

København 5. februar 2019

Hanne Mølbeck
Partner

T +45 72 27 35 23
ham@bechbruun.com

Sagsnr. 006548-0028 ham/lsh
Dok.nr. 20703909.1

Notat

Erhvervspark Ringsted – Jordmodervej - vej anlæg

1. Baggrund

Ringsted Kommune (herefter "Kommunen") har udarbejdet forslag til lokalplan 300 om Erhvervspark Ringsted – Jordmodervej (herefter "Lokalplanen"), der har været i offentlig høring fra den 20. december 2018 til den 20. januar 2019.

Lokalplanen omfatter et område på 1.368.355 m², indenfor hvilket der skal anlægges offentlige veje som vist på Lokalplanens bilag 5. Når vejene skal anlægges, er det nødvendigt at erhverve areal fra følgende ejendomme:

- Matr.nr. 13ad, Benløse by, Benløse, beliggende Jordmodervej 41, 4100 Ringsted, som er ejet af Kærup Erhvervspark A/S
- Matr.nr. 13a, Benløse by, Benløse, beliggende Jordmodervej 41, 4100 Ringsted, som er ejet af Charlotte Timm og Niels Ove Kromann-Rasmussen
- Matr.nr. 13i, Benløse by, Benløse, beliggende Kærup Allé 1, 4100 Ringsted, som er ejet af Susanne Jensen
- Matr.nr. 22a og 22 d, begge Kværkeby by, Kværkeby, beliggende Jordmodervej 37, 4100 Ringsted, som er ejet af DSV Roads A/S

Det er desuden nødvendigt at indgå aftaler med nogle af de førnævnte lodsejere om magelæg og etablering af erstatningsnatur.

Kommunen har oplyst, at anlægget af vejene skal påbegyndes den 1. juli 2019, hvor de nødvendige arealer (herefter "Arealerne") således skal være til rådighed.

Kommunen overvejer på nuværende tidspunkt, om Arealerne skal erhverves ved ekspropriation eller ved indgåelse af frivillige aftaler, og Kommunen har bedt om vores bemærkninger hertil.

Vi forudsætter i det følgende, at betingelserne for at ekspropriere er opfyldt, herunder grundlovens krav om nødvendighed og aktualitet.

2. Vores bemærkninger

Nogle anlæg, herunder offentlige veje, har en sådan almen betydning, at der i lovgivningen er hjemmel til at ekspropriere de arealer og rettigheder, der er nødvendige for at gennemføre anlægget.

Man kan sige, at ekspropriation er et redskab, som *kan* anvendes, når vejanlæg skal gennemføres, og ekspropriationsreglerne sikrer bl.a., at de nødvendige arealer og rettigheder er til rådighed, når vejmyndigheden skal bruge dem.

Vi har overvejet Kommunens situation og henset til Kommunens ønske om at disponere over de nødvendige arealer og rettigheder den 1. juli 2019, er vi ikke i tvivl om, at Kommunen skal udarbejde en tidsplan for en ekspropriationsproces for at få klarlagt, hvornår der skal udsendes indvarsling til åstedsforretning mv., hvis Kommunen skal disponere over arealer mv. til tiden.

Men der er ikke noget til hinder for, at Kommunen har en dialog med grundejerne, inden ekspropriationsprocessen påbegyndes og undervejs i processen. Tværtimod har den offentlige debat om ekspropriation betydet, at der generelt er et ønske om en tidligere involvering af lodsejerne.

Ekspropriationsudvalget, der blev nedsat af erhvervsministeren i maj 2017, er således i betænkning nr. 1569 kommet med følgende anbefalinger, der netop vedrører tidligere inddragelse af lodsejere:

”Udvalgets anbefaling 3

Udvalget anbefaler desuden, at kommunerne bør inddrage berørte borgere tidligst muligt. Det vil være relevant, når kommunen har aktuelle overvejelser om at ekspropriere borgernes ejendom.”¹

Drøftelserne med lodsejerne vil vise, om det er muligt at blive enige med alle lodsejerne, herunder navnlig om den erstatning, der skal betales af Kommunen, og en aftale kan i øvrigt også rumme bestemmelser om magelæg og erstatningsnatur, hvorved der kun bliver behov for én aftale med hver enkelt lodsejer.

Hvis det er muligt at blive enige med lodsejerne, kan det umiddelbart være vanskeligt at se begrundelsen for at ekspropriere. Af og til forekommer det, at en lodsejer foretrækker at blive eksproprieret, selvom der umiddelbart er enighed om overdragelsesvilkårene. Det kan skyldes, at der ved ekspropriation sjældent er tvivl om betingelserne for at få erstatningen skattefrit er opfyldt, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 11, men vi kender ikke lodsejernes forhold i denne sag og ved ikke, om bestemmelsen er relevant.

Indgås der aftaler, skal aftalevilkårene overvejes nærmere, og vi anbefaler, at alle relevante forhold reguleres i aftalen, herunder bl.a. overdragelsestidspunkt, pris, midlertidige arbejdsarealer, naboretlige gener og moms. Derudover skal Kommunen naturligvis være opmærksom på, at Kommunen alene kan betale markedsprisen for arealerne; et højere erstatningsniveau kan også risikere generelt at påvirke prisniveauet i området, hvilket også vil være til skade for Kommunen, hvis Kommunen ønsker at ekspropriere andre arealer senere hen.

¹ Betænkning om ekspropriation efter planloven afgivet af Ekspropriationsudvalget, betænkning nr. 1569, side 126.

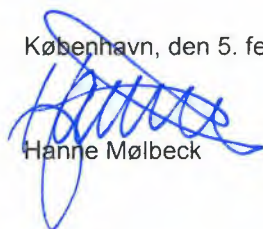
Aftaleforhandlinger kan være ressourcekrævende, og vi anbefaler, at Kommunen drøfter de vigtigste elementer i en aftale med lodsejerne med henblik på at afklare, om det er muligt at blive enige. Kan der opnås enighed, kan der herefter udarbejdes en aftale. Alternativt kan ekspropriationsprocessen fortsætte.

Hvis man eksproprierer, er lodsejeren sikret fuldstændig erstatning, jf. grundlovens § 73, stk. 1. Erstatningen bliver fastsat af de uafhængige taksationsmyndigheder, der har erfaring med vurdering af ejendomme. Dermed får lodsejeren dækket det tab, vedkommende har lidt – hverken mere eller mindre – og alle berørte lodsejere bliver behandlet ens. Gennemføres der en ekspropriation, skal Kommunen afholde omkostningerne forbundet med ekspropriationen. Er der tale om en vejlovsekspropriation, kan der være tale om:

- Kommunens egne omkostninger til udarbejdelse af arealfortegnelse og ekspropriationsplan, udarbejdelse og indrykning af annoncer, gennemførelse af åstedsforretning (transport, mødelokaler og forplejning) samt honorar til Kommunens egne rådgivere som fx advokat og landinspektør.
- Taksationsmyndighedernes omkostninger, herunder honorar og transport til kommissionens medlemmer, idet udgiften til vederlag til formænd og sekretærer dog afholdes af statskassen, jf. vejlovens § 111, stk. 2, samt honorar til den landinspektør og de eventuelle sagkyndige, som bistår taksationsmyndighederne, jf. vejlovens § 109, stk. 1 og 2.
- Godtgørelse til ejeren, hvis ejeren har afholdt udgifter til sagkyndig bistand, herunder til advokat, revisor mv., for at varetage sine interesser under sagens behandling.

Der er således også omkostninger forbundet med at bruge "ekspropriationsredskabet", men hvis ekspropriationsprocessen igangsættes som anbefalet, er Kommunen sikker på at kunne disponere over de nødvendige arealer og rettigheder den 1. juli 2019, og vi foreslår derfor som nævnt, at aftale- og ekspropriationsprocessen kører parallelt, indtil det står klart for Kommunen, om det er muligt at blive enige med alle lodsjejerne. Er det muligt at blive enige med alle lodsejere, har vi umiddelbart svært ved at se Kommunens begrundelse for at ekspropriere.

København, den 5. februar 2019



Hanne Mølbeck