



NOTAT

KL's budskaber

- Lovforslag (L135) er unødvendigt, idet kammeradvokatens undersøgelse konkluderede, at der ikke er belæg for påstanden om, at kommunernes adgang til at ekspropriere bliver misbrugt.
- Det er ikke kun de kommuner, der vil placere nye boligkvarterer, der kan komme i klemme af det nye lovforslag, det er også kommuners byggeprojekter vedr. plejeboliger og skoler.
- Dansk Landbrug har over for KL tilkendegivet, at de gerne ser et udvalgsarbejde med deltagelse af interessenterne omhandlende erstatningsudmålingen. KL skal foreslå, at udvalgsarbejdet bliver udført forinden lovforslaget bliver vedtaget.
- Ekspropriationsreglerne sikrer en ligebehandling af lodsejerne: der er ikke forskel på, om jorden efterfølgende anvendes til boliger eller en offentlig sti, alle får den samme pris for deres jord.
- KL vil gerne i dialog med relevante parter herunder Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg om erstatningsreglerne. Vi vil gerne sammen med regeringen/Miljøministeriet undersøge, om der er mulighed for 1) et mere gennemsigtigt system for alle i forhold til erstatningsudmålingerne, 2) at der kan stilles krav til præciseringen af kommuneplaner, i de tilfælde de skal anvendes som ekspropriationsgrundlag. Kravene skal på den ene side tilgodese borgernes behov, og på den anden side tilgodese kommunernes behov om en hensigtsmæssig langsigtet byudvikling.
- Lovforslaget har en utilsigtet konsekvens, idet kommunerne ikke længere vil have mulighed for at indgå frivillige handler på ekspropriationslignende vilkår i forlængelse af kommuneplanlægningen, hvilket ikke vil være til gavn for lodsejerne – de vil miste skattefriheden.

Den 18. marts 2009

Jnr 10.05.02 P22
Sagsld 000202355

Ref CEF
cef@kl.dk
Dir 3370

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

Tlf 3370 3370
Fax 3370 3371

www.kl.dk

1/2

- Lovforslaget er yderst uheldigt, idet det fratager kommunerne muligheden for en langsigtet planlægning.

Oprettet: 10.03.09 11:15

Regeringsforslag truer fornuftig byudvikling

Lad det forslag falde! Sådan lyder udmeldingen fra KL og Danske Regioner til det lovforslag om ekspropriation, som regeringen barsler med. Ved store byggeprojekter er det afgørende at kunne ekspropriere tidligt i processen. Det vil lovforslaget spænde ben for, skriver de to formænd i et fælles debatindlæg.

Af Bent Hansen, formand for Danske Regioner og Erik Fabrin, formand for KL

Regeringen har fremsat et lovforslag, der vil gøre det både langsommeligt og dyrt at bygge nye sygehuse, plejeboliger, skoler og statslige institutioner. Lovforslaget vil nemlig hindre kommunerne i at ekspropriere på baggrund af en kommuneplan.

Regeringen foreslår, at der fremover skal en *lokalplan* frem for en *kommuneplan* til, før kommunen kan foretage ekspropriation.

Det vil gøre det svært for kommunerne at planlægge mange år frem i tiden, fordi der ved en lokalplan er krav om et helt andet detaljeringsniveau for anvendelsen af området, end det er foreneligt med en langsigtet planlægning i en kommuneplan.

Kommunerne vil ikke længere - som Århus Kommune f.eks. har gjort i forbindelse med udbygningen af Århus Universitetshospital på Skejby marker - kunne sikre byggeherre - i dette tilfælde Region Midtjylland - ejerskab til byggegrundene tidligt i processen.

Netop ved store byggeprojekter, der kan tage op til 10-15 år at gennemføre, er det afgørende, at ekspropriation sker tidligt i processen.

Det er nødvendigt at eje grunden for at gennemføre geotekniske og arkæologiske forundersøgelser og for overhovedet at gennemføre en projektkonkurrence. Det bliver ikke muligt, hvis der først skal foreligge en lokalplan.

Regionerne står over for at skulle investere massivt i nye sygehuse. Kommunerne står over for investeringer i større kommunale bygninger, fx skoler og plejeboliger. Og ikke at forglemme; staten kunne også tænkes at have et behov for at eje noget jord, inden der opføres nye bygninger til husning af statslige institutioner.

Derfor kan det undre, at regeringen foreslår en lovændring, der i den grad besværliggør - måske endda umuliggør - kommende offentlige byggerier.

Hvorfor vil regeringen overhovedet ændre de nuværende regler?

Først var begrundelsen, at kommunerne brugte ekspropriation for meget og forkert, uden nogen form for dokumentation. Dernæst bad man kammeradvokaten om at undersøge påstanden. Da kammeradvokaten så konkluderede, at der ikke er belæg for, at adgangen til at ekspropriere bliver misbrugt, fastholdt regeringen uanfægtet sit meget vidtgående lovforslag.

Kammeradvokatens konklusion giver ganske enkelt ikke den anledning til en lovændring, som regeringen leder efter.

Danske Regioner og KL er af den klare opfattelse, at lovforslaget ikke blot vil skabe unødigt usikkerhed, men vil få betydelige bygningsmæssige, planlægningsmæssige og økonomiske konsekvenser for fremtidigt byggeri.

Vores råd til Folketinget og regeringen er: Lad det forslag falde!

Indlægget har været bragt i dag, den 10. marts, i JP-Århus

19. 2. 2009

Kommunale ekspropriationer med omtanke

- statslige regler uden omtanke

Miljøministeren har haft 4 måneder til at tænke sig rigtig godt om...resultatet af hans spekulationer er blevet et udkast til lovforslag, der fratager kommunerne muligheden for at benytte ekspropriation til en velovervejede og samfundsmæssig fornuftig byudvikling!

I foråret 2008 hed det sig, at miljøministeren på baggrund af en rapport fra Kammeradvokaten ville tage stilling til, hvorvidt kommunernes ekspropriationsadgang skulle ændres. Kammeradvokatens rapport blev færdig i august 2008, og konklusionen var klar. Kammeradvokatens undersøgelse af kommunernes ekspropriationspraksis kunne ikke bekræfte, at kommunerne har misbrugt deres ret til at ekspropriere.

Derfor kan det undre, at der nu er et lovforslag på vej, der fratager kommunerne muligheden for at ekspropriere på baggrund af en kommuneplan – og det endda med begrundelse i Kammeradvokatens rapport! Konsekvensen bliver derfor ene og alene, at den enkelte lodsejer får mulighed for selv at realisere byudviklingen, eller får en større erstatning af kommunen, da ekspropriation først kan ske meget senere i byudviklingsprocessen. fordi jorden som regel må eksproprieres til byjordspriser og ikke til de priser, der gælder for landbrugsjord. Samfundsgævinsten havner så at sige i private lommer.

Tilmed vil det i et samlet byudviklingsprojekt kun blive lodsejere, hvis jord udlægges til boligformål, der scorer gevinsten. Og ærgerligt for de lodsejere lige ved siden af, som skal lægge jord til fællesarealerne, veje, cykelstier og offentlige servicefunktioner som fx børnehaver. Det er da forskelsbehandling, der vil noget!

KL mener derfor, at der med afsæt i praksis ikke findes nogen saglig begrundelse for at ændre reglerne. Kammeradvokatens rapport giver ganske enkelt ikke den anledning til en ændring, som ministeren leder efter. Og favorisering af enkelte lodsejere synes KL ikke er en offentlig opgave.

Ekspropriation er et nødvendigt værktøj til at skabe en samfundsmæssig fornuftig og styret byudvikling. Det nuværende system har vist sig dueligt og robust og har kunnet håndtere tvister om prissætningen af jorden. Og så har det sågar stillet lodsejerne lige...

KL's råd til Folketinget og regeringen er: Lad det lovforslag falde. Det er overflødig, forringer mulighederne for en fornuftig byudvikling, giver sig udslag i uforklarlige forskelle på Per og Poul og kan slet ikke begrundes ved fejl i kommunernes brug af de nuværende, gode rammer for ekspropriation. Et prima eksempel på overflødig lovgivning!

2.3.2009

Serviceeftersyn af ekspropriation var et flop

Af landinspektør Hans Faarrup
Landinspektørfirmaet LE34

Ekspropriation er et interessant emne at bringe frem i pressen, når temaet er det velkendte: Borgeren der bliver urimeligt behandlet af "systemet". De allerfleste pressesager om ekspropriation indeholder ikke andet problem, end at ejeren ikke får den erstatning, som han havde regnet med eller håbet på. Der er ofte tale om uindfrie og urealistiske forventninger.

For et års tid siden gav et par ekspropriationer i henholdsvis Hillerød og Haderslev anledning til mediebevågenhed. I Haderslev drejede det sig om etablering af Bestseller-virksomheden, og hvilken pris, der skulle betales for jorden, hvor virksomheden skulle ligge. Også i Hillerød var prisen for jorden emnet. For 20 år siden var der sagen i Vejle om etablering af Tulip nord for byen.

Alle, der arbejder indgående med ekspropriationssager, ved, at der bliver gjort alt for at sikre, at de berørte ejere får en fair og ordentlig behandling. Kommunerne, kommunernes rådgivere og byrådsmedlemmer er fuldt bevidste om kravet i grundlovens §73 om, at ejendomsretten er ukrænkelig, og hvis den nødvendigvis skal krænkes til brug for os alle-sammen (almenvellet), så skal der betales fuldstændig erstatning. Dette er fundamentalt for alle professionelle, der arbejder med disse ekspropriationer.

Derfor kan det undre, at "løs" presseomtale kan resultere i, at der tages lovgivningsmæssige initiativer, som det er sket efter Hillerød og Haderslev-sagerne. Miljøministeren ville give ekspropriationsbestemmelserne et "serviceeftersyn". Meget smart udtryk, men ekspropriation er ikke en gammel bil.

Serviceeftersynet har bestået i, at By- og Landskabsstyrelsen har bedt Kammeradvokaten om at lave statistik over gennemførte ekspropriationer. Alle kommuner er derfor blevet spurgt om omfanget af ekspropriation til byudvikling m.v. i perioden 2003 - 2007.

Miljøministeriet konkluderede på kammeradvokatens statistik, at serviceeftersynet ikke kan bruges til noget som helst, og at det hverken be - eller afkræfter, at kommunerne misbruger planlovens ekspropriationsbestemmelser. Dette ville alle professionelle rådgivere, der arbejder med ekspropriation, kunne have fortalt Miljøministeriet på forhånd. Det er derfor bemærkelsesværdigt, at regeringen alligevel vil ændre planloven, når serviceeftersynet viser, at det ikke er nødvendigt. Det lovforslag, der nu er udarbejdet, og heldigvis ikke vedtaget endnu, vil forhindre kommunerne i at ekspropriere på grundlag af en kommuneplan. Det var et stort planlægningsmæssigt fremskridt, da muligheden blev

indført i 1980. Nu foreslår Miljøministeriet (ministeren) så, at der skal gennemføres et tilbageskridt.

Der bliver som begrundelse gættet på, at lovændringen vil resultere i mere tidssvarende og rimelige erstatninger. Dette kan alle selvfølgelig sympatisere med. Virkeligheden er blot, at erstatningerne allerede i dag er tidssvarende og rimelige. Hvis der er uenighed om erstatningerne har kommunerne pligt til at lade erstatningsbeløbene blive efterprøvet af to uvildige instanser, både taksation og overtaksation. Det kan simpelthen ikke være mere tidssvarende og rimeligt.

Hvis ekspropriationsmulighederne i planloven bliver reduceret, sådan som det ser ud til at de gør, så mister kommunerne et vigtigt planlægningsredskab.

Et moderne industri- og informationssamfund skal nødvendigvis have en bred vifte af planlægningsmuligheder. Når det så viser sig ved "servicetjek" og andre smarte undersøgelser, at planlægningsredskaberne ikke bliver misbrugt, så er det professionelt meget vanskeligt at se en god begrundelse for at gennemføre en lovændring. Vi har jo inden for de fleste områder forladt landbrugssamfundet, hvor sognerådet kun planlagde på de marker, hvor der aktuelt var landbrugere, der ville sælge! Er vi på vej tilbage til den situation?



Eneret for JP.

Med venlig hilsen

Hans Faarup, landinspektør, Landinspektørfirmaet LE34, Ryhavevej 7,
8210 Århus V. Telefon 31639220

Regeringsforslag vil svække dansk planlægning

Miljøministeren har meldt ud, at han ønsker en moderne, bæredygtig by. Derfor har ministeren med et bypolitisk initiativ sat fokus på kommunernes muligheder for at skabe bæredygtige bysamfund. Han spørger i et debatoplæg, hvad der skal til for at skabe en tæt, blå, grøn og bæredygtig by. Har kommunerne de rigtige redskaber i dag, eller er der behov for nye redskaber? Det er et godt initiativ.

Derfor undrer det mig, at samme miljøminister samtidig lancerer et lovforslag, der klart svækker kommunernes muligheder for at planlægge langsigtet. Lovforslaget vil fjerne muligheden for at ekspropriere for at sikre en byudvikling i henhold til en kommuneplan. Ministeren foreslår, at man i fremtiden kun kan ekspropriere på baggrund af en lokalplan.

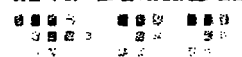
Ved omdannelses- eller udbygningsprojekter har kommunerne hidtil kunnet ekspropriere på baggrund af kommuneplanen. I de fleste tilfælde har kommuner og grundejere indgået frivillige aftaler, men i få tilfælde har kommunerne fundet det nødvendigt at ekspropriere for at sikre almenvellet.

Det betyder, at det har været umuligt for en enkelt grundejer at bremse en udvikling, der på langt sigt vil være til gavn for hele kommunen.

Hvis denne mulighed afskaffes, kan det betyde store vanskeligheder med at sikre en hensigtsmæssig byudvikling. Enten må de bæredygtige og rigtige løsninger baseret på gode planprincipper opgives, eller jordprisen for at opnå disse løsninger vil nå et urealistisk niveau, som samfundsmæssigt vil være uforsvarligt - og som vil skabe dyrere løsninger, f.eks. dyrere boliger. En god byudvikling fordrer planlægning for mange generationer ud i fremtiden.

Det er vigtigt, at der er effektive instrumenter til rådighed. Vi har brug for flere redskaber for at sikre bæredygtige byer - ikke færre.

Ellen Højgaard Jensen, direktør, Dansk Byplanlaboratorium, Nørregade 36. København K
Offentliggjort 20.01.09 kl. 03:00
<http://jp.dk/meninger/breve/article1574874.ece>



e15ce73b

KL: Regeringsforslag truer byudvikling

KL i landsdækkende
medier

Jyllands-Posten 14. januar 2009, 1. sektion, side 9

Der er ingen dokumentation for, at kommunerne misbruger ekspropriation, lyder det fra KL, kommunernes forening. * Lovforslaget skal styrke den private ejendomsret.

Af AXEL PIHL-ANDERSEN

Kommunerne er meget utilfredse med miljøminister Troels Lund Poulsens (V) nye lovforslag, der fjerner deres ret til at ekspropriere på baggrund af en overordnet kommuneplan.

Lovforslaget kræver bl.a., at ekspropriation kun kan ske på baggrund af et konkret lokalplan.

»Forslaget er en trussel mod en fornuftig byudvikling, hvor vi i kommunerne har behov for at planlægge mange år frem i tiden. Her er det vigtigt, at vi kan erhverve jord til byudvikling på et tidligt tidspunkt - eventuelt via ekspropriation,« siger formanden for kommunernes teknik- og miljøudvalg, viceborgmester Jens Stenbæk (V), Holbæk Kommune.

Kan forsinke projekter

Han peger på, at forslaget ikke alene besværliggør kommunernes erhvervs- og byudvikling, men også kan forsinke andre offentlige projekter.

F.eks. har Region Midtjylland ikke kunnet blive enige med en lodsejer om prisen på jorden i forbindelse med regionens planlagte udvidelse af Skejby Sygehus ved Århus. Derfor måtte Århus Kommune for et halvt år siden benytte sig af ekspropriation, for at regionen kan komme videre med sin milliarddyre udvidelse af sygehuset.

»Her er endnu ikke udarbejdet en lokalplan, og med en lovændring vil hele processen blive yderligere forsinket, fordi vi i så fald ikke må ekspropriere,« forklarer fuldmægtig Steen Lund fra Århus Kommune.

»Den nuværende lovgivning gør det muligt for os at planlægge uafhængigt af ejerinteresser,« siger han.

Ifølge miljøminister Troels Lund Poulsen vil lovforslaget styrke den private ejendomsret og sikre borgerne større indflydelse, fordi ekspropriationen ikke kan benyttes, før der foreligger en lokalplan. Samtidig skal det sikre borgeme nogle mere rimelige erstatninger, når de er udsat for en ekspropriation, fordi myndighederne ikke som i dag f.eks. kan beregne erstatningen ud fra prisen for landbrugsjord.

Det er ikke dokumenteret

Men Jens Stenbæk afviser, at der er behov for lovændringer, fordi det ikke er dokumenteret, at kommunerne misbruger ekspropriation over for borgerne:

»Det er meget uklart, hvad regeringen egentlig vil med forslaget. Er det erstatningen, man er utilfredse med, eller hvad? Først hævdede miljøministeren, at kommunerne bruger ekspropriation for meget og forkert og bad kammeradvokaten undersøge sagen. Da kammeradvokaten konkluderede, at der ikke er belæg for, at adgangen til at ekspropriere bliver misbrugt, fastholdt miljøministeren alligevel sit meget vidtgående lovforslag.«

Når det gælder erstatningens størrelse, er kommunerne villige til »at drøfte dette konstruktivt«, som Jens Stenbæk udtrykker det.

»Men faktisk mener vi, at vi også her har et udmærket system i dag med en taksationskommission, der fastlægger erstatningens størrelse. Hvis man er utilfreds, ryger sagen videre til en overtaksationskommission, og i sidste ende kan

man afprøve erstatningens størrelse ved private domstole,« siger han.
Morgenavisen Jyllands - Posten beskrev sidste år to ekspropriationssager i henholdsvis Haderslev - for at give plads til Bestseller - og i Hillerød i forbindelse med byudvikling.

Mens der i sagen ved Haderslev var udarbejdet lokalplan, var det ikke tilfældet i Hillerød, hvor lodsejerne blev tvunget til at afgive jord til en pris langt under markedsprisen for byjord.

Fakta: Ekspropriation

Ejendomsretten er sikret i grundlovens

§ 73, der kræver, at visse betingelser er opfyldt, før ekspropriation kan

gennemføres: Afståelse af ejendom

* kan kun ske af hensyn til almenvellet,

* skal være lovhjemlet,

* skal ske mod fuldstændig erstatning.

Der findes hjemmel til ekspropriation i planlovgivningen og i en lang række love om anlæg af f.eks veje, havne, militære installationer samt ledningsnet.

Citat

Vi i kommunerne har behov for at planlægge mange år frem i tiden. Her er det vigtigt, at vi kan erhverve jord til byudvikling på et tidligt tidspunkt - eventuelt via ekspropriation.

Jens Stenbæk (V), formand for kommunernes teknik- og miljøudvalg

Alt materiale i Infomedia er ophavsretligt beskyttet.

Kunden må ikke sælge, videregive, distribuere, gengive eller mangfoldiggøre materiale fra Infomedia uden særlig og skriftlig aftale med Infomedia. Overført (downloadet) materiale skal slettes efter anvendelsen og må ikke indlægges i informationsgenfindingsystemer, som for eksempel elektroniske postsystemer, databaser, fælles netværk eller lignende.

Videreformidling.

Kunden må foretage videreformidling (ved videreformidling forstås kopiering, distribution via elektronisk post, tiltrædighedsstillelse i databaser, på netværk eller lignende) af modtagne overskrift- og indledningsformater inden for kundens egen virksomhed. Al anden videreformidling af materiale fra Infomedia skal aflæses skriftligt med Infomedia.