

Bemærkninger til lovforslag nr. 135 om ændring af lov om planlægning

Som rådgivere i plan- og ekspropriationssager har vi nedenstående bemærkninger til lovforslag nr. 135.

Vi kan desuden tilslutte os synspunkterne i landinspektør Hans Faarups indlæg fra Morgenavisen Jyllands-Posten den 2. marts 2009, der vedlægges.

Med venlig hilsen

Landinspektør Morten Krebs, Askimvej 7, 2830 Virum.
Landinspektør Mads Sanddal Jeppesen, Kirkebakken 32, 8330 Beder.
Landinspektør Karsten L. Willeberg, Nordvangs Allé 3, 2600 Glostrup.
3. marts 2009

Flere ulemper end fordele ved at fjerne kommuners ret til ekspropriation

Miljøministeren har bedt Folketinget om at fjerne kommunernes ret til at ekspropriere jord til byformål i overensstemmelse med en kommuneplan. Der er derimod ikke foreslået ændringer i kommunernes ret til at ekspropriere til gennemførelse af en vedtaget lokalplan.

Kommuneplanerne udlægger den overordnede og langsigtede strategi for byernes udvikling med et perspektiv på op til 12 år ad gangen, mens de mere detaljerede lokalplaner normalt er grundlag for aktuelle og konkrete bygge- og anlægsarbejder.

Med andre ord vil man fjerne kommunernes mulighed for at erhverve arealer til byformål på et tidligt tidspunkt, hvis ikke er muligt at indgå en frivillig aftale. Den ret har kommunerne haft i sin nuværende form siden 1980.

Det kan af mange grunde være hensigtsmæssigt for en kommune at råde over arealer til byformål på et tidligt tidspunkt. For det første giver det kommunen sikkerhed for at arealerne rent faktisk kan komme i spil til byformål. For det andet har kommunen normalt en meget konkret interesse i at sikre, at der løbende er et passende udbud af byggegrunde til bolig og erhverv. For det tredje har kommunen også brug for at kunne langtidsplanlægge sin infrastruktur og sine institutioner og lægge et budget herfor.

Da hverken kommuneplan eller lokalplan medfører nogen handlepligt for den private grundejer, er det i sidste ende helt op til den private grundejer, om de sikkert velbegrundede planer skal føres ud i livet. Hvis ejeren hellere vil drive landbrug end sælge jord til byformål, ja så sker der som udgangspunkt ingenting. Det kunne for eksempel være tilfældet, hvis kornpriserne stiger hurtigere end prisen på byggegrunde.

Kammeradvokatens undersøgelse

Et par nyere sager fra blandt andet Horsens, Haderslev og Hillerød har bragt nyt liv til den gamle diskussion om, hvor grænsen går for hvad kommunerne kan tillade sig at ekspropriere til, og om det er rimeligt at fratage grundejerne muligheden for selv at føre planerne ud i livet.

Det var givetvis nogle af disse sager og hårdt pres fra landbruget, der i april 2008 fik Miljøministeriet til at bede Kammeradvokaten undersøge kommunernes praksis i sager om ekspropriation efter planlovens regler.

Kammeradvokaten undersøgte omkring 100 sager fra de sidste 5 år, og konkluderede at der ikke var noget at udsætte på kommunernes praksis. Langt hovedparten af sagerne drejede sig i øvrigt om ekspropriation på grundlag af en lokalplan. Kun i 8 sager på 5 år havde kommunerne eksproprieret for at sikre byudvikling som fastlagt i en kommuneplan.

Tvivlsomme begrundelser bag lovforslaget

Efter Kammeradvokatens konklusion er det besynderligt at Miljøministeren i februar 2009 nu har fremsat et lovforslag, der fjerner kommunernes mulighed for at foretage ekspropriation til at gennemføre en kommuneplan. For det første bruges muligheden kun få gange om året. For det andet er der jo

ikke frit slag: Naturklagenævnet har i sin snart 20-årige levetid holdt kommunerne grundigt i ørerne med hensyn til både brug og misbrug af muligheden for at ekspropriere.

Miljøministerens begrundelse for at fjerne bestemmelsen i planloven er meget tyndbenet: De eneste argumenter er, at der skal satses mere på fortætning af de eksisterende byer og nok vigtigst, at der ikke bør være mulighed for at ekspropriere på et så tidligt tidspunkt, at formålet kan virke abstrakt for grundejeren.

Som nævnt er kommunal planlægning imidlertid en proces der strækker sig over mange år. Det er klart at målet kan være abstrakt i begyndelsen af en planlægningsperiode, men der kan være mange gode grunde til, at kommunen ikke fra starten skal låse sig fast på, om formålet er boliger, erhverv eller offentlige formål.

Da bestemmelserne blev indført i 1980 var begrundelsen blandt andet, at kommunerne skulle kunne erhverve jord til byudvikling så tidligt, at der kunne laves en fornuftig tidsplanlægning, og at kommunen ikke skulle være bundet af individuelle ejerinteresser og bestemte byggeforetagender. Det er ikke let at se, hvorfor disse hensyn skulle være blevet mindre. Der er lige så meget nu som tidligere brug for hensigtsmæssig planlægning.

Man sidder tilbage med en fornemmelse af, at Kammeradvokaten kunne have sparet sig ulejlig-heden, fordi blæsten om især sagerne fra Haderslev og Hillerød var dråben, der fik flere folketings-medlemmer til at kræve en lovændring.

Markante medlemmer af Folketinget som Ejvind Vesselbo og Lars Løkke Rasmussen har på forhånd erklæret, at kommunerne er gået for vidt ved at sætte en stor virksomhed højere end et privatejet landbrug eller ved at ekspropriere til golfbaner.

Allerede i maj 2008 bad Dansk Landbrug Miljøministeriet om at fjerne ekspropriationsmulig-heden vedr. byudvikling, ligesom Dansk Landbrug bad om en opstramning vedr. prisniveauet ved eks-propriation.

Også en fordel for grundejerne

Især fastsættelsen af erstatningen synes at være et særligt problem i nogle af de meget omtalte sager de senere år. Måske har grundejeren ofte en urealistisk forventning til erstatningens størrelse. Det er imidlertid helt urimeligt at tillægge kommunerne det motiv, at man skulle kunne slippe billigere fra sit jordkøb ved at gennemføre en ekspropriation i stedet for en frivillig aftale. Prisen skal naturligvis være den samme - det ved kommunerne godt! - og det er taksationskommissionerne og domstolene garanter for, hvis parterne ikke kan blive enige.

Det er værd at huske - ikke mindst under den aktuelle lavkonjunktur - at lige vel som der kan være hurtige gevinster på jordsalg i opgangstider, lige så sløje kan indtægterne være i afmatningspe-rioder. I sidstnævnte tilfælde behøver grundejerne ikke være specielt kede af, at kommunerne påtager sig risikoen for at ligge inde med jord til byformål i meget lang tid.

Når grundejere påpeger retten til selv at føre planlægningen ud i livet, er det også værd at huske, at der er betydelige udgifter forbundet med at nå så langt som til at sælge en byggegrund. Udarbej-delse af en lokalplan og etablering af vejanlæg er store udgifter, der typisk skal afholdes inden der er solgt en eneste grund.

Uanset at grundejere kan opfatte ekspropriation som et overgreb, må man imidlertid ikke glem-me at ekspropriation har væsentlige fordele for både grundejere og kommuner:

- Der er stor sikkerhed for at planlægningen kan blive til noget - til tiden.
- Der er helt faste procedureregler, der giver ejerne retssikkerhed og gratis mulighed for at få efter prøvet kommunens beslutning hos Naturklagenævnet.
- Uafhængige taksationskommissioner kan efterprøve erstatningens størrelse; det er en garanti for fair behandling for ejerne og for at presset på kommunekassen ikke løber løbsk.

Disse fordele virker det meget tvivlsomt at fjerne med de begrundelser, som Miljøministeren har fremført. Der er al mulig god grund til, at Folketinget besinder sig og erkender, at en velplanlagt og velforberedt byudvikling af og til kan medføre, at ekspropriation af privat ejendom er nødvendig.

Arealer, der på længere sigt forventes at skulle anvendes til offentlige formål understreger nød-vendigheden af reglerne. Det er i hvert fald udelukket at en privat grundejer selv skal realisere et nyt sygehus eller en ny havn.