtaget planer eller meddelt landzoneplaner, som muliggør en anvendelse af arealet til bebyggelse.
- Minus betydning, at arealet var placeret i umiddelbar tilknytning til et parcelhuskvarter og skiftende kommunalbestyrelses overvejelser om arealets overførsel til byzone.

Silkeborg - Hvad er forventningsværdien i området nord for motorvejen i 2016?

- Efter lange forhandlinger blev ”kombinationslinjen” fastlagt for motorvejen i 2009 () – noget sydligere end det, som var lagt til grund i KMPL 2001
- I **KMPL 2009** udgik det tidligere perspektivareal herefter
- I stedet blev afgrænsningen af byvækstområderne mod nord fastlagt langs motorvejslinjen
- Nyt perspektivområde nord for motorvejen
- Gentaget i **KMPL 2013**
- I **2016** lokalplanlægges og eksproprieres til solenergianlæg
- Hvad skal prisen være – er der forventningsværdi tilbage fra KMPL 2001?
- **Lodsejerne**: Mindst samme erstatning som i MAD 2016.467V



Ca. placering af arealet
fra MAD 2016.467 V

To eksempler vedr. ekspropriation til sygehus (1)

Dom af 4.11.2013 vedr. udvidelse af Skejby Sygehus

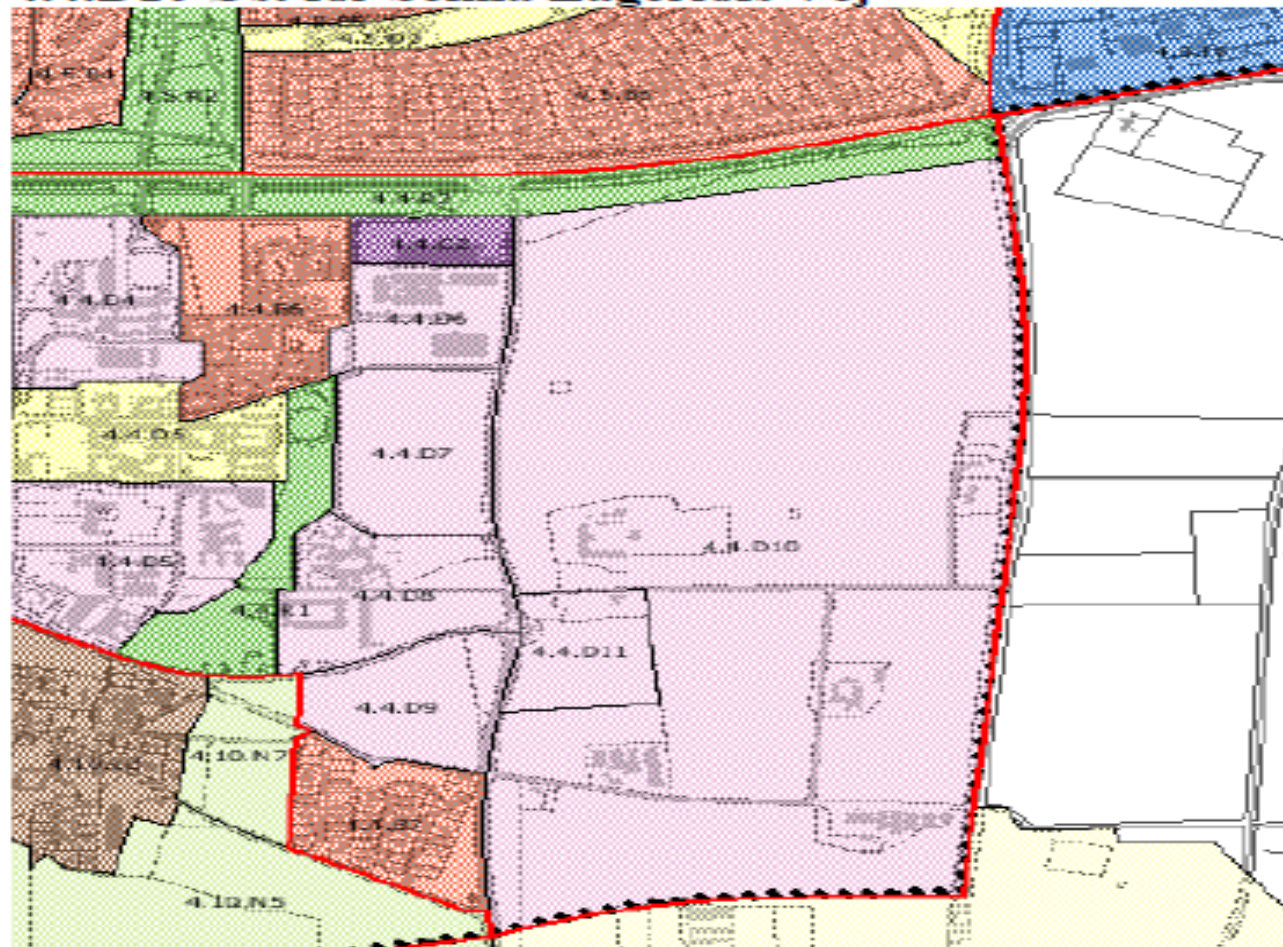
- **Beliggenhed:** Bynært tæt på erhvervsudviklingsområde i Skejby, men arealet var før kommuneplantillæg til sygehus udlagt til grøn korridor (dvs. aldrig rammebelagt eller udlagt som perspektivareal til boliger eller erhverv)
- **Taksationskommissionen:** 28 kr./m² (landbrugspris + tillæg for bynærhed)
- **Overtaksationskommissionen:** 22. kr./m² (da ikke tidligere planlægning)
- **Retssag:** Ejeren indbragte kendelsen for retten med endelig påstand om 100 kr./m². Som nyt argument var der henvist til, at arealet i samtlige regionplaner siden 1980 havde været udlagt som ”*muligt byvækstområde*”.
- **Syn og skøn:** Forventningsværdi 75 kr. /m² (heraf landbrugsværdi 25 kr./m²)
- **Påstande:** Ejeren 100 kr./m² – Kommunen 22 kr./m²
- **SPM:** Kunne udlæg i regionplanen som muligt byvækstområde samt arealets bynærhed og ejerens og evt. projektmageres forventninger/håb om ændret planlægning til boligformål og/eller erhverv begrunde forventningsværdi?
- **Byretten:** Nej – ikke forventningsværdi – men landbrugsværdi på 25 kr./m² (anket)

To eksempler vedr. ekspropriation til sygehus (2) MAD 2015.273 OTK – Nyt Universitetshospital i Aalborg

- Ekspropriation af i alt ca. 50 ha landbrugsjord i landzone, umiddelbart op til Aalborg Ø
- Arealerne havde siden hhv. 1988 og 2002 været udlagt til erhverv og bolig i kommuneplanramme (i tilslutning til Aalborg Universitet)
- Udlagt til sygehus i 2011 (Kommuneplantillæg + ”rammelokalplan”)
- Ny lokalplan for sygehus vedtaget i 2013 - herefter ekspropriation
- Bl.a. fremlagt en række kendelser og handler fra 1990’erne og frem til 2006 fra området omkring Universitetsparken, herunder vedrørende nogle af de samme lodsejere → seneste afgørelse: 150 kr. pr. m²
- **Lodsejerne:** Erstatning på 200 kr. pr. m² eller mere
- **Kommune/region:** Erstatning på max 45 kr. pr. m²
- **OTAX:** 170 kr. pr. m², bl.a. med henvisning til, at kommuneplanen ikke indeholdt rækkefølgebestemmelser, hvor lodsejerne frem til 2011 kunne have anmodet om en lokalplan (TAX: 180 kr. pr. m²)
- Stor vægt på de tidligere taksationssager. De 150 kr. pr. m² blev herefter ”reguleret” til 2013-priser
- (Sagen verserer ved byretten)

To eksempler vedr. ekspropriation til sygehus (3)
MAD 2015.273 OTK – Nyt Universitetshospital i
Aalborg

4.4.D10 Øst for Selma Lagerlöfs Vej



Fordele Ex 1 – Kolding (overtagelsessag)

KFE 2011.226

Lodsejeren fik ikke medhold i påstand om overtagelsespligt, da etableringen af bassinet på delområde 5 var en forudsætning for udstykningen af de øvrige områder (som lodsejeren også ejede)



Område udlagt til
Regnvandsbassin

Fordele – Ex 2 Gl. Ry (Overtagelsessag)

MAD 2009.1798

Ejeren af matr. nr. 33c påstod overtagelse af arealet til grønne områder, da han "mister" en byggegrund.

Afvist overtagelsespligt under hensyn til, at lodsejeren på trods af det grønne område stadig kunne udstykke 4 ud af i alt 10 byggegrunde



Fællesareal i lokalplanen

Fordele Ex 3 – Funder, MAD 2014.382 OTK



Fordele Ex 3 – Funder, MAD 2014.382 OTK – fra OTK's præmisser

- *”Det er i den aktuelle sag OTK's opfattelse, at ejerne af de berørte ejendomme i konsekvens af de muligheder lokalplanen - for hvilken regnvandsbassinerne er en forudsætning - giver i form af udstykning og efterfølgende salg opnår en så stor gevinst, at det langt overstiger værdien af de eksproprierede arealer, herunder den eventuelle forventningsværdi.*
- *OTK har herved også lagt vægt på, at den endelige lokalplan indebar en forøgelse af bebyggelsesprocenten svarende til ca. 80 boliger set i forhold til strukturplanens angivelser og dermed en øget indtjeningsmulighed for lodsejerne end oprindelig forventet på basis af strukturplanen.*
- *Det er i denne sammenhæng uden betydning, at andre lodsejere opnår en tilsvarende gevinst uden at have bidraget med arealer til etablering af de pågældende regnvandsbassiner. Det er efter kommissionens opfattelse ligeledes uden betydning, at de berørte lodsejere har bidraget med arealer til veje og friarealer m.v. og at disse arealer er overdraget til grundejerforeningen for 0 kr.*
- *Ejerne har således efter OTK's opfattelse ikke lidt noget tab ved udlægget af arealer til regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet.*