

---

# Frivillige aftaler uden ekspropriationshjemmel

---

Mikki Østergaard  
Juridisk specialist  
COWI – Arealer og Rettigheder, øst

---

# Agenda

---

- Værktøjskassen og aktørerne
- Hjemmel og valg af fremgangsmåde
- Lodsejerforhandlingerne
- Langsigtede konsekvenser
- Spørgsmål

---

# Værktøjskassen og aktørerne

---

# Vores værktøjskasse

## Ekspropriation



- Grundlovens § 73 beskytter mod unødvendig og ulovlig ekspropriation.
- Skal have hjemmel i lovgivningen.
- Ekspropriation skal være tidsmæssigt aktuel, nødvendig og tjene almene samfundsmæssige hensyn for at være lovlig.
- Der skal ydes fuld erstatning.
- Erstatning ved ekspropriation er skattefri.

## Aftale på ekspropriationslignende vilkår



- Et begreb, der er opstået af skattemæssige grunde.
- Hvis betingelserne for ekspropriation er til stede, stilles grundejer skattemæssigt på samme måde som ved ekspropriation.
- SKAT kan forlange dokumentation for at betingelserne for ekspropriation er opfyldt:  
Der skal dokumenteres politisk vilje, f.eks. anlægslov eller beslutning fra byrådet.

## Aftale uden mulighed for ekspropriation



- Flexibelt værktøj. Mindre “støj” og føles ikke som et “overgreb”.
- Der er aftalefrihed, men en aftale kan ikke forpligte andre end aftaleparterne, og aftalen fritager ikke fra at skulle overholde anden lovgivning.
- Myndigheder kan indgå aftaler på sit eget område og inden for lovgivningens rammer.

# Hvem indgår bl.a. frivillige aftaler?



## Kommuner

- Opkøb af arealer til fremtidig byudvikling.
- Opkøb af arealer til realisering af lokalplan.
- Må ikke være i strid med kommunalfuldmagten.



## Infrastruktur

- Kommuner, Vejdirektoratet og Banedanmark gør i vidt omfang brug af frivillige aftaler.
- Alle former for anlæg, både store og små.
- Hjemmel i anlægslove og særlove.



## Forsyningselskaber

- Hel- og halvoffentlige forsyningselskaber indgår mange frivillige aftaler hvert år.
- Der findes landsaftaler vedr. vilkår og erstatning inden for vand, spildevand, el og tele.



## Private aktører

- Opkøb af arealer til byggeprojekter (bolig og erhverv)
- **Private ledningsanlæg**  
**Nettilslutning af havvind**  
**Power To X-anlæg**  
**Omstilling fra gas til el**  
**Etc.**

---

# Hjemmel og valg af fremgangsmåde

---

# Kan private aktører opnå ekspropriationshjemmel?

Lovgivningen, der indeholder ekspropriationshjemler, sonderer typisk ikke mellem offentlige- og private aktører.

Eksempler:

- Planloven §47
- Elsikkerhedslovens § 27
- Gasforsyningslovens § 55
- Varmeforsyningslovens § 16

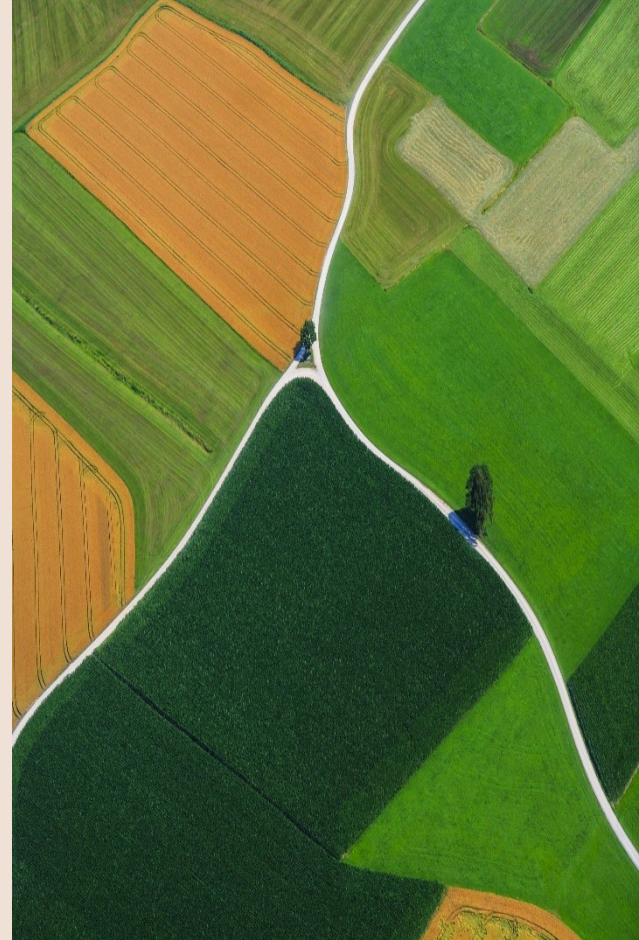
Svaret er: JA, hvis de grundlæggende betingelser for ekspropriation er opfyldt. I planloven er det direkte skrevet ind, at "almene samfundsinteresser" skal være opfyldt.



# Private aktørers valg af løsning

Private aktører vil ofte anvende frivillige aftaler, selvom betingelserne for ekspropriation måtte være opfyldt. Baggrunden for dette er:

1. **Tidspres:** Frivillige aftaler betyder ofte en hurtigere proces.
2. **Højere erstatningsbetaling:** Dette er ofte ikke et problem inden for den samlede (store) anlægsøkonomi, da tid (fremgang) er vigtigere end økonomi.
3. **Begrænset negativ medieomtale:** Ekspropriation har et lidt blanket ry i offentligheden og ses ofte som et overgreb over for den enkelte lodsejer. Ekspropriation til fordel for en privat aktør kan derfor give negativ medie omtale, som de fleste private aktører vil gå langt for at undgå (Flere af virksomhederne er f.eks. Børsnoteret).







# Lodsejerforhandlingerne



# Lodsejerforhandlingerne

Ved forhandling af lodsejeraftaler uden ekspropriationshjemmel kan lodsejerne opdeles i to kategorier:

1. **Private lodsejere:** Herunder landmænd, virksomheder, private grundejere, private foreninger osv.
2. **Offentlige lodsejere** (som privat grundejer): Herunder Kommuner, regioner, § 60 selskaber osv.

De to kategorier af lodsejere har hver deres fordele og hensyn, som skal indarbejdes i forhandlingerne og planlægningen.



# Private lodsejere

## Fordele:

- Hurtig at indgå lodsejeraftaler.
- Muligt at aftale gode vilkår til ledningsejer i lodsejeraftalen og servitutten (herunder fravigelse af gæsteprincippet).
- Parterne er ikke bundet af landsaftalens takster eller taksationskommissionernes praksis.

## Hensyn:

- Prisen er typisk væsentlig højere end landsaftalens takster eller taksationskommissionernes praksis.
- Lodsejer vil gerne kompenseres for manglende skattefrihed (forståeligt, men betyder højere kompensation).
- Det kan være en principsag for lodsejeren at holde sin ejendom fri for ledninger.

# Offentlige lodsejere

## Fordele:

- Næsten 100 % sikkerhed for at kunne indgå en aftale, medmindre der er saglige grunde, som taler imod.
- Alle lodsejeraftaler laves med baggrund i gæsteprincippet, hvorfor der ikke gives erstatning. (Hvis der er tungtvejende hensyn, kan en fravigelse af gæsteprincippet potentielt aftales, men det er yderst sjældent.)
- Der betales kun compensation for f.eks. arealleje, og compensationens størrelse fastsættes på markedsmæssige vilkår.

## Hensyn:

- Aftaler om fravigelse af gæsteprincippet kan kun ske i sjældne tilfælde.
- Indgåelse af en lodsejeraftale og aftaler om ændringer kan tage lang tid, og kan dermed skabe udfordringer for udførelsen og tidsplanen.

# Forebyggelse

- Start lodsejerdialogen så tidligt som muligt for at identificere potentielle udfordringer, og udarbejd en tracéroute baseret på positive tilbagemeldinger.
- Hvis det er muligt, hav altid en alternativ tracéroute, så færrest mulige lodsejere bliver kritiske. Dette hjælper også forhandlingen og holder erstatningens størrelse nede.
- Inddrag de offentlige lodsejere så tidligt som muligt, og arranger et møde med fagfolk fra Vej og Park samt Jura.
- Lav faste erstatningsprincipper, så lodsejerne behandles ens. Afvig kun fra disse principper, hvis der er en saglig begrundelse.
  - Gå eventuelt i dialog med alle lodsejere indenfor forskellige kategorier (landbrugsejendomme, virksomheder osv.) for at drøfte erstatningsfastsættelsen. Dette kan både være en fordel og en ulempe.
- Hvis der er tid, kan det overvejes at indgå optionsaftaler.





# Langsigtede konsekvenser



# Konsekvenser for de offentlige aktører

Potentielle konsekvenser for de offentlige aktører, som de privates indtog på markedet for arealerhvervelse kan skabe:

- Høje forventninger til erstatning.
- En følelse af forskelsbehandling og forhandlingsvillighed.





# Erstatning

Den private aktørs manglende ekspropriations hjemmel har en effekt på forhandlingsklimaet, og selvom vi forsøger at forebygge høje erstatninger, vil følgende faktorer påvirke erstatningsniveauet:

1. Ingen af parterne bundet af landsaftalens takster eller taksationskommissionernes praksis.
2. Lodsejerne vil gerne kompenseres for manglende skattefrihed.
3. Overholdelse af en stram tidsplan er ofte vigtigere for den private aktør end at udvise mådehold i erstatningsudbetalingerne.

Disse faktorer peger alle i samme retning: Frivillige aftaler uden ekspropriationshjemmel betyder, at prisen går opad.





# Forskelsbehandling og forhandlingsvillighed

Den enkelte lodsejer kan have en oplevelse af (urimelig) forskelsbehandling og derfor være uvillig til at indgå i forhandling, hvis:

1. Det er standard-taksten, der betales for afståelse af jord til et offentligt projekt og
2. Naboen opnår en betragtelig højere erstatningssum for afståelse af jord til et privat projekt.

Formentlig ikke i strid med ligebehandlingsprincippet rent juridisk – men det kan alligevel blive et politisk problem på sigt.

# Offentlige aktører - Frivillige aftaler på ekspropriationslignende vilkår

De offentliges aktørers mulighed for indgåelse af frivillige aftaler kan være under pres på grund af:

1. Øgede forventninger til erstatningsniveauer.
2. Offentlige aktører kan ikke betale mere end markedsprisen – hverken mere eller mindre.
3. Forhandlingerne bliver vanskelige.

Kan de offentlige aktørers muligheder for indgåelse af frivillige aftaler derfor blive udvandet?



# Spørgsmål?

---

# Tak for opmærksomheden

---

Mikki Østergaard  
Juridisk specialist  
COWI – Arealer og Rettigheder, Øst