

Hanne Mølbeck
Jens Flensborg
Søren Højgaard Mørup

Ekspropriation

2. udgave

i praksis

Ekspropriation i praksis

Hanne Mølbeck & Jens Flensborg
& Søren Højgaard Mørup

Ekspropriation i praksis



Djøf Forlag
2019

Ekspropriation i praksis

2. udgave, 1. oplag

© 2019 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Alle rettigheder forbeholdes.

Mekanisk, elektronisk, fotografisk eller anden gengivelse af eller kopiering fra denne bog eller dele heraf er ifølge gældende dansk lov om ophavsret ikke tilladt uden forlagets skriftlige samtykke eller aftale med Copy-Dan.

Omslag: Marianne Tingkov

Sats: Christensen Grafisk

Tryk og indbinding: Clemensstrykkeriet, Viborg

Printed in Denmark 2019

ISBN 978-87-574-3610-5

Djøf Forlag

Gothergade 137

1123 København K

Telefon: 39 13 55 00

e-mail: forlag@djoef.dk

www.djoef-forlag.dk

Indholdsfortegnelse

Forord til 2. udgave.....	15
Forord til 1. udgave.....	17

Del I – EKSPROPRIATION

Kapitel 1 Ekspropriation, grundlovens § 73 og beskyttelse af ejendomsretten i EMRK og EU's charter om grundlæggende rettigheder.....	21
---	-----------

Kapitel 2 Grænsen mellem ekspropriation og erstatningsfri regulering.....	25
2.1. Beskyttet rettighed	26
2.1.1. Generelt	26
2.1.2. Særligt om ejendomsrettens udstrækning	28
2.2. Beskyttet rettighedshaver.....	30
2.3. Pligtmæssig afståelse	33

Kapitel 3 Eksempler på sondringen mellem ekspropriation og erstatningsfri regulering	37
3.1. Planregulering	37
3.1.1. Generelt	37
3.1.2. Særligt om kommunal overtagelsespligt.....	40
3.2. Vejbyggelinjepålæg i henhold til vejloven.....	52
3.3. Opklassificering af private fællesveje.....	54
3.4. Foringede adgangsforhold	55
3.4.1. Fornøden vejadgang	56
3.4.2. Interne ulemper og driftsforstyrrelser	60
3.4.3. Omvejserstatning.....	61
3.5. Nedklassificering af offentlige veje	62

Kapitel 4 Er ekspropriationen lovlig?	63
4.1. Almenvellet.....	63
4.1.1. Generelt om begrebet almenvellet.....	63
4.1.2. Særligt om ekspropriation til fordel for private	65
4.2. Nødvendighed, forholdsmæssighed og egnethed	68
4.2.1. Generelt om proportionalitetskravet.....	68
4.2.2. Kan ejeren selvrealisere?.....	70
4.2.3. Kan formålet realiseres på en for ejeren mindre indgribende måde?	71
4.2.4. Går ekspropriationen videre end påkrævet?.....	75
4.2.5. Er ekspropriationen nødvendig i tidsmæssig henseende?	76
4.2.6. Er ekspropriationen uforholdsmæssig indgribende (urimelig)?	77
4.2.7. Egnethed.....	77
4.3. Lovhjemmel.....	78
4.3.1. Generelt om kravet om lovhjemmel.....	78
4.3.2. Dobbelt hjemmel	79
4.3.3. Særligt om tilladelser m.v. i henhold til anden lovgivning	82
4.4. Fuldstændig erstatning.....	85
Kapitel 5 Eksempler på ekspropriationshjemler	87
5.1. Vejlovens ekspropriationshjemmel	87
5.2. Planlovens ekspropriationshjemmel	94
5.2.1. Generelt	94
5.2.2. Ændringerne af planlovens § 47 i 2009 og 2018	96
5.2.3. Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan	98
5.3. Miljøbeskyttelseslovens ekspropriationshjemmel	107

DEL II – ERSTATNING

Kapitel 6 Generelt om erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation	117
6.1. Grundlovens krav om fuldstændig erstatning.....	117
6.2. Erstatningsfastsættelsen i praksis.....	119
6.3. Vurderingstidspunktet	120
6.4. Parternes udgangspunkt for erstatningsfastsættelsen.....	125
Kapitel 7 Erstatningsprincipper ved afståelse af fast ejendom	127
7.1. Handelsværdien	127
7.2. Brugsværdien	128
7.3. Genanskaffelsesværdien	133
7.4. Særlige tilfælde.....	135

Kapitel 8 Fastsættelse af handelsværdien ved afståelse af fast ejendom	137
8.1. Indledning og disposition.....	137
8.2. Udnyttelsesmuligheder og -begrænsninger iht. offentligretlig regulering.....	138
8.2.1. Begrænsninger iht. lovgivningen mv.	138
8.2.2. Begrænsninger og muligheder iht. den gældende planlægning	139
8.2.3. Betydningen af planlægningen for ekspropriationsanlægget.	140
8.3. Erstatningsfastsættelse ved lokalplaner til private formål	141
8.3.1. Lokalplanen lægges til grund ved erstatningsfastsættelsen....	141
8.3.2. Differentierede priser eller enhedspriser	145
8.3.3. Arealer som er en forudsætning for en lokalplans realisering	149
8.4. Erstatning af forventningsværdi.....	151
8.4.1. Begrebet forventningsværdi og generelt om erstatning heraf.....	151
8.4.2. Ekspropriationsanlæggets påvirkning af forventningsværdien.....	157
8.4.3. Bortfald af forventningsværdi som følge af ny planlægning mv.	158
8.4.4. Opgørelse af en eventuel forventningsværdi.....	159
8.4.5. Dobbelt erstatning i forbindelse med forventningsværdi.....	167
8.5. Erstatning for ejendomme udlagt til offentligt formål.....	169
8.5.1. Forventningsværdi for ejendomme udlagt til offentligt formål.....	169
8.5.2. Byggelinjer	174
8.6. Faktiske og fysiske forhold ved den konkrete ejendom	178
8.6.1. Ejendommens karakter og beliggenhed	178
8.6.2. Udgifter til forurening, opfyldning, nedrivning og arkæologi mv.	179
8.6.3. Bygningers værdi	182
8.7. Hjælpemidler til dokumentation af handelsværdien.....	184
8.7.1. Rets- og taksationspraksis	184
8.7.2. Sammenligningshandler	185
8.7.3. Ejerens egen købspris eller købstilbud.....	188
8.7.4. Den offentlige ejendomsvurdering.....	189
 Kapitel 9 Ekspropriation af erhvervsejendomme	 193
9.1. Indledning	193
9.2. Erstatning for det eksproprierede.....	195
9.2.1. Generelt.....	195
9.2.2. Lovlig anvendelse af ejendommen	199
9.2.3. Uudnyttet byggeret	200
9.2.4. Mistede indtægter	203

9.3. Erstatning for ulemper	207
9.3.1. Generelt	207
9.3.2. Virksomhedsophør og virksomhedsflytning	208
9.4. Erstatning for værdiforringelse af restejendommen	211

Kapitel 10 Særligt om erstatning ved ekspropriation af landbrugsejendomme **213**

10.1. Erstatning ved permanent arealafståelse og servitutpålæg	213
10.1.1. Erstatning for landbrugsjord uden forventningsværdi	213
10.1.2. Erstatning for landbrugsjord med forventningsværdi	215
10.2. Midlertidige ulemper	216
10.3. Varige ulemper	219
10.4. Landbrugsmæssige fordele	227

Kapitel 11 Erstatning ved servitutpålæg..... **229**

Kapitel 12 Erstatning ved naboretlige ulemper **237**

12.1. Generelt vedrørende de naboretlige regler.....	237
12.1.1. Kernen i de naboretlige regler.....	237
12.1.2. Reaktionsmuligheder ved overskridelse af tålegrænsen	238
12.1.3. Nærmere om den naboretlige tålegrænse	242
12.1.4. Kort om ansvarsgrundlagets karakter.....	245
12.1.5. Om »omvendt naboret« – når udviklingen medfører begrænsninger i adgangen til genevoldende aktiviteter	245
12.2. Eksempler på midlertidige naboretlige ulemper	245
12.2.1. Midlertidige støjgener	245
12.2.2. Særligt om tab som følge af vejarbejder mv., herunder navnlig som følge af midlertidig forringelse af adgangsforholdene ...	247
12.3. Eksempler på varige naboretlige ulemper	253
12.3.1. Varige støjgener.....	253
12.3.2. Forøget færdsel.....	261
12.3.3. Nærhed og indblik.....	262
12.3.4. Dominans og forringet udsigt.....	265
12.3.5. Helhedsrisici/stråling.....	273

Kapitel 13 Erstatning ved bortfald af begrænsede rettigheder **279**

13.1. Generelt vedrørende erstatning til rettighedshavere	279
13.2. Opsigelse af lejemål, der er omfattet af lejelovgivningen	282
13.2.1. Opsigelse af beboelseslejemål.....	285
13.2.2. Opsigelse af erhvervslejemål, der er erhvervsbeskyttede	286
13.2.3. Opsigelse af erhvervslejemål, der ikke er erhvervsbeskyttede	289
13.3. Indskrænkning af lejemål.....	291

13.4. Arealleje- og forpagtningsaftaler	291
13.5. Servitutrettigheder	294
13.5.1. Rådighedsservitutter.....	294
13.5.2. Tilstandsservitutter	295
13.6. Forkøbsrettigheder	297
13.7. Panterrettigheder	297
Kapitel 14 Erstatning for andre tab	299
Kapitel 15 Tabsbegrænsningspligt	303
Kapitel 16 Fradrag for fordele.....	309
16.1. Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen.....	309
16.2. Ekspropriationslovgivningens forarbejder.....	311
16.3. Det lovbestemte område	313
16.3.1. Lovgivning og juridisk teori.....	313
16.3.2. Blangstedgård-sagen	314
16.4. Det ulovbestemte område	316
16.4.1. Generelt	316
16.4.2. Fordele og ulemper af samme art.....	317
16.5 Rets- og taksationspraksis.....	317
Kapitel 17 Ekstension	323
Kapitel 18 Sagsomkostninger.....	333
18.1. Omkostninger i forbindelse med ekspropriationssagen.....	333
18.2. Omkostninger i forbindelse med taksationssagen	336
18.3. Omkostninger i forbindelse med retssager	339
Kapitel 19 Beskatning af ekspropriationserstatning	341
19.1. Udgangspunktet i ejendomsavancebeskatningslovens § 11.....	341
19.2. Hvilke dele af ekspropriationserstatningen er skattefri?.....	343
19.3. Afståelse på ekspropriationslignende vilkår	346
19.3.1 Generelt	346
19.3.2 Krav til erhververen	348
19.3.3 Krav om ekspropriationshjemmel/ekspropriationsgrundlag ..	349
19.3.4 Krav om ekspropriationsvilje.....	352
Kapitel 20 Moms ved ekspropriation	355
20.1. Generelt om moms ved ekspropriation	355
20.2. Særligt om moms ved afståelse af fast ejendom.....	356
20.2.1. Generelt	356

20.2.2. Spørgsmål 1: Skal ejeren betale moms, når ejeren afstår areal ved ekspropriation?.....	357
20.2.3. Spørgsmål 2: Skal en momspligtig ejer kompenseres for momsudgiften?.....	367

Del III – EKSPROPRIATIONSPROCESSEN

Kapitel 21 Dialog og forhandling..... 373

21.1. Generelt vedrørende dialogen med offentligheden.....	373
21.2. Dialogen med borgere og virksomheder, der berøres af ekspropriation	374
21.3. Fordele og ulemper ved ekspropriationssystemet.....	378
21.4. Forhandlingsprocessen.....	379
21.5. Aftaleindgåelse med taksationsmyndighedernes medvirken.....	381

Kapitel 22 Ekspropriationsprocessen i henhold til ekspropriationsprocesloven..... 385

22.1. Generelt om ekspropriationsprocesloven.....	385
22.2. Den forberedende planlægning.....	390
22.3. Særligt om forholdet til anden lovgivning.....	391
22.4. Særligt om forholdet til planloven.....	393
22.4.1. Hovedreglen om tilvejebringelse af kommuneplantillæg, lokalplan eller dispensation herfra.....	393
22.4.2. Undtagelser til hovedreglen om tilvejebringelse af kommuneplantillæg, lokalplan eller dispensation herfra.....	395
22.5. Fremrykket ekspropriation.....	396
22.6. Forarbejder og undersøgelser.....	399
22.7. Anmodning om foretagelse af ekspropriation.....	400
22.8. Linje- og detailbesigtigelse.....	401
22.9. Projektprøvelsen.....	402
22.10. Forberedelse af ekspropriationsforretningen.....	405
22.11. Ekspropriationsforretningen.....	406
22.12. Erstatningsfastsættelsen.....	408
22.13. Udsættelse af erstatningsfastsættelsen.....	411
22.14. Erstatningskrav, som rejses efter ekspropriationen.....	412
22.15. Indbringelse af ekspropriationens lovlighed for domstolene.....	412
22.16. Udbetaling af erstatning, matrikulering og tinglysning.....	413

Kapitel 23 Ekspropriationsprocessen i henhold til vejloven..... 417

23.1. Generelt om vejlovens kap. 10.....	417
23.2. Særligt om forvaltningslovens inhabilitetsregler i ekspropriationsprocessen.....	421
23.3. Den forberedende planlægning.....	423

23.4. Forarbejder og undersøgelser	424
23.5. Ekspropriationssagens påbegyndelse.....	426
23.6. Udarbejdelse af ekspropriationsmaterialet.....	427
23.7. Indkaldelse til åstedetsforretning	431
23.7.1. Offentlig annoncering.....	431
23.7.2. Individuel indkaldelse af ejere og brugere m.v.	432
23.7.3. Andre med retlig interesse i ekspropriationen.....	433
23.7.4. Indkaldelsens indhold.....	435
23.8. Åstedetsforretningen.....	437
23.8.1. Formålet med åstedetsforretningen og forholdet til forvaltningslovens kap. 5 om parthøring.....	437
23.8.2. Forudgående afmærkning og tidsplan	438
23.8.3. Deltagerne i åstedetsforretningen.....	438
23.8.4. Gennemførelse af åstedetsforretningen og redegørelse for projektet.....	440
23.8.5. Fremsættelse af erstatningstilbud under åstedetsforretningen ..	442
23.8.6. Protokol ved åstedetsforretningen.....	443
23.9. Hvem kan træffe ekspropriationsbeslutningen?.....	444
23.9.1. Overdragelse af ekspropriationskompetence til anden myndighed?	444
23.9.2. Delegation af ekspropriationskompetencen til stående udvalg m.v.?	445
23.10. Hvornår kan beslutningen om ekspropriation træffes?.....	447
23.11. Meddelelse af ekspropriationsbeslutningen.....	449
23.11.1. Meddelelsens betydning for ekspropriationens retsvirkninger m.v.....	449
23.11.2. Meddelelsens indhold og kravene til præcision og begrundelse.....	450
23.11.3. Skriftlighed, taksationsvejledning, samt klage- og søgsmålsvejledning	453
23.12. Klage over ekspropriationsbeslutningen.....	455
23.12.1. Formelle spørgsmål – klagefrist, opsættende virkning, klageberettigelse m.v.	455
23.12.2. Klageinstansens prøvelse af ekspropriationens lovlighed.....	458
23.13. Indbringelse af ekspropriationsbeslutningen for domstolene	459
23.13.1. Generelt om søgsmål og betydningen for projektets udførelse	459
23.13.2. Hvornår skal retssag anlægges?	460
23.13.3. Hvem skal sagsøges og hvor skal retssagen anlægges?	461
23.14. Udbetaling af erstatning, matrikulering og tinglysning	462

Kapitel 24 Ekspropriationens retsvirkninger m.v.....	467
24.1. Ekspropriationens retsvirkninger.....	467
24.2. Overtagelsestidspunkt og indgåelse af lejeaftaler.....	470
24.2.1. Udskudt overtagelse.....	470
24.2.2. Udlejning af det eksproprierede.....	471
24.3. Tilbagekaldelse og opgivelse af ekspropriationsformålet.....	472

Del IV – TAKSATIONSPROCESSEN

Kapitel 25 Generelt om taksation.....	477
--	------------

Kapitel 26 Taksationsmyndighedernes sammensætning m.v.....	479
---	------------

26.1. Sammensætning af taksationsmyndighederne og generelle krav til medlemmerne.....	479
26.2. Habilitetskrav til medlemmerne i relation til de enkelte sager.....	481
26.3. Sekretærbistand og honorering af kommissionerne.....	483
26.4. Bistand til taksationsmyndighederne fra landinspektører.....	483
26.5. Bistand fra særligt sagkyndige.....	486

Kapitel 27 Taksationsmyndighedernes kompetence.....	489
--	------------

27.1. Erstatningsfastsættelse ved ekspropriation.....	489
27.2. Udvidelse af ekspropriationen – ekstension.....	492
27.3. Overtagelse af ejendomme mod erstatning på ejerens begæring.....	492
27.4. Krav fra naboer m.v., som ikke er direkte omfattet af ekspropriationen.....	494
27.5. Tilkendelse af omkostninger.....	497
27.6. Vejlovskommissionernes kompetence uden for ekspropriationsområdet.....	498
27.7. Taksationsmyndighedernes erstatningsfastsættelse ved frivillige overdragelser.....	499

Kapitel 28 Sagsbehandlingen ved taksationsmyndighederne.....	501
---	------------

28.1. Taksationsmyndighederne er administrative organer.....	501
28.2. Officialprincippet – taksationsmyndighederne har ansvaret for sagens oplysning.....	501
28.3. Taksationsmyndighederne er ikke bundet af påstande.....	502
28.4. Kort om parternes forberedelse og møde i taksationssager.....	506
28.4.1. Sagsforberedende skridt.....	506
28.4.2. Nedlæggelse af påstande – kravets opgørelse.....	508
28.4.3. Skriftlige indlæg.....	511
28.4.4. Taksationsforretningen.....	512

Kapitel 29 Taksationssager efter vejloven og ekspropriationsprocesloven.....	515
29.1. Taksationssagens start.....	515
29.2. Indkaldelse til taksationsforretning og gennemførelse heraf.....	517
29.3. Kommissionens kendelse m.v.....	518
29.4. Klage over taksationsbeslutninger.....	519
29.4.1. Klage og klagefrister m.v.....	519
29.4.2. Anmodninger om genoptagelse.....	520
29.5. Processen ved overtaksationskommissionen og taksationskommissionen.....	523
Kapitel 30 Indbringelse af taksationsmyndighedernes kendelser for domstolene.....	525
30.1. Processuelt.....	525
30.2. Særligt vedrørende domstolenes prøvelse af erstatningens størrelse...	527
30.2.1. Taksationsmyndighedernes vurdering.....	529
30.2.2. En ny vurdering.....	531
Litteraturliste.....	537
Lovregister.....	541
Register over afgørelser.....	545
Stikordsregister.....	557

