

Aalborg Universitet

Institut for Samfundsudvikling og Planlægning

Landinspektøruddannelsen

Fibigerstræde 11, 9220 Aalborg Ø

Titel: Erstatningsfastsættelse ved ekspropriation af selvstændige begrænsede rettigheder

Tema: Arealforvaltning

Projektperiode: 1. februar 2005 til 24. juni 2005

Semester: 10. semester på Landinspektøruddannelsen

Gruppe: L10-6

Projektgruppens deltagere:

Christian Thellesen

Lars Astrup

Peter Sandholt

Vejleder:

Orla Friis Jensen

Oplagstal: 5

Sidetal: 115

Bilag: 5

Synopsis

Dette afgangsprøjsjekt indeholder en analyse af selvstændige begrænsede rettighedshaveres retskrav, samt en analyse af hvorledes erstatningen til disse fastsættes ved ekspropriation.

Projektets problemformulering lyder således:

"Hvordan sker erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation af selvstændige begrænsede rettigheder?"

Igennem analyserne afklares det, hvornår den selvstændige begrænsede rettighedshaver har en ret, og hvordan denne ret er sikret. Omdrejningspunktet for hvilken ret, der kan gøres gældende, viser sig at være den indgåede aftale. Visse brugsrettigheder er dog ligeledes sikret gennem lovgivning.

Selve erstatningsfastsættelsen vanskeliggøres ved, at der typisk ikke er tale om et omsætteligt objekt, og den begrænsede rettigheds værdi må derfor ofte fastsættes ud fra dens brugsværdi frem for dens handelsværdi. Som naturlig konsekvens af at den begrænsede rettighedshaver har et selvstændigt krav, viser det sig ligeledes, at den samlede erstatning kan blive større end, hvis der ikke var stiftet begrænsede rettigheder. Dette skyldes, at den begrænsede rettighed ofte har en større værdi for rettighedshaveren end den værdiforringelse, den udgør på ejerens ejendom.

Forord

Denne rapport er det skriftlige resultat af projektarbejdet på landinspektørstudiets 10. semester ved Aalborg Universitet. Rapporten er udarbejdet i perioden 1. februar – 24. juni 2005.

Kildeangivelser er placeret i teksten med kantet parentes [] og refererer til litteraturlisten, hvor der er yderligere oplysninger omkring de enkelte kilder. Ved udgivelser, hvor forskellige forfattere har bidraget med kapitler henvises i teksten til den forfatter, der har skrevet det pågældende kapitel, som refererer til litteraturlisten, hvor der kan findes oplysninger om hovedværket.

Citater fra diverse love og deklamationer samt interviews er med kursiv, mens domme er refereret i petit. Bagerst i rapporten findes en bilagsliste indeholdende diverse interviews samt deklamationer.

Projektgruppen vil gerne rette en tak til følgende personer, der har deltaget i interviews mv.:

Landinspektør og Landskonsulent Sten Wegge Laursen fra Dansk Landbrugsrådgivning, Landscentret, Jurist Hans Ole Kristensen fra LandboNord, Kandidatstipendiat, cand. jur. Louise Faber fra afdelingen for privatret samt Gladsaxe Kommune.

Aalborg den 24. juni 2005

Christian Thellesen

Lars Astrup

Peter Sandholt

Indholdsfortegnelse

1	Indledning	7
2	Problemanalyse	9
2.1	Erstatningsfastsættelse.....	9
2.2	Begrænsede rettigheder.....	17
2.3	Projektafgrænsning	19
2.4	Problemformulering.....	27
3	Metode	29
3.1	Besvarelse af problemformuleringen.....	32
3.2	Projektets opbygning	33
4	Brugsrettigheder	35
4.1	Boligleje.....	35
4.2	Erhvervsleje	39
4.3	Landbrugsforpagtning.....	50
4.4	Bygninger på lejet grund.....	66
4.5	Sammenfatning.....	71
5	Servitutter	75
5.1	Graverettigheder	75
5.2	Ledningsrettigheder.....	80
5.3	Jagleje	84
5.4	Færdselsservitutter.....	88
5.5	Tilstandsservitutter	91
5.6	Sammenfatning.....	95
6	Hjemfaldspligt	99
6.1	Retskravet	99
6.2	Erstatningsfastsættelsen	103
6.3	Sammenfatning.....	105
7	Forkøbsret	107
7.1	Retskravet	107
7.2	Erstatningsfastsættelsen	109
7.3	Sammenfatning.....	111

8	Konklusion	113
8.1	Retskravet.....	113
8.2	Erstatningsfastsættelsen.....	114

Litteraturliste

Bilag (5)

1 Indledning

Ifølge Danmarks Riges Grundlov er ejendomsretten ukrænkelig. Ejendomsretten kan således kun afstås ved tvang, når det sker ifølge lov og til fordel for almenvellet samt mod, at der ydes fuldstændig erstatning. Dette kommer til udtryk i Grundlovens (GRL) § 73, stk. 1:

Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.

Det vigtigste led i beskyttelsen af ejendomsretten er kravet om, at ekspropriation kun kan finde sted mod fuldstændig erstatning. [Zahle, 1999, s. 385] Ved beregningen af erstatningens størrelse er udgangspunktet værdien af det afståede i handel og vandel.

Efter ordlyden af GRL § 73 omfatter beskyttelsen alle private ejere af fast ejendom både i form af enkeltpersoner og juridiske personer såsom selskaber, foreninger, fonde og andre selvejende institutioner, men også stat, amt og kommune. [Basse, 2001, s. 47] Efter en formålsfortolkning af begrebet "ejendom" (ejendomsret), må GRL § 73 forstås i vid betydning. Derfor omfatter beskyttelsen også begrænsede rettigheder over fast ejendom, såsom leje-, servitut- og panterrettigheder. [Zahle, 1999, s. 369] Dette medfører, at begrænsede rettighedshavere også er sikret fuld erstatning ved ekspropriation.

Ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret bortfalder alle rettigheder til eller over det eksproprierede, medmindre andet i det enkelte tilfælde bestemmes jf. Ekspropriationsproceslovens (EXPL) § 25. Tilsvarende bestemmelser findes også i Lov om offentlige veje (LOV) § 44, stk. 1, og i Planlovens (PL) § 47, stk. 2. Bestemmelsen blev lovfæstet som følge af praktiske erfaringer, der viste, at det normalt er nødvendigt at ekspropriere alle rettigheder. Ekspropriationsmyndigheden skal dog i hvert tilfælde vurdere, om ekspropriationsformålet kræver, at rettigheden bortfalder. [Karnov, 2005, Ekspropriationsprocesloven, note 89]

I den ekspropriationsretlige teori findes der ikke en samlet fremstilling af de begrænsede rettighedshaveres retsstilling ved ekspropriationsindgreb. Flere forfattere har berørt emnet i forbindelse med bredere teoretiske fremstillinger af ekspropriationsretten, jf. bl.a. Orla Friis Jensen [Friis Jensen, 1978], [Friis Jensen, 1986] og W. E. von Eyben. [Eyben, 1978] Endvidere har Peter Mortensen i sin doktordisputats [Mortensen, 1999] beskæftiget sig specifikt med landbrugsforpagteres retsstilling ved ekspropriation bl.a. set i forhold til lejelovgivningens præceptive beskyttelse af lejere herunder specielt erhvervslejere. De begrænsede rettigheder er således behandlet i forskellig udstrækning, men der synes at mangle en samlet fremstilling, der inddrager nyeste praksis på området.

Selvom de begrænsede rettighedshavere er sikret fuld erstatning ved ekspropriation jf. ovenstående, er det ikke klart, hvordan og ud fra hvilke kriterier erstatningsfastsættelsen af forskellige begrænsede rettighedstyper foretages. Formålet med dette projekt er derfor at analysere de begrænsede rettighedshaveres retskrav, og hvordan erstatningsfastsættelsen af begrænsede rettigheder sker ved ekspropriation.

2 Problemanalyse

Som beskrevet i indledningen, er begrænsede rettighedshavere sikret fuld erstatning i forbindelse med ekspropriation. Spørgsmålet er, hvordan denne erstatning fastsættes, samt hvilke faktorer der inddrages. Derfor indledes dette kapitel med et afsnit om de almindelige principper og de forskellige værdibegreber i forbindelse med erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation. Dernæst vil begrebet begrænsede rettigheder blive fastlagt med udgangspunkt i den fuldstændige ejendomsret, hvorefter projektet afgrænses. Efterfølgende reflekteres over problemstillinger vedrørende ekspropriation af begrænsede rettigheder samt erstatningsfastsættelsen. Dette munder ud i projektets problemformulering sidst i kapitlet.

2.1 Erstatningsfastsættelse

Da det er nødvendigt med et generelt kendskab til erstatningsfastsættelse for at kunne vurdere erstatningsfastsættelsen specifikt i forhold til begrænsede rettigheder, indledes problemanalysen med en gennemgang af de almindelige principper for ekspropriation samt de eksisterende værdibegreber.

2.1.1 Almindelige principper

Ved erstatningsfastsættelsen i forbindelse med ekspropriation anvendes en række generelle værdibegreber, som omtales senere i dette afsnit. Ligeledes anvendes en række almindelige principper, der begrænser erstatningens omfang. Disse almindelige principper er følgende:

- Rettighed/faktisk fordel
- Årsagsforbindelse
- Pligt til at begrænse tabet

[Friis Jensen, 1986, s. 170-177]

2.1.1.1 *Rettighed/faktisk fordel*

For at kunne gøre et erstatningskrav gældende er det en betingelse, at der må være sket en krænkelse af en ret, det vil sige en position, der kan hævdes overfor andre og gennemtvinges ved domstolene. Dette krav har helt grundlæggende betydning for erstatningsfastsættelsen, hvorfor det er vigtigt at få belyst, hvad dette krav dækker over.

Afhængig af hvilken konkret rettighed, der er tale om, er retten sikret forskelligt i forbindelse med begrænsede rettigheder. Eksempelvis er erhvervslejere sikret erstatning for visse ulemper gennem Lejeloven (LL) og Byfornyelsesloven (BB), mens eksempelvis forpagtningsaftaler i landbruget ikke umiddelbart er sikret udover den kontraktmæssige aftale. Problemstillingerne omkring de begrænsede rettigheder vil blive belyst mere omfattende igennem resten af projektet.

Af betydning for hvor langt retten går, er det vigtigt at fremhæve, at f.eks. tab af faktiske beliggenhedsfordele i vid udstrækning må tåles uden erstatning. [Friis Jensen, 1986, s. 172] Ifølge praksis ydes der således ikke erstatning til eksempelvis en forretning, der mister en del af kundekredsen på grund af en mindre gunstig beliggenhed i forhold til det offentlige vejnet, se allerede U 1914.47H. I en senere dom, U 1974.30H fik en benzinstation i Viborg ganske vist erstatning for tab af kundekreds, da en vejomlægning betød, at benzinstationen kom til at ligge i en "blindtarm". Sagen fik lovgivningsmagten til at reagere med en ændring af LOV § 69, stk. 2, 2. pkt. således, at det nu direkte fremgår af vejloven, at der ikke må tages hensyn til, at de ændrede adgangsforhold afskærer en ejendom fra dens hidtidige kundekreds. [Friis Jensen, 1986, s. 173]

Generelt kan siges, at fast ejendom som udgangspunkt kun er beskyttet inden for sine matrikulære grænser. Dog kan almindelige naboretlige grundsætninger i vid udstrækning sikre ejers retstilling ved påførte ulemper, der opstår som følge af aktivitet udenfor ejendommen. [Friis Jensen, 1986, s. 173]

2.1.1.2 Årsagsforbindelse

Et andet almindeligt princip, der gælder ved erstatningsfastsættelse, er kravet om, at der skal være sammenhæng mellem ekspropriationsindgrebet og det tab, der gøres gældende. Manglende årsagsforbindelse har betydet, at ikke alle ulemper for restejendommen ved delekspropriationer er blevet erstattet. [Friis Jensen, 1986, s. 173] Det bedste eksempel er som omtalt tidligere tab af beliggenhedsfordele. Nedgang i handelsværdien, som følge af en ejendoms mindre attraktive beliggenhed i forhold til det offentlige vejnet, erstattes således ikke.

Ved ekspropriation til anlæg af lufthavne har der af lodsejere udover arealerstatningen været rejst krav om ulempeerstatning for støjgener. Men da støjulemperne fra lufthavne rammer en vid kreds af lodsejere helt uafhængigt af, om der er afstået areal til anlægget, foreligger der ikke den fornødne årsagsforbindelse mellem ekspropriationsindgrebet og ulempen. Spørgsmålet vedrørende erstatning for støjulemper ved ekspropriation til vejanlæg har ligeledes været behandlet i praksis. I U 1999.360H og U 2002.1H har Højesteret tilkendt erstatning for støjulemper udelukkende på baggrund af naboretlige grundsætninger og altså ikke som følge af, at der blev afstået areal. Dette må ses som en praksisændring i forhold til Skræ-dommen (U 1988.547H), hvor der ikke tilkendtes erstatning for støjulemper til en ejer, der ikke afstod areal til et vejanlæg. Praksisændringen ses i to henseender. For det første blev tålegrænsen sat betydeligt lavere i de nyere domme, og for det andet blev der udbetalt erstatning på baggrund af naboretlige grundsætninger til ejere, som ikke afstod areal.

2.1.1.3 Pligt til at begrænse tabet

Eksproprianten har pligt til at begrænse sit tab. Ved erstatningsfastsættelsen må således lægges til grund, at ejeren indretter sig fornuftigt efter ekspropriationen og af flere muligheder vælger den løsning, der er billigst for eksproprianten. Eksempelvis vil det ikke kunne accepteres ved erstatning efter genanskaffelsesværdien, at lodsejer genopfører en stor upraktisk indrettet bygning, hvis der for et mindre beløb kan opføres en ligeså nyttig, men mindre bygning. Der gives heller ikke umiddelbart erstatning for tab af goodwill, hvis en virksomhed kan reetableres inden for en rimelig afstand fra det tidligere forretningssted, se bl.a. KFE 1980.142. [Friis Jensen, 1986, s.194]

Ved erstatningsfastsættelsen skal der endvidere ses bort fra fordyrende dispositioner foretaget i tidsrummet fra ekspropriationens offentliggørelse og til selve ekspropriationstidspunktet. En lodsejer, der få måneder inden en ekspropriation erhvervede et areal til sammenlægning med sin ejendom, fik således ikke tilkendt omvejerstatning for afskåret areal, da det måtte antages, at lodsejeren havde kendskab til projektet på baggrund af en tinglyst lokalplan, se KFE 1983.99.

2.1.2 Værdibegreber

Der er ikke i lovgivningen fastsat nærmere bestemmelser om, hvorledes erstatningsudmålingen skal foretages ved ekspropriation udover, at det i henhold til ordlyden i EXPL § 17, stk. 4 er værdien af det afståede i handel og vandel, der er udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen. Igennem taksations- og domspraksis kan imidlertid udledes forskellige værdibegreber, ud fra hvilke erstatningsfastsættelsen foretages.

Det følgende vil indeholde en definition af disse værdibegreber, idet der sondres mellem:

- Handelsværdi
- Brugsværdi

Udover handelsværdi og brugsværdi omtales endvidere den offentlige ejendomsvurdering og genanskaffelsesværdien, som ofte finder anvendelse ved erstatningsfastsættelsen til bestemmelse af henholdsvis handelsværdien og brugsværdien.

2.1.2.1 *Handelsværdi*

Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er det afståedes værdi i handel og vandel. Ved taksationen skal handelsværdien således altid fastsættes som en særlig post i kendelsen. [Friis Jensen, 1986, s. 182] Handelsværdien er den pris, som købere i almindelighed er villige til at give for ejendommen i forhold til ejendommens karakter, beliggenhed og påregnelige udnyttelse mv. Til bestemmelse af handelsværdien for en konkret ejendom anvendes salg af andre og sammenlignelige ejendomme i området.

I visse situationer kan det være svært at finde repræsentative salg i området, og salg, der umiddelbart synes sammenlignelige, kan være påvirket af faktorer, der ikke umiddelbart kan overføres på andre ejendomme i området. Eksempelvis er det alment kendt, at salg mellem slægtinge ofte sker til et niveau under markedsprisen. Ligeledes kan salgsprisen for erhvervsejendomme ofte være påvirket af goodwill, inventar mv., hvorfor salgsprisen ikke umiddelbar er sammenlignelig. [Friis Jensen, 1986, s. 183]

Fastlæggelse af handelsværdien ud fra sammenlignelige salg anvendes hovedsageligt ved ubebyggede arealer, en- og tofamiliehuse og sommerhuse. Ved ekspropriation af industriejendomme og andre ejendomme med specialindrettede bygninger vil det være nødvendigt med selvstændige beregninger over bygningsværdien for at nå frem til handelsværdien. Handelsværdien for udlejningsejendomme og andre investeringsejendomme fastsættes normalt på grundlag af den kapitaliserede lejeindtægt.

[Friis Jensen, 1986, s. 184]

Er den eksproprierede ejendom handlet indenfor et kortere tidsrum, kan købsprisen anvendes som udgangspunkt for bestemmelse af den gældende handelsværdi. I den forbindelse må det dog vurderes, om ejeren kan have købt for dyrt eller modsat, at der har været gjort et godt køb. Samtidig er det nødvendigt at være opmærksom på, at ejendomspriserne kan have ændret sig eventuelt på grund af offentlig planlægning.

I forbindelse med delekspropriationer kan det i mange tilfælde være svært at fastlægge handelsværdien for det eksproprierede areal, men da det er et krav, at handelsværdien fremgår af afgørelsen er det nødvendigt, at den foreligger. Til fastsættelse af handelsværdien i sådanne situationer kan anvendes differencemetoden. Essensen i differencemetoden er at finde svar på, hvad en køber vil give for ejendommen henholdsvis før og efter ekspropriationen. Handelsværdien for det afståede bliver således fastsat til differencen mellem handelsværdien for ejendommen før og efter ekspropriationen, hvor arealprisen og den påførte skade på ejendommen betragtes samlet. Man kan sige, at differencemetoden er et udtryk for en fiktiv handelsværdi for det afståede, da der ofte er tale om arealer, der ikke normalt vil blive handlet.

Den offentlige vurdering

Ved erstatningsudmålingen vil den offentlige vurdering som regel spille en rolle ved bestemmelse af handelsværdien i forbindelse med erstatningsudmålingen, da udgangspunktet for den offentlige vurdering i henhold til Vurderingsloven (VUL) er ejendommens værdi i handel og vandel. Det er imidlertid vigtigt at være opmærksom på formålet med den offentlige vurdering, da det har

betydning for præcisionen af det skøn, der udføres i forbindelse med vurderingen.

Den offentlige vurdering er indført som et beskatningsgrundlag for fast ejendom. Alene dette faktum må på baggrund af almene betragtninger betyde, at vurderingen foretages som et forsigtigt skøn over den aktuelle værdi, en ejer kan opnå ved salg af sin ejendom. Det er med andre ord ikke hensigtsmæssigt hverken for den enkelte borger eller for vurderingsankenævnene, hvis alt for mange vurderinger fører til klagesager. Udgangspunktet er således, at den offentlige ejendomsvurdering er lavere end handelsværdien, hvilket naturligvis ikke udelukker, at det modsatte kan forekomme, jf. KFE 1978.146.

Ved vurdering af den enkelte faste ejendom fastsættes en ejendomsværdi og en grundværdi, jf. VUL § 5. Ejendomsværdien er et udtryk for ejendommens værdi i sin helhed, mens grundværdien fastsættes som grundens værdi i ubebygget tilstand. Selve vurderingsprocessen bærer præg af, at ejendomsvurderingen nødvendigvis må foretages på baggrund af gennemsnitsværdier af hensyn til tidsforbruget. [Friis Jensen, 1986, s. 185] Ved ændring af vurderingsorganisationen i 2002 er det således præciseret i VUL § 6, at vurderingen af ejerboliger foretages med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område. Da der er tale om gennemsnitsværdier må den offentlige ejendomsvurdering anvendes kritisk i forbindelse med erstatningsfastsættelsen.

Den offentlige vurdering tager i nogen grad hensyn til begrænsede rettigheder. Det fremgår således af VUL § 10, stk. 1, at der ved ansættelse af ejendomsværdien skal tages hensyn til rettigheder og byrder af offentligretlig karakter, såsom eksempelvis fredning, kommuneplanlægning m.v. [Paludan m.fl., 1997, s. 53] Der skal ligeledes tages hensyn til privatretlige servitutter, der er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom ved vurderingen af både den tjenende og herskende ejendom, jf. VUL § 10, stk. 2. Som eksempler kan nævnes indkørselsrettigheder, udsigtsservitutter og afgravningsrettigheder til forekomster i jorden. [Paludan m.fl., 1997, s. 52] Hovedreglen er dog, at der skal ses bort fra rettigheder af privatretlig karakter, der er en ensidigt

værdiforringende byrde, idet en ejer ikke vilkårligt skal kunne påtage sig en sådan. [Paludan m.fl., 1997, s. 67]

Helt tilsvarende bestemmelser omkring offentlige og privatretlige byrder gælder for ansættelsen af grundværdien, jf. VUL § 13, stk. 2 og 3. Der skal dog kun tages hensyn til de rettigheder, der er knyttet til selve grunden, da det som omtalt tidligere er grunden i ubebygget tilstand, der er genstand for vurderingen.

Med hensyn til udlejningsejendomme ansættes ejendomsværdien efter, at udlejningen foretages efter sædvanlige udlejningsforhold, VUL § 10, stk. 3. Der skal således ikke tages hensyn til afvigende leje, der eksempelvis kan forekomme, hvor lejer og udlejer er i familie eller, hvor en tidligere ejer af ejendommen har sikret sig et gunstigt lejemål.

2.1.2.2 Brugsværdi

I visse tilfælde vil der ved ekspropriation forvoldes tab, der overstiger handelsværdien for det afståede. Situationen kan særligt forekomme, hvis ejeren selv bebor ejendommen eller eksempelvis har indrettet den i forhold til en bestemt erhvervsmæssig drift. Ejendommen har således en brugsværdi for ejeren, der ikke tages højde for, hvis erstatningen udelukkende fastsættes efter handelsværdien. [Friis Jensen, 1986, s. 191-192] Da brugsværdien er af personlig art, vil det ved erstatningsfastsættelsen af hensyn til panthavere i ejendommen være nødvendigt at sondre mellem, hvilke poster der udgør erstatning for tabt handelsværdi og hvilke, der er erstatning for personlige ulemper. Erstatningen for personlige ulemper, der eksempelvis kan være erstatning for flytteomkostninger ved ekspropriation af bolig, er et tab, der er panthaverne uvedkommende.

Som det er antydnet ovenfor, er erstatning efter brugsværdien betinget af, at ejeren udnytter ejendommen på en måde eller har foretaget en indretning af ejendommen, der ikke direkte afspejler sig i handelsværdien. Nærliggende eksempler på dette er ekspropriation af ejendomme, der danner grundlag for forretning eller anden erhvervsvirksomhed. Medfører ekspropriationen virksomhedens ophør, må således erstattes tab udover handelsværdien af

ejendommen, det være sig tab på inventar og tab af kundekreds. Denne del af erstatningen bliver således et udtryk for ejendommens brugsværdi.

Da der ved flytning af en virksomhed kan blive tale om en lang række tabsposter, er det også her vigtigt at være opmærksom på det generelle princip om ejerens pligt til at begrænse sit tab. Ved erstatning for ulemper er det ligeledes vigtigt at være opmærksom på, at der ikke må gives dobbeltesterstatning. Dobbelterstatning sker som resultat af, at to tænkelige hændelsesforløb sammenblandes. Eksempelvis kan der ved ekspropriation af en landbrugsejendom til byudvikling ikke både gives erstatning efter betydelig forventningsværdi og samtidig gives erstatning for landbrugsmæssige ulemper. [Friis Jensen, 1986, s. 179-180] De to hændelsesforløb udelukker hinanden, da ejendommen ikke både kan anvendes til landbrugsmæssig drift og samtidig opnå en højere værdifastsættelse efter den fremtidige brug, der udelukker landbrugsdrift. Se KFE 2003.271 som omhandlede ekspropriation af to landbrugsejendomme til boligformål. Arealerstatningen blev fastsat til 85 kr./m² grundet forventningsværdi, mens kravet om driftstabserstatning blev afvist af både taksationskommission og overtaksationskommission bl.a. med bemærkning om, at der klart ville være tale om dobbeltesterstatning, hvis kravet blev efterkommet.

Generelt i forhold til erstatning efter brugsværdien må den maksimale erstatning under alle omstændigheder være genanskaffelsesværdien. [Friis Jensen, 1986, s. 179]

Genanskaffelsesværdi

Genanskaffelsesværdien er et udtryk for, hvad det vil koste at retablere en ejendom ved eksempelvis at genopføre bygninger. Ved anvendelse af genanskaffelsesværdien ved totalekspropriationer bliver værdien et udtryk for, hvad det koster at erhverve en tilsvarende ejendom med samme brugsværdi for ejeren. Der er således en klar sammenhæng mellem brugsværdi og genanskaffelsesværdi. Genanskaffelsesværdien har da også fundet anvendelse i praksis bl.a. ved ekspropriation af virksomheder og særligt indrettede boliger, se KFE 2002.281, KFE 1979.135 og KFE 2003.257. De to sidstnævnte kendelser er ligeledes eksempler på, at genanskaffelsesværdien ofte blot anvendes på bygningsværdien, når en bygning genopføres et andet sted på ejendommen. Ved

genopførelse kan der i øvrigt ofte blive tale om nedslag i erstatningen efter princippet nyt for gammelt.

Udgangspunktet i praksis er dog, at ekspropriaten er holdt skadesløs, når erstatningen er udmålt på baggrund af det afståedes handelsværdi. Det er således op til ekspropriaten at løfte bevisbyrden, hvis den ud fra handelsværdien beregnede erstatning ikke er udtryk for fuldstændig erstatning. [Friis Jensen, 1986, s. 194-195]

Problemstillingerne omkring erstatningsfastsættelse er ikke kun relevante ved tab som følge af ekspropriation. Hver gang der retligt kan gøres et tab gældende, skal erstatningen for det lidte tab fastsættes. Selvom erstatningsfastsættelsen kan vedrøre vidt forskellige objekter, er vurderingssituationen identisk, da spørgsmålet altid er, hvilken værdi det aktuelle vurderingsobjekt skal vurderes til. [Hager, 1998, s. 21] Det synes klart, at præmisserne for erstatningsfastsættelsen er forskellige alt efter, om det er en arbejdsskade, en forsikrings sag eller en fast ejendom, der skal vurderes, men i alle tilfælde skal det tab, der retligt kan gøres gældende erstattes. Ved en erstatningsfastsættelse af en arbejdsskade giver det ikke mening at anvende handelsværdien, da der i denne situation ikke er tale om et objekt med en omsættelig værdi. I stedet må skaden kapitaliseres ud fra det indtægtstab, som vedkommende har som følge af den mistede arbejdsevne. [www.ask.dk] Den mistede arbejdsevne bliver således et udtryk for en mistet brugsværdi. Ved f.eks. erstatningsfastsættelsen i forbindelse med forsikring af fast ejendom og løsøre kan handelsværdien derimod anvendes. Her er det handelsværdien af vurderingsobjektet, der skal erstattes. Det ses således, at fastsættelsen af en erstatning for et tab anvendes i mange sammenhænge og ikke blot ved ekspropriation.

2.2 Begrænsede rettigheder

Som det anføres i rapportens indledning omfatter beskyttelsen efter GRL § 73 også begrænsede rettighedshavere. Den fuldstændige ejendomsret er kendetegnet ved, at ejeren har fuld rådighed over ejendommen gældende både den retlige og faktiske råden. Som oftest vil den fuldstændige ejendomsret dog være begrænset ved lov eller almindelige retsgrundsætninger som f.eks. naboretten, og den fuldstændige ejendomsret defineres derfor som:

En ret til almindelig råden over ting i enhver henseende, hvor der ikke ved lovgivning eller ved privat viljeserklæring er fastsat særlige grænser herfor.

[Eyben, 1982, s. 58]

Den fuldstændige ejendomsret bevirker, at ejeren kan udleje, pantsætte eller sælge ejendommen samt anvende og ændre den. Ejeren kan således frivilligt indskrænke sine beføjelser ved at overføre rettigheder til andre. Selvom han har overdraget en række rettigheder, vil han imidlertid stadig kunne afgive beføjelser til andre, blot det sker i respekt for de allerede overdragne begrænsede rettigheder. [Mortensen, 2003, s. 55-56]

Ved overførslen af rettigheder fra ejeren til eksempelvis en nabo eller lejer opnår disse en ret til en vis nærmere bestemt råden over ejendommen, mens rådigheden over ejendommen i øvrigt stadig tilkommer ejeren. Det er dette forhold, altså den i forhold til ejendomsretten begrænsede råden, som ligger bag betegnelsen begrænsede rettigheder. Hvis den begrænsede rettighed er gjort personlig, er erhververen afskåret fra at overdrage retten til andre, hvilket f.eks. fratager en lejer muligheden for at fremleje sin lejlighed. I visse tilfælde kan den rettighedshaver, som får overdraget beføjelser selv videreoverdrage disse beføjelser helt eller delvist til andre. Det skal dog påpeges, at den begrænsede rettighedshaver naturligvis ikke kan videreoverdrage flere beføjelser, end han selv har fået overdraget.

Den begrænsede rettighedshaver sikres som udgangspunkt gennem den aftale eller kontrakt, der indgås mellem ejer og rettighedshaver i overensstemmelse med det almindelige princip om aftalers bindende virkning. Som følge af Tinglysningslovens (TL) § 3 er brugsrettighederne gyldige mod enhver uden tinglysning, såfremt de ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, hvilket vil sige opsigelse med et halvt års varsel eller derunder. Hvorvidt en rettighed er tinglyst eller ej, har ikke betydning i forhold til eksproprianten, der som følge af TL § 1 ikke kan ekstingvere utinglyste rettigheder, da eksproprianten ikke kan optræde som godtroende aftaleerhverver. [Friis Jensen, 1975, s. 110]

I forbindelse med ekspropriation af begrænsede rettigheder sikres rettighedshavernes tilstedeværelse ved ekspropriationsforretningen gennem EXPL § 15, stk. 2. Dette forudsætter dog, at indvarslingen kan ske uden, at der pålægges eksproprianten en urimelig undersøgelsesbyrde, hvilket medfører, at indvarslingspligten begrænses til at omfatte de ejendomme, der direkte berøres, og de rettighedshavere som nogenlunde let kan findes navnlig via tingbogen. Da mange begrænsede rettigheder ikke er tinglyst, vil der være behov for at søge yderligere oplysninger hos ejeren, som dog ikke har nogen almindelig oplysningspligt. [Friis Jensen, 1975, s. 104] Ved selve ekspropriationsforretningen har den begrænsede rettighedshaver mulighed for at gøre sine krav gældende, hvilket bl.a. ses i Taks 4/2004 for Århus Amt, hvor en erhvervslejer af en ejendom fremsatte krav om erstatning for midlertidig omsætningsnedgang. Herved sikres en selvstændig vurdering af den begrænsede rettighedshavers krav.

2.3 Projektafgrænsning

På baggrund af den foreliggende litteratur kan man identificere en række forskellige typer af begrænsede rettigheder. Her er tale om brugsrettigheder, servitutter, panterrettigheder, grundbyrder og tilbageholdsret som en række af de mest centrale typer. Dette projekt afgrænses til at omhandle selvstændige begrænsede rettighedshavere, der som følge af EXPL § 15, stk. 2 har et krav på at blive underrettet om ekspropriationsforretning og dermed som udgangspunkt er inddraget i processen helt fra starten. Dette medfører, at de begrænsede rettighedshavere ifølge lovgivningen er ligeså godt sikret som ejere i forbindelse med orientering om en forestående ekspropriation. Ved afgrænsningen til selvstændige begrænsede rettighedshavere udelukkes panterrettigheder, idet panthavere først inddrages, efter erstatningen er fastsat bl.a. i forbindelse med, hvorvidt erstatningen kan udbetales direkte til ejeren eller, om panthaveren har krav på erstatningen jf. LOV § 64, stk. 2. Idet projektet endvidere udelukkende omhandler begrænsede rettigheder over fast ejendom behandles rettighedstyper som bl.a. tilbageholdsretten og begrænsede rettigheder over løsøre ikke. Da der allerede i 1918 blev lovfæstet forbud om at pålægge faste ejendomme grundbyrder, fravælges også grundbyrder i denne fremstilling.

I forbindelse med afgrænsningen af emnet blev vi desuden opmærksomme på hjemfaldspligt og forkøbsrettigheder som to særlige emneområder. Disse kan ikke kategoriseres som værende servitutter eller brugsrettigheder men må alligevel betragtes som selvstændige begrænsede rettigheder, idet tredje mand opnår en ret over en andens ejendom.

På baggrund af den ovenstående afgrænsning beskrives følgende selvstændige begrænsede rettigheder over fast ejendom, som vil blive behandlet udførligt senere i analyserne:

- Brugsrettigheder
- Servitutter
- Hjemfaldspligt
- Forkøbsret

Opdelingen af rettighederne i de fire punkter sker som udgangspunkt for at gøre analyserne mere håndgribelige, men giver samtidig mulighed for senere at fremdrage eventuelle forskelle og ligheder mellem de forskellige typer. Efterfølgende defineres de enkelte typer af selvstændige begrænsede rettigheder. Når der herefter i projektet skrives begrænsede rettigheder, menes selvstændige begrænsede rettigheder.

2.3.1 Brugsrettigheder

En brugsret defineres som en ret til almindelig, faktisk råden over en anden mands formuegode. [Mortensen, 2003, s. 58] Dette betyder dog ikke, at brugeren kan råde i lige så vidt omfang som ejeren, og brugeren er ikke uden aftale med ejeren berettiget til at foretage ændringer i brugsgenstandens fysiske tilstand. Endvidere er en brugsrettighed ofte en personlig ret for brugeren, som betyder, at brugeren som udgangspunkt ikke er berettiget til at fremleje brugsretten til en anden bruger. Som typiske brugsrettigheder kan nævnes landbrugsforpagtninger og lejeaftaler i øvrigt vedrørende erhvervs- og boligejendomme.

Med hensyn til brugsrettigheder sondres der i projektet mellem, hvorvidt brugsrettigheder, der ophører ved ekspropriation, er beskyttet af lovgivning eller

udelukkende nyder beskyttelse efter den foreliggende aftale. Denne sondring kan foretages på følgende måde:

Kontraktsforholdet bedømmes som en enhed, og hvis det væsentligste moment ved aftalen herefter må siges at være brugen af hus eller husrum, bedømmes retsforholdet i sin helhed som leje ifølge lejeloven (og er derfor omfattet af i hvert fald dennes præceptive regler). Hvis omvendt en samlet bedømmelse af kontraktsforholdet fører til, at dets væsentligste momenter er andet end brugen af hus eller husrum, falder retsforholdet ikke ind under lejeloven (og dennes regler kan højst finde analog anvendelse).

[Karnov, 2005, Lejeloven, note 5]

Som følge af ovenstående definition ses det, at en lejeaftale er omfattet af lejelovgivningen, hvis aftalens væsentligste moment er hus eller husrum.

Af lovgivning, der indeholder bestemmelser omkring brugsrettigheders ophør ved ekspropriation, er det hovedsagligt Byfornyelsesloven og lejelovgivningen, der kommer i spil. Det er således relevant at analysere, hvorledes disse love sikrer lejere ved ekspropriation. Her er det også nødvendigt at skelne mellem boliglejere og erhvervslejere, da lejelovgivningen sikrer de to lejegrupper forskelligt.

Hvis aftalens væsentligste moment er andet end hus eller husrum, er aftalen ikke omfattet af lejelovgivningens præceptive bestemmelser. Begrebet forpagtning bruges som en fællesbetegnelse for disse brugsforhold. Forpagtning er dog ikke en nærmere defineret aftaletype og kan derfor ikke siges at have en fast juridisk betydning. [Krag Jespersen, 1989, s. 48] Men i teorien er der generel enighed om, at en forpagtningsaftale indebærer en brugsrettighed for den berettigede. [Mortensen, 1999, s. 147] Forpagtningsaftaler er derfor ikke underkastet nogen samlet lovgivning og har derfor det tilfælles, at der er aftalefrihed for den indgåede aftale. [Karnov, 2005, Lejeloven, note 5] Dermed er disse aftaler kun beskyttet af almindelige aftaleretlige og obligationsretlige regler, hvilket

medfører, at erstatningskravet kun vurderes ud fra den indgåede aftales indhold og vilkår vedrørende opsigelse.

I projektet behandles to former for forpagtningsaftaler nemlig landbrugsforpagtninger og bygninger på lejet grund. Forpagtning af jord adskiller sig fra andre forpagtningstyper ved, at naturen indgår som et centralt element i forpagterens udnyttelse, hvorved det er selve jorden, der giver forpagteren et udbytte. [Mortensen, 1999, s. 174] Begrebet bygninger på lejet grund findes interessant, da området ikke er omfattet af lejelovgivningens beskyttelse til trods for, at denne brugsrettighed ofte vedrører erhverv.

De identificerede typer af brugsrettigheder udgør således følgende:

- Boligleje
- Erhvervsleje
- Landbrugsforpagtning
- Bygning på lejet grund

2.3.2 Servitutter

Den gængse definition af det danske servitutbegreb ses i Knud Illums hovedværk "Servitutter" og lyder:

En på særligt retsgrundlag hvilende ret til at råde over en fast ejendom i begrænset omfang eller til at kræve opretholdt en given tilstand på ejendommen.

[Illum, 1943, s. 66]

Den, der kan råde eller kræve en tilstand opretholdt, kaldes den servitutberettigede og er som oftest også påtaleberettiget, mens vedkommendes ejendom betegnes som den herskende ejendom. Ejendommen, som servituten hviler på, og som retten kan udøves over, benævnes som den tjenende ejendom. [Mortensen, 2003, s. 59]

2.3.2.1 Rådighedsservitutter

Rådighedsservituten karakteriseres ved, at den giver den berettigede ret til en faktisk begrænset råden over en fast ejendom, som den berettigede ikke selv er ejer af. Rådighedsservituten beskrives endvidere som en ret til at tilegne sig noget af den tjenende ejendoms substans. Der kan for eksempel være tale om en tilladelse til at hente vand i en brønd eller æbler fra naboens frugtplantage. En ret til at færdes over den tjenende ejendom eller eksempelvis en ret til at trække ledninger over ejendommen betegnes ligeledes som en rådighedsservitut. [Eyben m.fl., 2003, s. 63]

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt jf. PL § 47, stk. 1. I det hele taget bortfalder alle rettigheder over det eksproprierede ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret jf. EXPL § 25. Som følge af nødvendighedskravet gælder det dog, at det konkrete ekspropriationsindgreb ikke må gå videre end formålet med indgrebet, og derfor vil rettigheder, som ikke har indflydelse på gennemførelsen af planen, ikke kunne omfattes af ekspropriationen. Som eksempel kan nævnes en rådighedsservitut angående en færdselsret, som ikke nødvendigvis påvirker en vedtagen plan.

Mangfoldigheden af rådighedsservitutter er stor. Derfor har en afgrænsning af området været nødvendig og de udvalgte vil blive vurderet og analyseret i *Kapitel 5 - Servitutter*.

De udvalgte rådighedsservituttyper er følgende:

- Graverettigheder
- Ledningsrettigheder
- Jagtleje
- Færdselsrettigheder

2.3.2.2 Tilstandsservitutter

En tilstandsservitut giver ret til at kræve, at ejeren af den tjenende ejendom opretholder en i servituten nærmere bestemt tilstand på ejendommen. [Eyben

m.fl., 2003, s. 64] Som eksempler kan nævnes forbud mod, at naboen bygger i to etager eller, at bestemte typer af erhverv ikke må indrettes på ejendommen.

På sin vis kan visse tilstandsservitutter opfattes som privat planlægning og kan med tiden komme i konflikt med den overordnede offentlige planlægning, hvilket begrundes servitutfaldssystemet, som regulerer forholdet mellem lokalplaner og servitutter. PL § 18 medfører automatisk bortfald af tilstandsservitutter, der strider imod en lokalplans bestemmelser, idet der ikke må etableres retlige forhold i strid med planen. Herudover kan PL § 15 stk. 2, nr. 16 medføre bortfald af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, der skønnes at stride mod lokalplanens formål og ikke vil bortfalde automatisk efter PL § 18. [Eyben m.fl., 2003, s. 105] Det vil sige, at tilstandsservitutter bortfalder som følge af erstatningsfri rådighedsindskrænkning, hvis de strider imod planens formål, og rettighedshaveren tilkendes dermed ikke erstatning for sin mistede rettighed. Modsat gælder det, at servituten ikke kan ophæves i medfør af PL § 15, såfremt servituten ikke har planlægningsmæssig relevans jf. KFE 1999.275, hvor en servitut forbød udlejning af en ejendom og altså vedrørte et forhold, hvorom der ikke kunne optages bestemmelser i en lokalplan. [Eyben m.fl., 2003, s. 107]

Mangfoldigheden af tilstandsservitutter er ligeledes stor, og en afgrænsning af området har derfor været også her været nødvendig.

De udvalgte typer af tilstandsservitutter ser ud som følgende:

- Udsigtsservitutter
- Villaservitutter

Offentligt retlige tilstandsservitutter såsom oversigtsservitutter og fredningsservitutter er ikke medtaget i analysen. En vejbestyrelse eller et fredningsnævn lider ikke noget økonomisk tab ved ekspropriation til ophævelse af disse servitutter, hvorfor erstatningsfastsættelsen for disse typer ikke er interessant.

Da de enkelte typer af tilstandsservitutter ikke adskiller sig væsentligt fra hinanden analyseres disse ikke hver for sig som rådighedsservitutterne men samlet i *afsnit 5.5 - Tilstandsservitutter*.

2.3.2.3 *Brugsret versus servitut*

Forskellen og afgrænsningen mellem brugsret og specielt rådighedsservitut er ikke helt klar, da begge begreber giver rettighedshaveren en ret til at udøve en rådighed over den ejendom, der gives i brug. Det skal dog nævnes, at det er almindeligt anerkendt, at genstanden for en servitut altid er fast ejendom og, at der ikke kan stiftes servitutter over løsøre. [Mortensen, 2003, s. 60], [Eyben, 1983, s. 27], [Evald, 1992, s. 18]

For at gøre sondringen mellem brugsrettigheder og servitutter mere klar er det i definitionen for servitutter indført, at denne alene giver den berettigede en ret til at råde i en enkelt eller nogle få henseender, mens brugsretten som ovennævnt giver ret til en almindelig faktisk råden. [Mortensen, 2003, s. 59] Hvorvidt der er tale om en almindelig eller kun en speciel råden, er dog stadig et vanskeligt skøn. [Eyben, 1983, s. 25] Eksempler på dette vanskelige skøn er U 1981.153V, hvor jagt- og fiskerettigheder blev defineret som servitutter. Der vil dog ikke være tale om en servitut, såfremt den berettigede opnår ret til at drive jagt eller fiskeri i et sådant omfang, at ejerens råden udelukkes. [Jørgensen m.fl., 1997, s. 406] Derimod ses en forpagtningsaftale som en typisk brugsrettighed, idet ejeren normalt fraskriver sig al faktisk råden over det udlejede i en vis periode.

Afgrænsningen mellem servitutter og brugsrettigheder ses også i den konkrete lovgivning. Her kan nævnes TL § 3, der kun sikrer brugsrettigheder og ikke servitutter uden tinglysning. Hvorvidt servitutter og brugsrettigheder er tinglyste er imidlertid ikke interessant i forhold til ekspropriation, da ekspropriation ikke kan ekstingvere utinglyste rettigheder. Udstykningslovens (UL) § 16 gælder også kun for brugsrettigheder og tidsbegrænser disse til 30 år, når brugsrettighederne udgør en del af en samlet fast ejendom, og 10 år når der er tale om en umatrikuleret ejendom.

2.3.3 Hjemfaldspligt

Hjemfaldspligt er betegnelsen for en tilbagekøbsret af fast ejendom stiftet af en kommune. Retten giver på et givent tidspunkt en kommune ret til at tilbagekøbe ejendommen til den pris, kommunen i sin tid solgte grunden til. Formålet med ordningen var, at kommuner ønskede at inddrage samfundsskabte værdistigninger på jord. Men da denne "skat" ikke ved lov kunne opnå flertal i Rigsdagen, blev "skatten" indført gennem lysning af hjemfaldspligt. Hjemfaldspligten stiftes ved en deklaration tinglyst i byrderubrikken.

Siden 1987 har ejere af en ejendom med hjemfaldspligt haft mulighed for at få udskudt det tidspunkt, hvor hjemfaldspligt kunne gøres gældende, og med frikøbsordningen fra 1996 fik ejere mulighed for at købe sig helt fri af rettigheden. Frikøbet medfører, at deklarationen om kommunens tilbagekøbsret bortfalder. [www.kbhbase.kk.dk] En af årsagerne til, at bl.a. Københavns Kommune har valgt denne model frem for at tilbagekøbe ejendommen, er at undgå besværet ved først at købe og dernæst at sælge igen. [www.boligassistancen.dk]

2.3.4 Forkøbsret

Der findes ingen egentlig definition af forkøbsret, men i almindelig sprogbrug kan en forkøbsret karakteriseres som en aftale eller en lovbestemt ret, som den berettigede kan anvende til at købe en fast ejendom forud for tredjemand efter aftalte vilkår. [www.Retssal.dk] Den berettigede har ingen pligt til at købe, men kan gøre sin ret gældende, hvis ejendommens ejer ønsker at sælge.

En forkøbsret kan være stiftet ved aftale eller pålagt i medfør af lovgivningen. Ved forkøbsret indgået ved aftale gælder de almindelige regler i Aftaleloven (AFTL), hvorfor den berettigede ved ekspropriation er beskyttet ud fra aftalens ordlyd. Den lovbestemte forkøbsret er sikret gennem bl.a. Naturbeskyttelsesloven (NBL) § 57 samt Jordkøbsloven (JKL). Som følge af Jordkøbsloven kan staten erhverve landbrugsarealer ved af pålægge en forkøbsret på ejendommen, hvis formålet med forkøbsretten medfører en bedre strukturudvikling, jordfordeling mellem jordbrug eller bevarelse af landskabelige samt landbrugsmæssige miljøer m.m.

2.4 Problemformulering

I den foregående del af problemanalysen er projektet blevet afgrænset til at omhandle erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation af selvstændige begrænsede rettigheder.

Som det kommer til udtryk i *afsnit 2.1.1 – Almindelige principper*, virker de almindelige principper for erstatningsfastsættelsen begrænsende for erstatningens omfang. For det første skal ekspropriaten kunne godtgøre, at der er tale om en krænkelse af en ret, og dernæst skal han kunne gøre et tab gældende. Helt afgørende for de senere analyser af de konkrete rettighedstyper, må det således være at slå fast i hvilket omfang, der er tale om krænkelse af en ret. I den forbindelse må det naturligvis overvejes hvilke karakteristika, der er gældende for den konkrete rettighed.

I forbindelse med ekspropriation er det som før nævnt værdien af det afståede i handel og vandel, der er udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen. Denne værdifastsættelse er dog ikke altid anvendelig, når der er tale om at skulle fastsætte rettigheder, som i visse tilfælde er langt mere u håndgribelige end afståelsen af f.eks. et jordareal. Som eksempler på dette kan nævnes færdselsservitutter eller udsigtsservitutter. Det kan derfor synes uklart, hvordan erstatningsfastsættelsen af begrænsede rettigheder sker og hvordan handelsværdien og specielt brugsværdien bringes i anvendelse.

Mere generelt i forhold til erstatningsfastsættelsen af begrænsede rettigheder kan peges på nogle interessante aspekter, der kan få konsekvenser for erstatningens størrelse. Den begrænsede rettighedshavers krav er ikke afledt af ejerens, hvilket kan få den betydning, at den samlede erstatning til ejer og begrænset rettighedshaver bliver højere, end hvis der ikke er begrænsede rettighedshavere, der gør deres krav gældende. Derudover vil det være interessant at undersøge samspillet mellem den erstatning, der tilfalder ejeren og den begrænsede rettighedshaver. Her kan det faktum, at den begrænsede rettighed ofte er en byrde på ejerens ejendom bevirke, at handelsværdien på ejerens ejendom forringes. I det omfang det er muligt, undersøges det derfor, om den begrænsede rettighed påvirker den erstatning, der tilkendes ejeren.

På baggrund af ovenstående overvejelser opstilles følgende problemformulering:

Hvordan sker erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation af selvstændige begrænsede rettigheder?

For at kunne besvare problemformuleringen opstilles to delproblemer:

- 1) Hvornår er der en ret?
- 2) Hvordan sker erstatningsfastsættelsen?

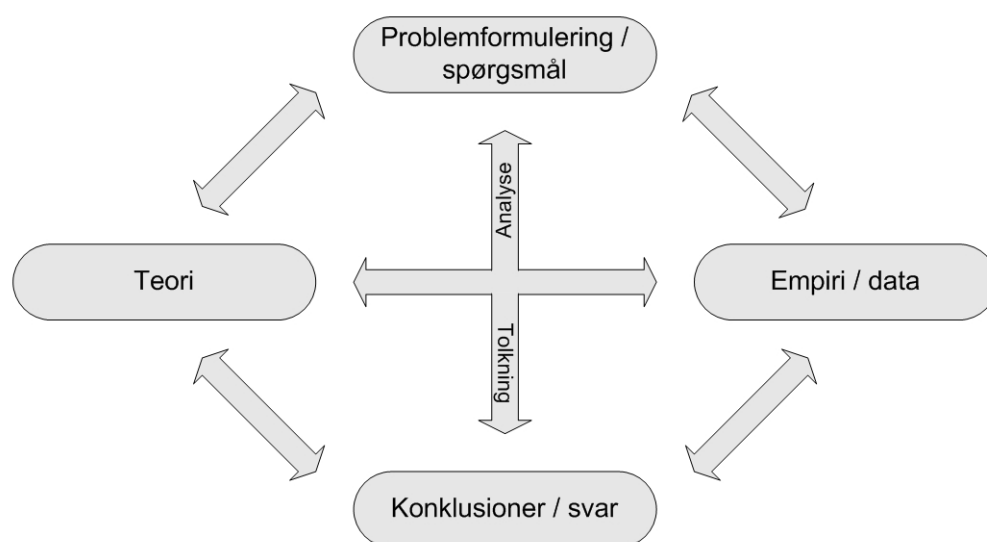
Det første delproblem har til formål at analysere, hvilken ret den enkelte har, og hvor langt retten for den enkelte rettighed går og dermed, om den enkelte rettighedshaver kan gøre krav på erstatning. Sigtet med det første delproblem er således at fastlægge, hvornår de enkelte selvstændige begrænsede rettighedshavere har en ret ved ekspropriation.

Efter at have identificeret hvilke krav den begrænsede rettighedshaver kan gøre gældende, analyseres disse i det andet delproblem for at fastslå, hvordan selve erstatningen fastsættes. Her vil de gængse værdibegreber fra *afsnit 2.1.2 – Værdibegreber* komme i spil, og det vil blive analyseret, hvordan de kan anvendes i forhold til erstatningsfastsættelse af begrænsede rettigheder.

3 Metode

Dette kapitel har til hensigt at redegøre for de metodiske overvejelser, der ligger til grund for besvarelsen af projektets problemstilling. Valget af metode får betydning for projektets opbygning og de valg, der skal træffes undervejs i processen. Der findes ikke nogen universel metode til problemorienteret projektarbejde, hvilket understreger nødvendigheden af et omhyggeligt og kritisk metodevalg.

Arbejdsgangene i en problemorienteret arbejdsproces kan variere meget, men den overordnede proces består af fire grundelementer og deres indbyrdes sammenhæng.



Figur 3.1: Vidensproduktionens hovedelementer og arbejdsgange. [Enderud, 1986]

Strukturen i projektet fremkommer på baggrund af de fire grundlæggende elementer, som er kendetegnende ved produktion af viden, jf. Figur 3.1. Koblingen mellem de fire elementer består i diverse former for analyse, tolkning og syntese.

I dette projekt vil teorien hovedsagligt bestå af juridisk teori baseret på nogle af emneområdets hovedværker af bl.a. von Eyben, Friis Jensen, Zahle, Mortensen

og Illum samt gældende lovgivning på området. Empirien baseres hovedsageligt på taksationskendelser og domme samt til en vis grad inddragelse af interviews. De enkelte analyser i projektet foretages på baggrund af juridisk metode, der er den fremgangsmåde, som den, der skal tage stilling til et konkret retsspørgsmål skal følge. Juridisk metode kan siges at indeholde to centrale elementer.

For det første en retskildelære vedrørende principperne for hvordan man finder frem til gældende ret. Dette omhandler både skrevne og uskrevne retskilder. De skrevne retskilder er hierarkisk opbygget, hvor Grundloven er placeret øverst. Dernæst følger lovene, hvis gyldighed er afledt af Grundloven. Under lovene kommer bekendtgørelser, som er forskrifter udstedt af en minister eller en anden administrativ myndighed med hjemmel i lov. Bekendtgørelser afleder deres gyldighed af lovene og er derfor et trin lavere i hierarkiet end lovene. Hvis cirkulærer og planer er udstedt med hjemmel i lov, udgør disse også en del af det hierarkisk opbyggede system og er på samme trin som bekendtgørelser. [Evald, 2000, s. 29] Hvis de skrevne retskilder indeholder modstridende bestemmelser gælder følgende. Love på lavere gyldighedstrin viger for love på højere gyldighedstrin (*lex superior*), generelle love viger for specielle love (*lex specialis*), og ældre love viger for yngre (*lex posterior*). [Wegener, 2000, s. 286] Det er altså vigtigt at have dette hierarki for øje, når en given retstilstand analyseres.

De uskrevne retskilder kan ikke på samme måde som de skrevne retskilder opstilles hierarkisk, fordi de ikke er blevet til i kraft af en kompetence, men er udviklet i gennem praksis. [Wegener, 2000, s. 24-25] Retspraksis er den ret, der opstår uden for det politiske system, nemlig ved domstolene eller ved administrative afgørelser og er karakteriseret ved en konkret stillingtagen til et givent spørgsmål ud fra en lovtekst. Ved anvendelsen af uskrevne retskilder skal anvende den højest placerede retskilde i hierarkiet for at fastslå gældende ret. Gældende ret kan altså ikke konstateres ved en taksationskendelse, såfremt en domstolsafgørelse viser en anden praksis. Det er i samspillet mellem skrevne og uskrevne retskilder, at en lovs konkrete betydning i samfundet skabes. [Evald, 2000, s. 37-41]

Det andet centrale element i juridisk metode indeholder en række fortolkningsregler. Fortolkningsreglerne giver anvisninger til hvilke retlige

materialer udover lovreglen, der kan inddrages i løsningen af et retligt problem. Fortolkningsreglerne kan betegnes som hjælpemidler til fortolkningen. Betegnelsen fortolkningsregler er ikke et udtryk for, at fortolkningen er undergivet retsregler, men er derimod et udtryk for, at fortolkningsreglerne i dag har en fast karakter og et konkret indhold. [Evald, 2000, s. 52] Ved ordlydsfortolkning tages der udgangspunkt i den naturlige eller sædvanlige forståelse af ordet. For at forstå hvad der ligger i sædvanlig anvendelse af et konkret begreb eller ord i lovgivningen, forudsættes der bl.a. kendskab til ordets leksikalske betydning, den fremherskende litteraturs definition af ordet samt om ordet optræder i andre sammenhænge i den konkrete lov eller andre love og retskilder. [Evald, 2000, s. 54]

Formålsfortolkning anvendes i de tilfælde, hvor det ikke er muligt at give en entydig fortolkning af et ords betydning. Ved formålsfortolkning fastlægges lovens formål, og der sondres traditionelt mellem objektiv og subjektiv fortolkning. Med objektiv fortolkning menes, at loven tolkes ud fra dens formål, og hvad fortolkeren tror, loven søger realiseret. Ved subjektiv fortolkning tolkes loven ud fra dens forarbejder, hvilket bl.a. omfatter bemærkninger til lovforslaget, Folketingets behandlinger samt udvalgs- og kommissionsbetænkninger. [Evald, 2000, s. 57-58], [Evald, 2003, s. 35-36] Formålsfortolkning kan også anvendes ved tolkning af f.eks. en servitut. Fortolkning af en servitut er imidlertid anderledes end fortolkning af en lov, da servitutten ofte kommer til at gælde længe efter, at de oprindelige parter har mulighed for at uddybe baggrunden for og formålet med den givne servitut. U 2005.1120Ø vedrører spørgsmålet om en servitut, hvorefter beplantning på et nærmere afgrænset areal på en grund ikke måtte være højere end 2 meter, tillige omfattede forbud mod bebyggelse. Landsretten fandt, at en bebyggelsesindskrænkning måtte anses som væsentlig mere byrdefuld og vidtgående end en højdebegrænsning på op til 2 meter for beplantning. Hvorefter formålet med den pågældende udsigtsservitut måtte vige i forhold til byrden for den tjenende ejendom. Servitutten kunne som følge heraf ikke påberåbes over for bebyggelsen på den tjenende ejendom.

Ved analogifortolkning anvendes en lovregel på et ulovbestemt område, hvor der er tilstrækkelig mange fællestræk eller en enkelt lighed, som begrunder, at

det aktuelle forhold kan betragtes som ensartet med den normale anvendelse af lovreglen. [Evald, 2000, s. 56]

Ved analyserne af retskravet for de udvalgte selvstændige begrænsede rettigheder inddrages både skrevne og uskrevne retskilder, mens analyserne af erstatningsfastsættelsen vil hvile på uskrevne retskilder, da dansk lovgivning ikke indeholder bestemmelser om, hvorledes erstatningen ved ekspropriation skal fastsættes.

3.1 Besvarelse af problemformuleringen

Sammenkobling og tolkning af teori og empiri leder frem til projektets konklusion og besvarelse af problemformuleringen.

3.1.1 1. delproblem - Hvornår er der en ret?

For at kunne besvare det første delproblem analyseres det, hvornår og i hvilket omfang de udvalgte begrænsede rettigheder er sikret ved ekspropriation. Dette sker ved at redegøre for den gældende retstilstand på baggrund af juridisk metode, hvor de skrevne og uskrevne retskilder inden for hver udvalgt rettighedstype analyseres. Herved klargøres det, hvor langt en ret, der kan gennemtrumfes ved domstolene, rækker for de forskellige begrænsede rettighedshavere. Der vil her blive set på den sikrede ret både i form af konkret lovgivning og aftaleretten. Ud over juridisk metode anvendes teori i form af bl.a. artikler, kommenterede lovværker samt litteratur i øvrigt til at understøtte de enkelte analyser.

3.1.2 2. delproblem - Hvordan sker erstatningsfastsættelsen?

For at kunne besvare det andet delproblem i problemformuleringen inddrages værdibegreberne, som blev introduceret i problemanalysen, hvor dette er muligt. Analyserne udføres ved anvendelse af juridisk metode i form af domme og taksationskendelser. Endvidere vil en del af analysernes resultater blive dannet på baggrund af vores egne antagelser og refleksioner, ikke mindst i forhold til aspekter af erstatningsfastsættelsen, der ikke er behandlet i retspraksis. Ud over juridisk metode anvendes blandt andet artikler, kommenterede lovværker samt litteratur i øvrigt til at understøtte de enkelte analyser.

For at gøre analyseresultaterne mere gyldige indsamles der empiri i form af interviews for at underbygge og uddybe analysen af de skrevne samt uskrevne retskilder. Ved at interviewe nøglepersoner inden for problemområdet vil analyseresultaterne blive suppleret med nøglepersonernes specifikke viden, hvilket vil være med til at afklare tvivlsspørgsmål samt forklare analyseresultaterne. For ikke kun at skulle basere den indsamlede viden på vores notater, anvendes der båndoptager i interviewet for at sikre, at alle pointer kommer med. Efterfølgende transskriberes dette dog med undladelse af irrelevante fyldord. Hver linie i de transskriberede interviews er nummereret fortløbende, og når interviewene anvendes i analyserne, henvises der til linienumrene i det pågældende Bilag.

3.2 Projektets opbygning

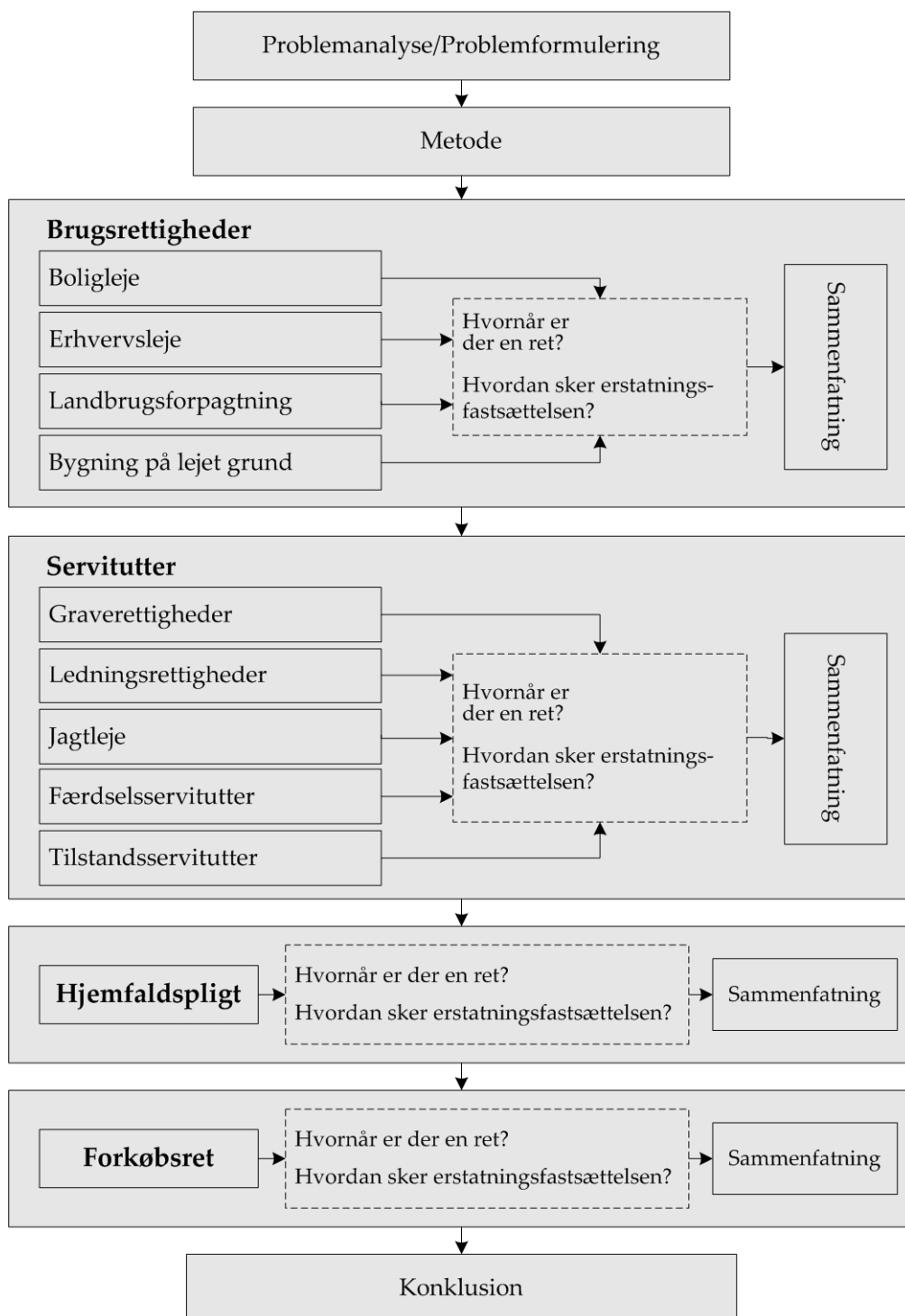
For at skabe struktur i rapporten analyseres de begrænsede rettighedstyper hver for sig, således at de to delproblemer besvares, før en ny rettighedstype analyseres. Dette gælder for alle analyserne, som det fremgår af Figur 3.2.

Tyngden i analyserne af de udvalgte rettighedstyper vil variere alt efter, om retstilstanden og erstatningsfastsættelsen er beskrevet på tilstrækkelig vis i den eksisterende litteratur og praksis. Det skal dog bemærkes, at nyere praksis kan bevirke, at litteraturen ikke er overensstemmelse med den gældende retstilstand, hvorfor det primære grundlag for analyserne vil være de skrevne og uskrevne retskilder. For at skabe overblik og sammenlignelighed er de enkelte analyser opbygget efter samme grundstruktur.

Først analyseres, hvornår man har en ret som begrænset rettighedshaver. Disse analyser besvarer det første delproblem og har overskriften *Retskravet*. Dernæst analyseres, hvordan erstatningsfastsættelsen sker. Disse analyser besvarer det andet delproblem og har overskriften *Erstatningsfastsættelsen*.

Teori omhandlende problemområdet ekspropriation, erstatningsfastsættelse og selvstændige begrænsede rettigheder er beskrevet i *Kapitel 2 – Problemanalyse*, hvilket vil blive anvendt i analyserne.

På baggrund af ovenstående overvejelser opstilles Figur 3.2 over projektets struktur.



Figur 3.2: Projektstrukturen.

4 Brugsrettigheder

I det nedenstående kapitel vil de fire udvalgte brugsrettighedstyper blive analyseret hver for sig. De to første er omfattet af lejelovgivningen, mens de sidste to ikke er lovregulerede. Afslutningsvis vil der blive sammenfattet på de opnåede analyseresultater for at kunne sammenligne brugsrettighedshaverens retsstilling og beskyttelse i de forskellige tilfælde.

4.1 Boligleje

I analysen fastlægges det, hvilket retskrav lejere af beboelse har ved ekspropriation. Dernæst vil erstatningsfastsættelsen blive analyseret i det omfang, ekspropriation af lejemål til beboelse har været behandlet ved taksationsmyndigheder og domstole.

4.1.1 Retskravet

Med hensyn til lejemål, der omfatter beboelseslejligheder, gælder Lejelovens almindelige princip om uopsigelighed, jf. LL §§ 81 og 83 modsætningsvis. Udlejer kan således kun opsig lejemålet, hvis et konkret forhold gør sig gældende, eksempelvis hvis udlejer selv ønsker at anvende lejemålet eller, hvis lejer misligholder lejeaftalen. Boliglejere er således i henhold til bestemmelserne i loven sikret mod opsigelse fra udlejer. Princippet om uopsigelighed fra udlejerens side blev indført i lejelovgivningen umiddelbart før 2. Verdenskrig. Formålet med indførelse af uopsigeligheden var sammen med en huslejeregulering at beskytte lejerne mod de prisstigninger, krigen forventedes at medføre. Det var tanken, at uopsigeligheden kun skulle være midlertidig, men det forventede prisfald efter krigen udeblev, og uopsigeligheden samt huslejereguleringen blev en del af den nye Lejelov i 1951. [Vestergaard, 2004, s. 264-267] I 1990'erne blev der åbnet op for en afregulering af husleje fastsættelsen i nyere udlejningsejendomme, mens uopsigeligheden stadig er en del af den gældende lejelovgivning. Uopsigeligheden i lejelovgivningen har ikke tidligere kunnet begrunde erstatning for opsigelse af boliglejemål som følge af ekspropriation, se således TK I.15.

TK I.15: I forbindelse med ekspropriation af en udlejningsejendom med blandet bolig og erhverv til en gadeudvidelse i Holbæk gjorde tre boliglejere krav om erstatning. Lejer 1 påstod sig erstatning for flytteudgifter samt erstatning for at måtte betale en højere leje

andetsteds. Lejer 2 påstod ligeledes erstatning for flytteudgifter samt erstatning for ulemper idet lejeren, der var vognmand, ville få længere til sin garage. Lejer 3 påstod erstatning for flytteudgifter og for bekostninger på lejemålet. Holbæk Kommune, som ekspropriant, anførte, at der ikke kunne ydes erstatning, idet de i henhold til Lejelovens § 65, stk. 1, nr. 1 var pligtige at fraflytte deres lejligheder med varsel uden ydelse af erstatning. Kommissionen bestemte i henhold til det af kommunen anførte, at der ikke kunne tillægges de erstatningssøgende boliglejere nogen erstatning.

Afgørelsen er ret klar, idet der ikke i dagældende lejelovgivning var hjemmel til at yde erstatning i forbindelse med opsigelse som følge af ekspropriation. Nogle af de af lejerne anførte tabsposter må ligeledes betegnes som tvivlsomme i forhold til nuværende lovgivning. Der kan således ikke være tale om at yde erstatning for ulemper som følge af, at lejeren får længere på arbejde og ej heller erstatning for bekostninger på lejemålet. Gældende Lejelov hjemler udelukkende ret til erstatningsbolig og godtgørelse af rimelighed flytteudgifter, jf. LL §§ 85a og 85b.

Retten til erstatningsbolig eller genhusningspligten, som den også kaldes, er indført i Lejeloven med en lovændring i 1995, der har det generelle formål at stille boliglejere, der eksproprieres, ligeså godt som lejere, der opsiges i henhold til Byfornyelsesloven. [FT 1994-95, s. 1146] Kommunalbestyrelsen anviser erstatningsboligen, som skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Udover erstatningsbolig har lejer, ligeledes efter 1995, ret til godtgørelse af rimelige og dokumenterede flytteudgifter, jf. LL § 85b. Anvisningen af erstatningsbolig foretages af kommunalbestyrelsen, som ligeledes vurderer hvilke flytteudgifter, der er rimelige. Kommunalbestyrelsens afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at klageadgangen er udeladt for at gøre administrationen af reglerne så enkel som mulig. [FT 1994-95, s. 1143]

Bestemmelserne i Lejeloven om ekspropriation af lejer af beboelse udspringer som sagt af Byfornyelseslovens tilsvarende bestemmelser om opsigelse af lejer som følge af en byfornyelsesbeslutning. Opsiges en boliglejer for at gennemføre et byfornyelsesprojekt, har lejer ret til erstatningsbolig, jf. BB § 61. Genhusningspligten, der sikrer, at lejere ikke blot sættes på gaden, har været en central del af den tidlige saneringslovgivning og er det stadig i den gældende

lovgivning, hvor fokus dog efterhånden, som boligstandarden er steget, er gået fra egentlig sanering over imod byfornyelse.

Udgangspunktet er, som det er skitseret i det foregående, at boliglejere har ret til erstatningsbolig og godtgørelse for rimelige flytteomkostninger. Boliglejere, der har indgået en uopsigelig lejeaftale med udlejer, kan imidlertid være bedre stillede ved ekspropriation, idet de pga. aftalen opnår et egentligt erstatningskrav. Boliglejemål med aftalt uopsigelighed forekommer oftest i forbindelse med, at en tidligere ejer af en ejendom ved salg har betinget sig at kunne bebo et lejemål evt. med visse fordelagtige vilkår, eksempelvis en lav husleje.

4.1.2 Erstatningsfastsættelsen

Taksations- og domspraksis i forhold til erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation af uopsigelige beboelseslejemål har et begrænset omfang. Det følgende vil derfor bygge på en enkelt taksationskendelse TK I.126, der behandler et beboelseslejemål med aftalt uopsigelighed.

TK I.126 omhandler reduktion af et uopsigeligt beboelseslejemål i forbindelse med ekspropriation til udvidelse af Strandvejen i København. Den tidligere ejer af ejendommen havde ved salg af ejendommen til den nuværende ejer betinget sig et beboelseslejemål med livslang uopsigelighed mod til stadighed at betale samme leje som for en tilsvarende lejlighed i ejendommen. Ejeren opsagde i forbindelse med ekspropriationen lejerens med henvisning til LL § 65, stk. 1, nr. 1, men ved landsretten blev ejeren dømt til at anerkende, at uopsigeligheden stadig gjaldt den resterende del af lejemålet. Kravet, der af lejerens blev påstået overfor taksationskommissionen, omfattede derfor tabsposter medført af reduktion af det uopsigelige lejemål samt en række udgifter afholdt i forbindelse med en midlertidig fraflytning af lejemålet. For reduktion af lejemålet påstod lejerens erstatning for varig ulempe på 20.000 kr. beregnet på baggrund af det nedslag i handelsværdien, uopsigeligheden gav anledning til ved salget af ejendommen sammenholdt med lejlighedens ringere indretning efter nødvendiggjort ombygning. Herudover påstod lejerens sig erstatning for flytteomkostninger på 9.619,35. kr., hotelomkostninger på 10.707,25 kr. og midlertidige ulemper i øvrigt på 10.000 kr. herunder istandsættelse af sit sommerhus for, udover hotel, at kunne benytte dette i en periode under den midlertidige fraflytning. Københavns Kommune gjorde gældende, at den tillagte uopsigelighed ikke var et formuegode, der kunne begrunde erstatning udover den lejenedsættelse, som reduktion af lejemålet måtte medføre. Desuden bestred kommunen, at ombygningen betød en rømning af lejemålet og i hvert fald ikke så lang tid som tilfældet og, at reparationer og nyinstallationer i sommerhus ikke var et af ekspropriationen følgende tab. Kommissionen fandt, at nedlæggelsen af en del af lejligheden

havde påført lejeret et formuetab, som dog ansattes lavere end ejerens skøn til 10.000 kr. Herudover gav kommissionen lejeret erstatning for flytteudgifter i overensstemmelse med lejerens påstand 9.619,35 kr., mens hoteludgifter og midlertidige ulemper fastsattes efter et samlet skøn til 15.000 kr.

TK I.126 viser, at aftalt uopsigelighed begrundes et formuegode, som er erstatningsberettiget i forhold til GRL § 73, idet lejeret i den pågældende sag blev tilkendt en skønsmæssig erstatning for den del af lejemålet, der måtte nedlægges som følge af ekspropriationen. Kommissionen nåede frem til en anden værdiansættelse af lejeret end lejeret, hvilket ikke umiddelbart kan synes forkert. Tværtimod kan lejerens beregninger omkring, hvordan lejeret i sin tid havde påvirket handelsværdien for ejendommen virke tvivlsomme. Denne "indirekte" måde at fastlægge den nuværende værdi af lejeret synes temmelig usikker, idet værdien af lejeret må antages at blive reduceret efterhånden, som der refterer mindre tid af den i takt med, at lejeret bliver ældre. Desuden kan det virke besynderligt at anvende handelsværdi i forhold til en personlig ret, der ikke giver mulighed for afståelse. I stedet må lejerens brugsværdi lægges til grund for erstatningsfastsættelsen. Da lejeaftalen ikke gav anledning til en lavere leje end markedslejen, var det ligeledes umuligt at benytte lejen til at beregne, hvilken værdi lejemålet havde for lejeret. Det må derfor synes legitimt, at kommissionen i den pågældende sag ikke forsøgte at begrunde den skønsmæssige erstatning yderligere.

Udover erstatning for lejeret blev der givet erstatning for flytteomkostninger og øvrige tab til lejeret. Flytteudgifterne blev dækket i overensstemmelse med det påståede, hvilket således ikke gav anledning til de store stridspunkter. De afholdte udgifter i forbindelse med flytning, må da også betragtes som udgifter, der er forholdsvist overskuelige at påvise rigtigheden af, da de som oftest er efter regning, hvilket også må antages at være tilfælde i denne sag. Lejeret gjorde ligeledes krav om erstatning for udgifter afholdt til reparation af sommerhus for at kunne benytte dette som helårsbeboelse i forbindelse med den midlertidige fraflytning. Denne post kan synes betænkelig at yde fuldstændig erstatning for, idet der jo er tale om forbedringer, lejeret vil få glæde af efterfølgende, hvorfor der måtte fradrages for fordele. Kommissionen ansatte da også en noget lavere

erstatning for hotelomkostninger og midlertidige ulemper end påstået af lejerens, uden det dog blev begrundet.

Kendelsen tager udelukkende stilling til lejerens erstatning, hvorfor følgende betragtninger bygger på vores egne antagelser. Ejeren ville naturligvis skulle have erstatning for den nedgang i bygningens værdi, der er forårsaget af ekspropriationen. Herudover må der tages højde for den betydning, som lejeretten havde for ejendommens handelsværdi herunder, at reduktionen af lejemålet medførte en mindre lejeindtægt. Det er svært at vurdere, hvordan en uopsigelig lejeret påvirker handelsværdien for en udlejningsejendom. I et tilfælde som det foreliggende, hvor der ikke var aftalt en lavere leje end markedslejen, må det imidlertid være begrænset, hvilken negativ betydning den har haft. Hvis lejeretten ikke har påvirket ejendommens handelsværdi, må det samtidig forudsættes, at erstatningen til henholdsvis lejer og ejer ikke har påvirket hinanden.

4.1.3 Sammenfatning

Retskravet, som boliglejerens kan gøre gældende, afhænger af, om ekspropriationen vedrører et lejemål med aftalt uopsigelighed, eller om lejemålet udelukkende er omfattet af Lejelovens sædvanlige regler for leje af beboelse. Er lejemålet alene beskyttet efter Lejelovens regler, har boliglejer som nævnt krav på erstatningsbolig og godtgørelse for rimelige flytteomkostninger. Med aftalt uopsigelighed har lejer en ret, der ligger udover Lejelovens regler, og som kan påberåbes i forhold til GRL § 73 og indbringes for taksationsmyndighederne. Som det fremgår af vores overvejelser kan lejen påvirke ejendommens handelsværdi, hvis lejer har indgået en fordelagtig aftale.

4.2 Erhvervsleje

Analysen af retskravet og erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation af erhvervslejemål sker i de følgende afsnit. Blandede lejemål vil ikke blive behandlet i denne fremstilling.

4.2.1 Retskravet

Lovgivningen hjemler en række retskrav for erhvervslejere, der opsiges som følge af ekspropriation. Analysen af erhvervslejerens retskrav i forhold til lejelovgivningen ved ekspropriation er opdelt i erhvervsbeskyttelse og

godtgørelse. Herudover analyseres, hvorledes erhvervslejer er sikret ved ekspropriation, der medfører opsigelse i strid med en lejeaftale.

4.2.1.1 Erhvervsbeskyttelse

Virksomheder, hvis stedlige forbliven i ejendomme er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, nyder beskyttelse efter lejelovgivningens bestemmelser om erhvervsbeskyttelse, jf. LL §§ 88-89 og Erhvervslejelovens (EL) §§ 62 og 66. Erhvervsbeskyttelsen blev indført i 1937 med Lov om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejede lokaler og blev senere indføjet i Lejelovent i 1951. Formålet med bestemmelsen er at forhindre udlejer i at kunne overtage en lejers oparbejdede goodwill og evt. genudleje som attraktivt erhvervslejemål. Ved U 1961.337H statueredes det, at erhvervsbeskyttelsen ligeledes er gældende i forhold til opsigelse som følge af ekspropriation.

I U 1961.337H stadfæstedes landsrettens dom, hvor det blev fastslået, at lejelovgivningens erhvervsbeskyttelse måtte anses som et formuegode, der berettigede til erstatning efter GRL § 73. Dommen omhandler en erhvervslejer, der drev købmandsforretning i lejede kælderlokaler, og som blev midlertidig opsagt på grund af ekspropriation foretaget af Københavns Kommune til Roskildevejs udvidelse. Sagsøgeren (købmanden) fik medhold i krav om erstatning som følge af den nedgang i kundekredsen, den nødvendiggjorte lukning af et halvt års varighed ville medføre. Der blev ikke i dommen taget stilling til erstatningsfastsættelsen, idet sagen hjemvistes til fornyet behandling ved taksationskommissionen.

Udover den lige nævnte dom, der viser, at købmandsforretninger og lignende detailforretninger er omfattet af erhvervsbeskyttelsen, findes der i retspraksis flere afgørelser, der tager stilling til, hvilke erhverv som nyder erhvervsbeskyttelse. Eksempelvis er der i U 1984.374H ikke givet ekspropriationserstatning til et vikarbureau, der var placeret på hovedgaden i Søborg. Det vurderedes, at vikarbureauets placering ikke var af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Dette synes som en rimelig afgørelse. Højesteret kom til samme resultat i forbindelse med trykkerivirksomheder, jf. U 1950.17H, hvor en lys og zinktrykanstalt i Århus ikke blev tilkendt erstatning for udlejerens opsigelse af lejemålet.

Erstatningen, der gives efter hjemmelen i erhvervsbeskyttelsesbestemmelserne og typisk vil være til dækning af tab af goodwill, værdiforringelse af inventar og flytteudgifter, kan ved ekspropriation indbringes for taksationsmyndighederne.

4.2.1.2 Godtgørelse

Ved tidligere omtalte lov nr. 204 af 29. marts 1995 blev ligeledes indført bestemmelser i Lejeloven til sikring af erhvervslejere ved ekspropriation, jf. LL § 85d. Som følge af LL § 85d har lejer, der driver erhverv i lokaler i ejendommen, og som opsiges som følge af ekspropriation ret til godtgørelse. Godtgørelsen er betinget af, at virksomheden videreføres og ydes til dækning af:

- tab på inventar og installationer,
- driftstab i flytteperioden,
- flytteudgifter og
- rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

Kommunalbestyrelsen afgør størrelsen på godtgørelsen, og denne afgørelse kan, modsat godtgørelsen til beboelseslejemål, indbringes for taksationsmyndighederne, jf. LL § 85d, stk. 5. Bestemmelser i Byfornyelsesloven og Erhvervslejeloven sikrer ligeledes erhvervslejere godtgørelse ved opsigelse som følge af en byfornyelsesbeslutning og ekspropriation i øvrigt. Beskyttelsen af erhvervslejere blev indført i Byfornyelsesloven i 1985 med det formål at sikre, at virksomheder, der blev opsagt som følge af byfornyelsesbeslutninger, ikke skulle bukke under, som følge af de lidte tab i forbindelse med flytning og driftstab mv. Opsiges en erhvervslejer efter en beslutning med hjemmel i den nugældende Byfornyelseslov, har lejer i henhold til BB § 69 således ret til erstatning og godtgørelse efter reglerne i EL § 66. Der sondres ikke i Byfornyelsesloven mellem erhvervsbeskyttede og ikke-erhvervsbeskyttede lejemål. [Karnov, 2005, Byfornyelsesloven, note 204] Alle erhvervslejere har krav på erstatning, men erhvervsbeskyttede lejemål har udover erstatning for flytteudgifter mv. krav på erstatning for goodwill, jf. EL § 66, stk. 3. Erhvervslejeloven indeholder ligeledes bestemmelser om opsigelse som følge af ekspropriation i EL § 78, der er enslydende med LL § 85d. Årsagen til de ensartede bestemmelser i Erhvervslejeloven skyldes et ønske om at samle alle regler vedrørende erhvervslejerforhold i én og samme lov. [FT 1999-2000, s. 1017]

Erhvervslejeloven trådte i kraft 1. januar 2000 og gælder for lejeforhold om andet end beboelse. Lejeloven gælder imidlertid stadig for blandede lejemål og visse erhvervslejemål, der er indgået før Erhvervslejelovens ikrafttræden. Dette faktum forklarer de enslydende bestemmelser omkring ekspropriation i de to love i henholdsvis LL § 85d og EL § 78. I forhold til nærværende projekt er det ikke væsentligt hvilken del af lejelovgivningen, der hjemler erstatning. Hovedsagen er, at opsigelse af erhvervslejemål som følge af ekspropriation omfattes af Lejeloven, Erhvervslejeloven eller Byfornyelsesloven giver ret til godtgørelse, der vurderes af kommunalbestyrelsen og kan påklages til taksationsmyndighederne.

4.2.1.3 Opsigelse i strid med lejeaftalen

Som udgangspunkt gælder der uopsigelighed for alle lejemål omfattet af lejelovgivningen, jf. LL §§ 82 og 83 samt EL § 61 modsætningsvis. Når der alligevel indgås aftaler om uopsigelighed over en vis årrække, sker det for lejerens vedkommende for at afskære udlejers mulighed for at opsiges lejemålet med henvisning til, at udlejer eksempelvis selv ønsker at bruge det udlejede eller, at ejendommen skal nedrives eller ombygges. Den aftalte uopsigelighed kan altså beskrives som en udvidet uopsigelighed og sikkerhed i forhold til lejelovgivningens generelle beskyttelse.

Erhvervslejere, som har indgået en uopsigelig lejeaftale, der opsiges i strid med aftalen, har ligesom boliglejere krav på erstatning. Da lejelovgivningen, som det er gennemgået ovenfor, i forvejen sikrer erhvervslejere retskrav på godtgørelse og endvidere erstatning for goodwill i forbindelse med visse erhverv, er det naturligt at overveje, om og i så fald hvordan aftalte vilkår stiller lejeren bedre end lejelovgivningens bestemmelser. Det er altså centralt at undersøge, om en opsigelse før aftalens udløb berettiger en erstatning, der ligger udover, hvad der i forvejen kan forventes i henhold til lovgivningen. I den forbindelse er der i en Højesteretsdom U 2003.804H (Se omtale *afsnit 4.2.2.3 – Opsigelse i strid med aftale*) vedrørende en opsigelse af en restauration i et uopsigeligt lejemål i Vejle, tilkendt lejeren en skønsmæssig erstatning for de 7 år, der var tilbage af aftalen. Dommen slår fast, at lejeren, der har en udvidet uopsigelighed, har et erstatningsberettiget formuegode. I noterne til dommen henvises endvidere til KFE 1977.90 og KFE

1989.167, hvor der udover erstatning for goodwill i begge tilfælde blev tillagt erstatning for særlige vilkår om uopsigelighed.

Udover uopsigelighed er det i forbindelse med erhvervslejemål almindeligt, at lejeaftalen indeholder vilkår, der giver lejer en afståelsesret eller i hvert fald en fremlejeret. Efter EL § 55 har lejer således ret til at afstå sit lejemål til en ny lejer indenfor samme branche, hvis ikke andet fremgår af lejeaftalen. Afståelsesret er sædvanligvis et betydeligt gode for lejeren, idet det giver ham mulighed for at afhænde sin virksomhed med lejemålet til tredjemand og dermed helt udtræde af retsforholdet til udlejer. Giver aftalen mulighed for fremleje er det ligeledes et betydeligt gode for lejeren, dog i noget mindre grad end afståelsesretten, idet lejer her kun kan overdrage virksomheden men ikke lejemålet, hvorfor lejer således bliver fremlejegiver af de lokaliteter, han hidtil har benyttet. [Krag Jespersen, 2004, s. 176] Afståelsesret og fremlejeret er vilkår, der i forbindelse med ekspropriation kan få betydningen for erstatningsfastsættelsen, hvis det af lejer kan godtgøres, at ekspropriation af rettighederne medfører et tab.

4.2.2 Erstatningsfastsættelsen

Taksations- og domspraksis for ekspropriation af erhvervslejemål er temmelig omfattende. Der vil i det følgende blive foretaget samme sondring som i *afsnit 4.2.1 – Retskravet*. Erstatningsfastsættelsen undersøges således i forhold til erhvervsbeskyttelse og godtgørelse med hjemlen i lejelovgivningen, hvorefter det undersøges, hvilken betydning vilkår i lejeaftalen, der ligger uden for lejelovgivningen har for erstatningsfastsættelsen.

4.2.2.1 Erhvervsbeskyttelse

I forbindelse med erhvervsbeskyttelsen skal der ved erstatningsfastsættelsen tages hensyn til goodwill, værdiforringelse af inventar og flytteudgifter. Indtil indførelsen af retskravet om godtgørelse i forbindelse med ekspropriation i 1995 har erhvervslejere omfattet af erhvervsbeskyttelsen altså været væsentligt bedre beskyttet ikke bare i forhold til goodwill, men også i forhold til øvrige tab i forbindelse med ekspropriationen. Denne forskelsbehandling kan synes betænkelig, idet flytteomkostninger jo er flytteomkostninger uanset, om en virksomhed er afhængig af en stedlig forbliven. Problemstillingen vil imidlertid

ikke blive behandlet yderligere, da lovændringen i 1995 har gjort den til retshistorie.

Højesteret statuerede, som allerede omtalt med U 1961.337H, at erhvervsbeskyttelsen også kan påberåbes ved opsigelse som følge af ekspropriation. Der blev ikke i dommen taget stilling til erstatningsfastsættelsen og således ej heller hvilke tabsposter, der kunne berettige erstatning. Som eksempel på en dom, hvor der blev taget stilling til erstatningsfastsættelsen kan nævnes U 1972.152V.

U 1972.152V omhandler en opsigelse af en frisørsalon i lejede lokaler, som var omfattet af lejelovgivningens erhvervsbeskyttelsesbestemmelser. Ved landsretten påstod lejerer udlejer tilpligtet at betale erstatning for tabt kundekreds på 32.777,96 kr. beregnet på baggrund af den gennemsnitlige årlige nettofortjeneste, værdiforringelse af inventar 928,35 kr., flytteudgifter 338,10 kr. og udgifter i forbindelse med indretning af ny salon 7.103,26 kr. i alt 41.147,67 kr. Udlejer påstod sig principalt frifundet, subsidiært påstod han sig alene at betale en mindre erstatning efter rettens skøn. Landsretten fastsatte erstatningen for goodwill til 20.000 kr. på baggrund af, at nettofortjenesten i flere år havde været dalende og henset til, at flere af de tidligere kunder også var kunder i den nye salon. Vedrørende de øvrige poster fastsatte landsretten en skønsmæssig erstatning på 4.000 kr., hvor det bl.a. blev anført, at kun en mindre del af udgifterne til indretning af ny salon stod i forbindelse med flytningen.

I U 1972.152V, der dog ikke omhandlede opsigelse som følge af ekspropriation, blev der givet erstatning for tab af goodwill og for flytteudgifter, værdiforringelse af inventar og udgifter i forbindelse med indretning af ny frisørsalon. Der er altså tale om erstatning efter brugsværdien.

4.2.2.2 Godtgørelse

Ansættelsen af godtgørelsen, der ydes ved opsigelse som følge af ekspropriation i henhold til LL § 85d og EL § 78, kan indbringes for taksationsmyndighederne. Da bestemmelserne i lovgivningen er forholdsvis nye, er det begrænset, hvor mange afgørelser der er med henvisning til lejelovgivningen. KFE 1998.305 omhandler flyttegodtgørelse, driftstab og udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med ekspropriation af en virksomhed, der blev drevet i lejede lokaler. Der nævnes ikke i kendelsen noget om aftalt uopsigelighed, så det må antages, at erstatningen blev givet med hjemmel i LL § 85d.

KFE 1998.305 omhandler ekspropriation af en ejendom, hvor en dybtrykvirksomhed havde til huse i lejede lokaler. Lejeren påstod overfor ekspropriationskommissionen erstatning for flytteudgifter herunder inventar fastsat til 18,86 mio. kr., liggeomkostninger (driftstab) i flytteperioden fastsat til 1.538.583 kr. samt udgifter til sagkyndig bistand fastsat til 647.833 kr. Ejeren af ejendommen påstod erstatning fastsat til 13,8 mio. kr. svarende til den offentlige vurdering. Ørestadsselskabet som anlægsmyndighed bestred, at flytningen ville vare 3 uger og, at der endvidere burde ses bort fra flere af de i opgørelsen for liggeomkostningerne anførte poster. Flytteomkostningerne påstod Ørestadsselskabet fastsat til 8.252.000 kr. bl.a. ud fra synspunktet nyt for gammelt og endvidere, at der for visse poster var tale om dobbeltestatning. I forhold til ejeren påstod Ørestadsselskabet erstatningen fastsat til 9 mio. kr. med udgangspunkt i en normal markedsløje og med fradrag for en byggeret, der ikke kunne tillægges nogen værdi bl.a. på baggrund af en jordforurening. Ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for flytteudgifter til 16 mio. kr., liggeomkostninger til 1,1 mio. kr. således i alt 17,1 mio. kr. samt udgifter til sagkyndig bistand til 350.000 kr. Ejers erstatning for afståelse af ejendommen fastsatte kommissionen til 11,5 mio. kr. som udtryk for ejendommens handelsværdi. Kendelsen ankedes til taksationskommissionen, hvor det bl.a. blev anført af Ørestadsselskabet, at den øvre grænse for ulempeerstatning til virksomheden burde være virksomhedens værdi på grund af virksomhedens beherskede resultater. Taksationskommissionen mente ikke, virksomhedens økonomi kunne berettige et andet erstatningsgrundlag bl.a. henset til, at virksomheden havde været drevet på daværende ejendom siden 1982 og beskæftigede 40 medarbejdere. Taksationskommissionen stadfæstede således ekspropriationskommissionens afgørelse hvad angik virksomheden. Med hensyn til erstatning for ejendommens værdi forhøjedes erstatningen til 14,8 mio. kr., idet Taksationskommissionen på baggrund af en rapport fra Carl Bro A/S ikke fandt, at forureningen kunne påvirke ejendommens handelsværdi. Kendelsen blev efterfølgende indbragt for landsretten, idet Ørestadsselskabet, der var anlægsmyndighed, mente, at erstatning for flytteomkostninger mv. oversteg virksomhedens værdi, jf. KFE 2001.220. Landsretten stadfæstede afgørelsen i forhold til lejerens erstatning, mens ejerens blev nedsat som følge af en konstateret jordforurening på ejendommen, der fandtes at have en negativ betydning for ejendommens handelsværdi.

Landsrettens afgørelse viser ikke overraskende, at handelsværdien ikke altid danner loft over erstatningen, og i det konkrete tilfælde blev således givet erstatning for virksomhedens brugsværdi, der i dette tilfælde blev ansat som de omkostninger, der var forbundet med etablering af lejemålet i andre lokaler. Erstatningen efter virksomhedens brugsværdi synes i dette tilfælde at give anledning til et ret anseligt beløb, og det må også have givet anledning til store overvejelser både ved kommissionerne og ved Landsretten, idet der var tale om en virksomhed, hvor økonomien ikke var for god. Men både ved kommissionerne og ved landsretten fastsættes beløbet for erstatning til 17,1 mio.

kr., hvilket ikke af instanserne betvivles at være væsentlig over virksomhedens værdi. Når der ikke ved nogle af instanserne vælges at se på muligheden for at likvidere virksomheden, skyldes det antageligvis antallet af arbejdspladser, der vil gå tabt.

Der er ikke forhold i kendelsen, der antyder, at størrelsen af henholdsvis lejerens og ejerens erstatning har påvirket hinanden. Tværtimod skelnes der ved både ekspropriations- og taksationskommissionen skarpt mellem erstatningsfastsættelsen af henholdsvis ejendommens handelsværdi og erstatningsfastsættelsen af virksomhedens brugsværdi efter flytteudgifter mv.

4.2.2.3 Opsigelse i strid med lejeaftalen

Som det fremgår af gennemgangen af retskravet i forhold til erhvervslejemål, er erhvervslejer i henhold til lejelovgivningen altid sikret erstatning i forbindelse med ekspropriation. Derudover gives erstatning for uopsigelighed, hvis det er sikret som et vilkår i lejekontrakten, jf. bl.a. U 2003.804H.

U 2003.804H omhandler en ekspropriation af værtshuset "Kontoret" i Vejle, der havde et lejemål med aftalt uopsigelighed, hvor der resterede 7 år af aftalen. Lejer krævede erstatning for tabt indtægt i den resterende uopsigelighedsperiode, udgift til funktionær, inventar og driftsmateriel, driftstab og advokatombudsninger, i alt 3.924.341 kr. Taksationskommissionen tilkendte lejer 454.000 kr., hvoraf 250.000 var godtgørelse for goodwill. Lejer ankede til overtaksationskommissionen, hvor han krævede i alt 2.737.130 kr. og fik i alt 604.000 kr., fordelt på: Tab på inventar og installationer 200.000 kr., tab af goodwill og afbrydelse af lejeforholdet 350.000 kr. og udgift til funktionær 54.000 kr. I erstatningen for goodwill var taget hensyn til, at lejemålet var uopsigeligt i 7 år. For landsretten krævede lejer yderligere godtgørelse for goodwill og dertil erstatning for afbrydelse af lejemålet i utide. Landsretten fandt, at der ved erstatningsfastsættelsen burde tages hensyn til ægtefællens løn. Ægtefællen var ansat til at varetage en række af værtshusejerens funktioner, da han var førtidspensionist og ude af stand til at arbejde på fuld tid. Landsretten forhøjede herefter goodwill erstatningen skønsmæssigt med 200.000 kr. til 550.000 kr. herunder tillagt beløb på en del af hustruens løn samt et beløb for den resterende lange uopsigelighedsperiode. For Højesteret var der enighed om, at udgangspunktet for erstatningen for goodwill gennem langvarig praksis fastsættes til gennemsnittet af de sidste tre års nettooverskud før renter og afskrivninger og uden fradrag af vederlag for indehaverens løn. Højesteret fastsatte erstatningen for tab af kundekredsen til 400.000 kr. som det gennemsnitlige årlige nettooverskud 221.539 kr. tillagt en skønsmæssig del af ægtefællens løn. Herudover tilkendte Højesteret erstatning for uopsigeligheden under hensyn til, hvad den kunne indbringe som en del af den samlede goodwill ved salg af værtshuset. På denne baggrund nåede Højesteret frem til en samlet goodwill og erstatning for

uopsigelighed på 550.000 i overensstemmelse med, hvad landsretten var nået frem til. Højesteret fandt det ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort, at lejeren ikke herved havde fået fuld erstatning.

Erstatningsfastsættelsen for uopsigeligheden i U 2003.804H sker som en integreret del af erstatningen for goodwill, der således forhøjes skønsmæssigt fra 400.000 kr. til 550.000 kr. Højesteret forsøgte således at vurdere, hvad goodwill og herunder uopsigeligheden kunne indbringe ved salg af værtshuset. Som det ses er fast praksis for fastsættelse af erstatning for goodwill, at udgangspunktet er gennemsnittet af de sidste tre års nettooverskud før renter og afskrivninger og uden fradrag af vederlag for indehaverens arbejdsindsats (driftsherreindsats). Dommen slår fast, at der ydes erstatning for uopsigelighed, men den er et dårligt præjudikat i forhold til selve erstatningsfastsættelsen for uopsigeligheden. Det skyldes manglen på afholdelse af syn og skøn, hvorfor Højesteret mener, at det ikke bliver tilstrækkelig sandsynliggjort, at ekspropriaten ikke har opnået fuld erstatning for uopsigeligheden med tillægget i erstatningen for goodwill givet af landsretten. Det er med andre ord ikke udelukket, at uopsigeligheden kunne have begrundet en højere erstatning, hvis bedre argumenter herunder syn og skøn var fremført for Højesteret.

Ud fra kendelserne KFE 1977.90 og KFE 1989.167, hvor der som omtalt tidligere i begge tilfælde blev givet erstatning for uopsigelighed, fremgår det, at værdien af uopsigeligheden ansættes ved at vurdere, hvordan den påvirker handelsværdien for lejemålet. I KFE 1977.90 var taksationskommissionen kommet frem til, at den særligt aftalte uopsigelighed ville betinge en højere handelsværdi for forretningen. Overtaksationskommissionen bestred ikke dette princip men ansatte dog erstatningen til et noget mindre beløb, der samtidig også indeholdte midlertidigt indtægtstab og tab på varelager.

Der er tidligere givet omfattende erstatninger til virksomheder, der ikke var omfattet af erhvervsbeskyttelsen men var beskyttet af en uopsigelighed i kontrakten, jf. KFE 1983.118.

KFE 1983.118 omhandler ekspropriation af en større bogtrykkeri- og offsetvirksomhed, der hensad i et uopsigeligt lejemål, der var opnået ved en forhøjelse af dagældende leje fra 131.994,45 kr. til 163.035,70 kr. Lejeren påstod erstatning for tab af lejemål 541.120 kr.,

driftstab 382.470 kr., flytteudgifter 413.820 kr., lokaleindretning 199.295 kr. samt for ulempe og diverse 79.795 i alt 1.616.000 kr. Til støtte for post 1 tab af lejemål gjorde lejerens gældende, at huslejen i de nye lokaler var væsentlig højere og, at der desuden skulle erlægges depositum, hvorfor lejerens påstod erstatning for depositum og for forskelslejen indtil udløbet af den uopsigelige lejeaftale. Københavns Kommune krævede den samlede erstatning fastsat til et væsentligt lavere beløb, end det af lejerens påstæede, og anførte bl.a. i forhold til erstatningen for lejemålet, at de to lejemål ikke var sammenlignelige og, at det nye lejemål var langt bedre beliggende, indrettet og udstyret end det eksproprierede. Taksationskommissionen antog, at lejerens ikke var omfattet af lejelovgivningens erhvervsbeskyttelse men tilkendte lejerens erstatning på baggrund af uopsigeligheeden for tab af lejemål 200.000 kr., driftstab 382.470 kr., flytteudgifter 400.570 kr., lokaleindretning 169.328 kr. samt ulempe og tryksager 49.795 kr. i alt 1.202.163 kr. I forhold til den tilkendte erstatning for tab af lejemålet, gjorde kommissionen gældende, at der var tale om et uopsigeligt lejemål, hvor lejen måtte anses for at lægge noget under markedslejen, men ansatte dog erstatning noget under det af lejerens krævede, idet kommissionen lagde vægt på, at adgangsforholdene til de nye lokaler var betydelig bedre.

Kendelsen er et godt eksempel på en meget specificeret erstatningsfastsættelse. Kommissionens erstatningsfastsættelse indeholder således en grundig stillingtagen til de påstæede krav, og det fremgår direkte af kendelsen, hvilke krav der er givet medhold i, og det ses bl.a., at en stor del af flytteudgifterne er erstattet ifølge regning. Det mest interessante i kendelsen er imidlertid posten, der omfatter erstatningen for tab af lejemålet på baggrund af, at lejen lå under markedslejen, hvorfor denne post også har fået mest vægt i resuméet. Taksationskommissionen tilkendte således lejerens erstatning efter forskelslejen med nedslag, idet adgangsforholdene til det nye lejemål skønnedes bedre. Vi synes afgørelsen er rimelig ud fra, at lejerens havde sikret sig 15 års uopsigeligheed, da lejeaftalen blev indgået. Lejerens har således lidt et tab i forbindelse med ekspropriationen uagtet, at det nye lejemål til markedslejen på visse punkter kunne synes mere velindrettet til trykkerivirksomhed, hvilket der i øvrigt også blev taget højde for i kommissionens vurdering. En del af erstatningen for lejemålet burde efter vores opfattelse fratrækkes i erstatningen til ejeren af ejendommen. Det er ikke muligt at se ud fra kendelsen, hvorledes erstatningen til ejeren er fastsat, men det må antages, at lejeaftalen har haft en negativ betydning på handelsværdien for ejendommen på ekspropriationstidspunktet. Det er således vores opfattelse, at i situationer som den der forelå i den konkrete sag, hvor lejen ligger under markedslejen, må der

ske fradrag i ejerens erstatning efter den betydning, den har for ejendommens handelsværdi.

Der findes ikke trykte domme eller kendelser, der tager decideret stilling til værdifastsættelsen af henholdsvis afståelsesret og fremlejeret, men i U 1968.362Ø udtaler syns- og skønsmænd, at en afståelsesret og en uopsigelighed var af stor betydning for lejemålets værdi. Det præciseres ikke nærmere i afgørelsen men vilkår som afståelsesret og fremlejeret må på samme måde som uopsigelighed generelt betragtes som betydelige goder for lejeren, hvis de er indføjet i lejeaftalen og bør derfor medføre erstatning i forbindelse med ekspropriation. På samme måde som vilkår om uopsigelighed må det antages, at erstatningen for sådanne rettigheder fastsættes efter hvilken betydning, de har for lejemålets handelsværdi.

4.2.3 Sammenfatning

Tidligere var vilkår om uopsigelighed en forudsætning for erstatning, hvis erhvervslejere ikke var omfattet af erhvervsbeskyttelsen, jf. KFE 1983.118. Det er ikke tilfældet længere, idet lejelovgivningen hjemler erstatning for tab i forbindelse med ekspropriation af alle erhvervslejere. Efter gældende praksis kan særlige vilkår i lejekontrakten derimod begrunde en udvidet erstatning, idet særlige vilkår som uopsigelighed, afståelsesret og fremlejeret kan begrunde en højere handelsværdi for lejemålet, jf. bl.a. U 2003.804H. Tabet, der kan gøres gældende af den eksproprierede lejer i forhold til Grundlovens princip om fuldstændig erstatning, er dermed større end det, der kan påberåbes alene i forhold til lejelovgivningens bestemmelser.

Med hensyn til erstatningsfastsættelsen til erhvervslejer ses det, at flytteomkostningerne i mange tilfælde dækkes efter regning. Med hensyn til erstatning af inventar og installationer mv. anvendes brugsværdibetragtninger og herunder de udgifter, der er forbundet med retablering af virksomheden i andet lejemål.

En interessant betragtning er, at summen af erstatningen til ejer og lejer i visse situationer kan overstige den erstatning, der ville være udbetalt, hvis der ikke havde været tale om en udlejningsejendom. Det er situationer, hvor der i

erstatningsfastsættelsen af et erhvervslejemål er indføjet uopsigelighed, og lejen er aftalt til markedslejen. Det fremgår af U 2003.804H, at der gives erstatning for uopsigelighed og sammenholdt med, at dette ikke påvirker handelsværdien for udlejningsejendommen, i hvert fald ikke negativt, vil det betyde, at summen af ejerens og lejerens erstatning bliver højere end, hvis ejeren selv havde drevet erhverv i ejendommen.

4.3 Landbrugsforpagtning

Som det fremgår af *afsnit 2.3.1 – Brugsrettigheder* adskiller landbrugsforpagtninger sig fra andre forpagtningsaftaler ved, at aftalens væsentligste moment er forpagtning af jord. Landbrugsforpagtninger er meget anvendt indenfor landbrugserhvervet, og i 2004 havde 24.854 ud af landets 45.624 bedrifter aftaler om forpagtning, og det samlede forpagtningsareal udgjorde 743.373 ha ud af et samlet dyrkningsareal på 2.645.306 ha. [www.statistikbanken.dk] I de efterfølgende afsnit analyseres landbrugsforpagterens retskrav, samt hvorledes erstatningsfastsættelsen af denne brugsrettighed sker.

Udover foreliggende empiri i form af kendelser og domme er foretaget interview med to landbrugskonsulenter, jf. Bilag A og B.

4.3.1 Retskravet

Reglerne i Landbrugsloven (LBL) omhandlende landbrugsforpagtning regulerer ikke forholdet mellem ejer og forpagter. Udover TL § 3, der fastslår, at den der sår høster, er dette forhold ikke reguleret i anden lovgivning, og som følge heraf er landbrugsforpagtningsaftaler undergivet fuld aftalefrihed og almindelige aftaleretlige og obligationsretlige regler. [Karnov, 2005, Landbrugsloven, note 231] Kontrakternes længde varierer og en undersøgelse har vist, at ca. 44 % af aftalerne er indgået for en periode på 5 år. [Mortensen, 1999, s. 283] Ifølge de interviewede personer, er hovedparten af de resterende forpagtningsaftaler indgået for en kortere periode bl.a. for, at forpagtningsafgiften dermed hurtigere kan reguleres i forhold til de stigende jordpriser. Sten Laursen fra Dansk Landbrugsrådgivning, Landscentret i Skejby udtrykker det således:

"... der er mange, der bare kører fortløbende, og så nikker man til hinanden henne i Brugsen, og så går den et år til. Der er måske nogle, der har kørt sådan i mange år, men der er da også aftaler på fem år eller mere."

[Bilag A, linie 74-76]

Hos LandboNord i Flauenskjold anvendes en standardkontrakt med tre års uopsigelighed. Der er dog indført en klausul i kontrakten om, at ejeren kan opsiges kontrakten, såfremt han vil sælge ejendommen jf. Bilag B, linie 148-149.

De fleste forpagtningsaftaler er skriftlige, selvom der ikke som i den tidligere landbrugslov (Lovbekendtgørelse 1999-07-15 nr. 598) er et lovgivningsmæssigt krav om skriftlighed til alle forpagtningsaftaler. En undersøgelse i perioden fra 1962-70 viste, at en tredjedel af alle bedriftsudvidelser i denne periode skete ved mundtlig aftale. [Mortensen, 1999, s. 244] Ud fra interviewet med Hans Ole Kristensen fremgår det, at der stadig er en del mundtlige aftaler. Specielt ældre landmænd ser det som et tegn på mistro, hvis der skal udarbejdes en kontrakt for et forpagtningsforhold, som hidtidig har været mundtligt jf. Bilag B, linie 40-42. På trods af at de mundtlige tilkendegivelser ofte er af en ret uformel karakter, vil en forpagter ofte have en forventning om, at et udløbet kontraktforhold vil kunne fortsætte uændret, og at bortforpagteren ikke vil benytte opsigelsesmuligheden. Den kendsgerning, at en lejer gør gældende, at han rent faktisk nyder uopsigelighed, begrundes imidlertid ikke, at der tilkendes erstatning ved ekspropriation, da der skal være tale om et indgreb i en ret. [Zahle, 1999, s. 387] En sådan forventning, som ofte vil bero på mundtlige tilkendegivelser mellem lejer og ejer, vil også være vanskelig at gøre gældende over for tredjemand som ny køber af ejendommen.

Af KFE 1992.132 fremgår det dog, at det forhold, at nogle af forpagtningsaftalerne kun gjaldt et år ad gangen, ikke hindrede, at forpagteren havde en vis berettiget forventning om, at i hvert fald nogle af disse kunne fortsætte, hvorfor forpagteren blev tilkendt skønsmæssig erstatning for driftsforstyrrelser. Forpagtningsforholdet havde været i kraft i mange år, og

forpagteren havde en forventning om at kunne fortsætte, da ejeren mundtligt havde garanteret forpagteren fortsat forpagtning, så længe vedkommende ejede de forpagtede arealer. Afgørelsen kan synes tvivlsom, og det må antages, at taksationskommissionen har været af den opfattelse, at den mundtlige aftale var så almen kendt, at den skulle opfattes som en decideret ret, der ville kunne hævdes overfor domstolene og dermed sikre forpagteren erstatning, jf. KFE 1992.132 note 3.

Landbrugsforpagtningsaftaler opdeles normalt i to hovedgrupper, som det kommer til udtryk i LBL § 27 og § 28. Herefter sondres der mellem gårdforpagtning og delforpagtning.

4.3.1.1 Gårdforpagtning

Gårdforpagtninger udgør under 10 % af alle forpagtningsaftaler og defineres som:

Forpagtningsaftaler, der omfatter en landbrugsejendoms samlede jordtilliggende med alle tilhørende beboelses- og driftsbygninger.

[Mortensen, 1999, s. 229]

Gårdforpagterens retskrav på erstatning følger det almindelige princip om, at der udover arealerstatning skal ydes erstatning for de tab, forpagteren har som følge af de mistede arealer. Som følge af dette minder gårdforpagtningen altså om det almindelige ejerskab af en landbrugsejendom, hvorfor man må formode, at en gårdforpagter vil være ude for de samme tab, som en ejer i forbindelse med en ekspropriation. Derfor må gårdforpagterens erstatningskrav kunne rummes indenfor den erstatning, som en ejer kan gøre gældende. Da det er forpagteren, der har brugsretten over arealerne på ekspropriationstidspunktet, er det forpagteren, som bl.a. tilkendes afsavns-erstatning for midlertidig brug af arealerne samt afgrødetab. Et eksempel på dette ses i U 1962.20H (Taarnborg Hovedgård-sagen).

Taarnborg Hovedgård-sagen omhandler en ekspropriation af arealer til et motorvejsanlæg fra en større landbrugsejendom. Landbrugsejendommen var bortforpagtet, og på ekspropriationstidspunktet var der halvandet år tilbage af forpagtningsaftalen. Der blev

eksproprieret 13,5 ha til selve motorvejsanlægget og ca. 15 ha til midlertidig brug. Da der ikke kunne opnås forlig om erstatningens størrelse fastsatte taksationskommissionen, at forpagteren skulle have et årligt fradrag i forpagtningsafgiften svarende til de 13,5 ha. Derudover blev forpagteren tilkendt erstatning for afgrødetab ved de 13,5 ha på 2500 kr. samt en erstatning på 20.000 kr. for samtlige ulemper som følge af ekspropriationen af de 13,5 ha. Ulempeerstatningen blev givet for defigurering, anlæg af nye markveje, afgrødetab ved anlæg af nye markveje m.m. Erstatningen blev fastsat efter, at der var halvandet år tilbage af forpagtningsaftalen. Et år før forpagtningsaftalen udløb, blev aftalen fornyet for en otteårig periode. I den nye aftale blev forpagtningsafgiften nedsat, og det tilføjedes, at den erstatning ejeren blev tilkendt for anlægsmyndighedens midlertidige brug af arealer skulle tilfalde forpagteren.

Efter de midlertidige arealer var tilbageleveret fastsatte taksationskommissionen afsavnerstatningen for den midlertidige brug af arealer. Ejeren blev tilkendt en erstatning på 22.000 kr. for midlertidig brug og forringelse af de ca. 15 ha samt 13.000 kr. for at foretage befæstelse af nye markveje. Forpagteren blev tilkendt erstatning på 31.000 kr. for samtlige ulemper ved den midlertidige afståelse såsom afgrødetab, afsavn af jorden, istandsættelse af markveje m.m. Forpagterens erstatning for den midlertidige afståelse blev fastsat ud fra, at der var halvandet år tilbage af forpagtningsaftalen på ekspropriationstidspunktet. Den nye forpagtningsaftale påvirkede således ikke fastsættelsen af forpagterens ulempeerstatning, men den bevirkede, at ejerens erstatning for den midlertidige afståelse og den herved forårsagede forringelse af jorden tilfaldt forpagteren. Forpagteren ankede fastsættelsen af ulempeerstatningen for henholdsvis den endelige afståelse af de 13,5 ha og den midlertidige afståelse af de ca. 15 ha til landsretten og efterfølgende til Højesteret. Højesteret forhøjede på grundlag af syn og skøn forpagterens ulempeerstatning for afståelsen af de 13,5 ha. Begrundelsen for dette var, at forpagteren ikke havde opnået fuld erstatning på baggrund af fradraget i forpagtningsafgiften og den af taksationskommissionen tilkendte ulempeerstatning for de 13,5 ha, da forpagterens generalomkostninger stort set var de samme, selvom arealet var reduceret. Erstatningen for den midlertidige afståelse og de herved forårsagede forringelser af de pågældende jordstykker blev ligeledes forhøjet. Erstatningen for disse ulemper tilkom forpagteren som følge af den nye kontrakt.

Ud fra Taarnborg Hovedgård-sagen fremgår det, at en gårdforpagter tilkendes ulempeerstatning både for varige og midlertidige tab som følge af en ekspropriation. Med hensyn til de varige tab fastslår dommen, at en forpagters tab ikke i alle tilfælde bliver dækket ved at nedsætte forpagtningsafgiften svarende til det eksproprierede areals størrelse. Derfor kan forpagteren udover nedslag i forpagtningsafgiften gøre krav gældende på tabt fortjeneste på de eksproprierede arealer i den resterende periode af forpagtningsaftalen. Desuden har forpagteren krav på erstatning for afgrødetab, defigurering og anlæg af nye markveje samt generalomkostninger, der ikke formindskes, selvom det

forpagtede areal reduceres. Som eksempler på dette kan bl.a. nævnes bygningsmassens og maskinparkens størrelse. Med hensyn til ulempeerstatning for midlertidige tab ved anlægsarbejdet kan en forpagter gøre krav gældende på tab af afgrøde, afsavn af jord samt lignende tab som følge af forpagterens ulemper ved den midlertidige brug. Erstatningen for den midlertidige afståelse og de herved forårsagede forringelser tilkendes ejendommens ejer men på grund af forpagtningsaftalens indhold i Taarnborg Hovedgård-sagen, tilfalder det forpagteren.

4.3.1.2 Delforpagtning

Aftaler om delforpagtninger udgør langt den største del af landbrugsforpagtningsaftaler og indgås normalt af jordbrugere, der i forvejen selv er ejere af en landbrugsejendom. Delforpagtninger kan defineres på følgende måde:

Forpagtningsaftaler, som omfatter en del af en landbrugsejendom, således at dele af jordtilliggendet eller (nogle af) bygningerne ikke er omfattet af aftalen.

[Mortensen, 1999, s. 229]

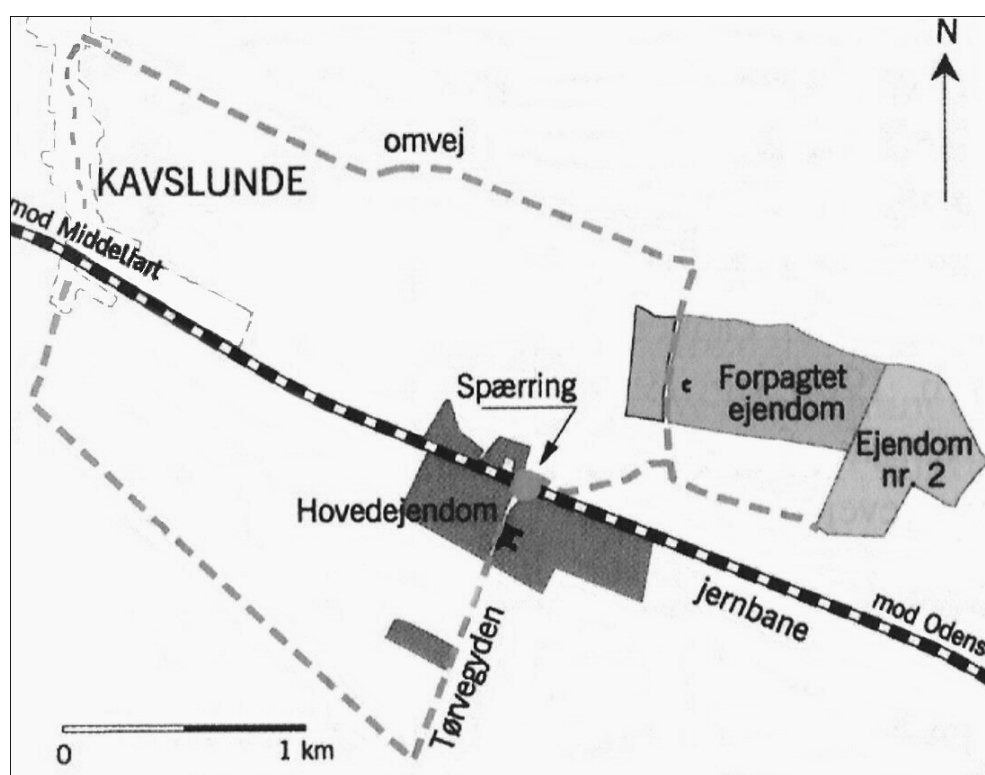
Omvejerstatning

Da delforpagtninger ofte omfatter jorder, som ligger mere spredt end de ejede arealer, vil det offentlige vejnet hyppigere blive benyttet i en forpagtningssituation. Derfor er det vigtigt at få afklaret delforpagterens retsstilling såfremt ændringer i vejnettet medfører omvej.

Omvejerstatning ved ændring af det offentlige vejnet

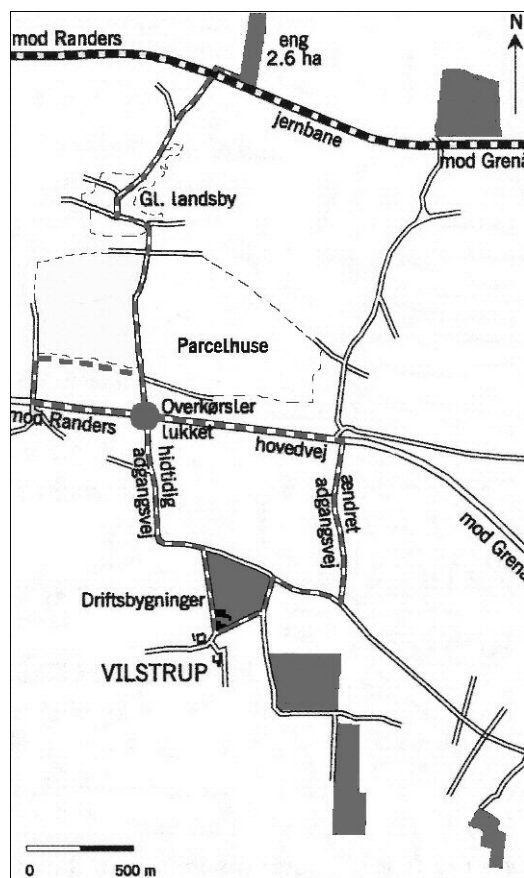
Øget omvej mellem landbrugsejendomme og selvstændigt beliggende parceller forårsaget som følge af foranstaltninger på det offentlige vejnet, der ikke direkte berører ejendommens adgangsforhold giver ikke ret til erstatning. I 1997 tog Østre Landsret stilling dette spørgsmål i Tørveyde-sagen (U.1997.1456Ø). Se Figur 4.1. Tørveyde-sagen omhandlede en midlertidig nedlæggelse af en offentlig vej over en banestrækning, hvilket forårsagede omvej mellem en landbrugsejendom og et forpagtet areal samt en anden landbrugsejendom med samme ejer. Afgørelsen fastslog, at der ikke kunne ydes erstatning for omvej til forpagtede arealer, når omvejen skyldtes omlægning af det offentlige vejnet, der

ikke direkte berørte ejendommens adgangsforhold. Landsretten begrundede afgørelsen med, at det forhold, at grundejeren havde valgt at drive flere arealer sammen, ikke kan sidestilles med den ret til erstatning, som var anerkendt i tilfælde, hvor ændrede adgangsforhold medførte, at der opstod driftsulemper for en ejendom ved væsentlig forøgelse af kørselsafstanden fra ejendommens bygninger til afskårne dele eller selvstændigt beliggende lodder af samme ejendom. Afgørelsen vedrørte ikke det forhold, at nedlæggelsen af vejen var midlertidig.



Figur 4.1: Midlertidig nedlæggelse af offentlig vej over en banestrækning, hvilket forårsager omvej mellem hovedejendom og forpagtet ejendom samt ejendom nr. 2. Figur er fra [Bet. 1391, 2000, s. 33].

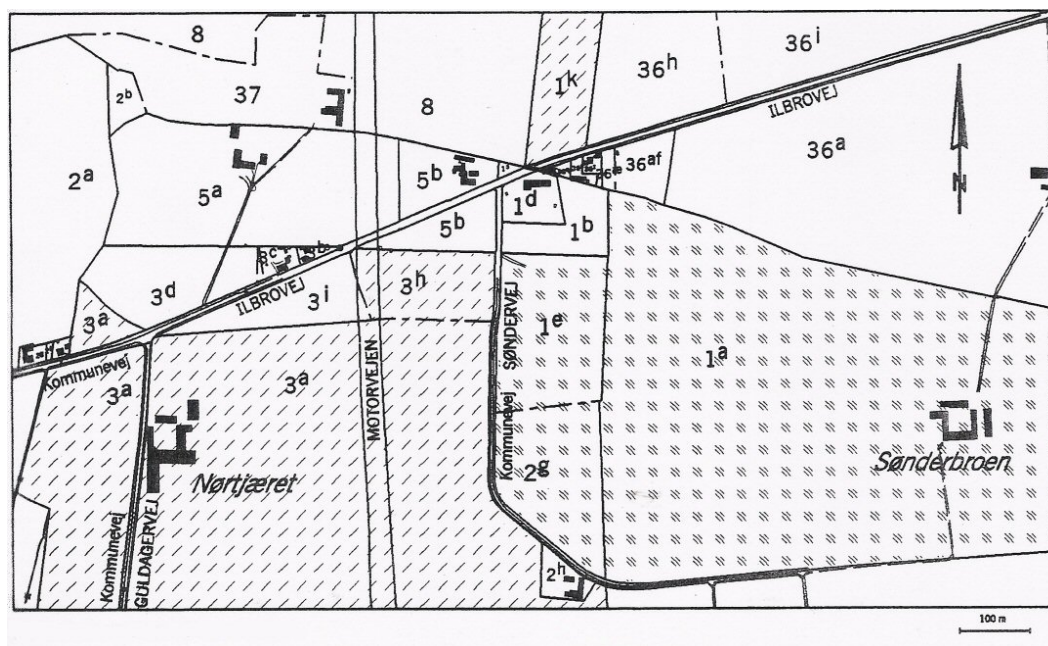
I den senere Vilstrup-sag (U 2001.1446H) fastslås det, at der ikke kan ydes erstatning for omvej mellem lodder under én samlet fast ejendom, når omvejen skyldes omlægning af det offentlige vejnet, der ikke direkte berører ejendommens adgangsforhold, se Figur 4.2. Dermed er ejere ikke stillet bedre ved omlægning af det offentlige vejnet end forpagtere.



Figur 4.2: En overkørsel over en hovedvej blev lukket, hvorefter kørslen mellem driftsbygningerne på hovedejendommen og et englod blev forøget med 2,2 km. Figur er fra [Bet. 1391, 2000, s. 34].

Omvejerstatning ved ændrede adgangsforhold

Efter sædvanlig erstatningspraksis må vejbestyrelsen betale erstatning for driftsulemper i form af væsentlig omvejskørsel ved nedlæggelse af overkørsel til en landbrugsejendom enten ved ekspropriation eller i forbindelse med nyanlæg og ombygning af bestående vej. Dette er en følge af LOV § 69 stk. 1, der tilpligter vejbestyrelsen at sørge for fornøden forbindelse ikke kun til offentlig vej, men også til selvstændige beliggende dele af ejendommen. [Bet. 1391, 2000, s. 49] Som konsekvens heraf skal grundejere have erstatning for de ulemper, et vejanlæg forårsager på ejendommen ved ændring af dennes adgangsforhold. Som følge af beskyttelsen efter GRL § 73 har en begrænset rettighedshaver samme retskrav på omvejerstatning som en ejer. Se også KFE 1992.132, hvor en forpagter fandtes at have et selvstændigt krav på erstatning i forbindelse med, at der opstod omvej som følge af et motorvejsanlæg, der berørte adgangsforholdene mellem en landbrugsejendom og nogle forpagtede arealer.



Figur 4.3: Et motorvejsanlæg besværliggjorde samdriften mellem to naboejendomme Nørtjæret og Sønderbroen, da den hidtidige kørsel over skel ikke længere var mulig. Samdriften efter ekspropriationen kunne kun ske via Ilbrovej, som er en offentlig vej, med en omvej på 8 km. til følge. Ejendommene er ikke vist i deres helhed. Figur er fra KFE 1999.312.

Ud fra Nørtjæret-sagen (VLD af 17. december 2002), hvor den ene landbrugsejendom blev gennemskåret af et motorvejsanlæg, fremgår det, at der kan tilkendes erstatning for besværliggjort samdrift mellem naboejendomme som følge af et ekspropriationsindgreb, se Figur 4.3. Den anden ejendom blev ikke berørt af indgrebet. Den overvejende kørsel mellem de to ejendomme foregik på offentlig vej men dog også ad markveje hen over skel, da der var tale om naboejendomme. En af landsrettens begrundelser for at tilkende erstatning for besværliggjort samdrift i Nørtjæret-sagen var, at der var tale om ændrede adgangsforhold og, at samdriften efter ekspropriationen kun kunne ske via offentlig vej med en omvej på ca. otte kilometer til følge. Selvom landsretten fandt, at der ved erstatningsudmålingen skulle tages hensyn til værdiforringelsen af den samlede driftsenhed, fandtes der ikke grundlag for at forhøje den tilkendte erstatning af taksationskommissionen.

Nørtjæret-sagen og KFE 1992.132 viser, at det ikke gør nogen forskel for erstatningskravet, om der er tale om samdrift mellem landbrugsejendomme med samme ejer eller samdrift mellem en landbrugsejendom og forpagtede arealer.

Ejendomsindskrænkning

Da de seneste strukturændringer og harmonikrav indenfor landbruget har medført, at mange landmænd er afhængige af forpagtningsaftaler for at kunne leve op til harmonikravene, kan det få vidtrækkende konsekvenser for en forpagters drift, hvis han ikke har de forpagtede arealer til rådighed. Spørgsmålet i denne sammenhæng er, om det er den juridiske enhed eller de faktiske samdriftsforhold som én enhed, der skal erstattes. Dette problem blev der taget stilling til i KFE 2001.267, hvor en husdyrtung landbrugsejendom havde tilforpagtede arealer for at kunne leve op til harmonikravene.

I KFE 2001.267 omhandlende en udvidelse af et vejanlæg blev der eksproprieret fra en husdyrtung bedrift, hvor lodsejeren havde forpagtet ca. 28 ha til landsbrugsbedriften, mens ejeren selv ejede 61,1 ha dyrkbart areal. Efter antallet af dyreenheder var der et behov for 66,1 ha dyrkbare arealer for at overholde harmonikravet. Ud fra de arealer ejeren selv ejede, manglede der 5 ha for at opfylde harmonikravet, som dog blev opfyldt af de forpagtede arealer. Taksationskommissionen fandt, at der forelå et sådant sikkert grundlag for den fortsatte husdyrbedrift på grund af de forpagtede arealer, at ejendomsindskrænkningen ikke ville medføre nogle ulemper for lodsejeren, der kunne give grundlag for at tilkende ulempeerstatning. Overtaksationskommissionen var derimod af den opfattelse, at der skulle ydes ulempeerstatning for de forøgede harmoniproblemer, idet der var tale om en husdyrtung bedrift. Overtaksationskommissionen fandt ikke, at de forpagtede arealer burde indgå i afgørelsen af spørgsmålet om erstatning for ejendomsindskrænkning, da der måtte ses på ejendommen som et salgsobjekt uden de forpagtede arealer, der måske ikke var til rådighed i en salgssituation.

I kendelsen ses det, at taksationskommissionen lagde til grund, at det var den faktiske enhed, der skulle ydes ulempeerstatning for, mens overtaksationskommissionen var af den opfattelse, at der skulle ydes ulempeerstatning ud fra den juridiske enhed.

Vi finder overtaksationskommissionens afgørelse for tvivlsom og tilslutter os nærmere taksationskommissionens afgørelse. Grundet strukturændringerne i landbruget, hvormed forpagtningsaftaler bliver mere og mere anvendt, finder vi, at der bør fokuseres på de faktiske forhold, der gør sig gældende. Her er forpagteren dybt afhængig af forpagtningsaftalerne, hvorfor ejede arealer og tilforpagtede arealer bør ses som en enhed. Som argumentation for denne påstand kan nævnes Nørtjæret-sagen, hvor der ved erstatningsudmålingen i

forbindelse med omvejerstatning blev taget hensyn til værdiforringelsen af den samlede driftsenhed. En ejer vil modtage ulempeerstatning, såfremt en indskrænkning af hans forpagtede arealer, vil medføre disharmoni på ejendommen, hvilket ses af TAKS 2/2004 for Fyn og sydlige Jylland.

I TAKS 2/2004 for Fyn og sydlige Jylland vedrørende anlæg af en motorvej blev en landbrugsejendom totaleksproprieret for, at arealerne kunne indgå i en jordfordeling. Ejendommens samlede jordtilliggender på 32,1 ha var bortforpagtet og blev af forpagteren brugt til opfyldelse af harmonikravet. 23,9 ha af de forpagtede arealer skulle indgå i en jordfordeling ca. et år før forpagtningsaftalens ophør, hvorfor forpagtningsaftalen vedrørende de 23,9 ha blev ophævet. Ekspropriationskommissionen fandt, at der ved opsigelse af forpagtningsaftalen skulle ydes erstatning for mistet dækningsbidrag samt for øgede omkostninger til bortskaffelse af gylle. Erstatningen blev fastsat til 80.000 kr. Taksationskommissionen stadsfæstede afgørelsen.

Som en konsekvens af at det er de faktiske forhold, der erstattes, når de forpagtede arealer indskrænkes, må det også være de faktiske forhold, der skal erstattes, når indskrænkningen sker i ejerens arealer. Derfor tilslutter vi os taksationskommissionens og ikke overtaksationskommissionens afgørelse i KFE 2001.267.

Erfaringer fra interviewene

Selvom en landbrugsforpagter har en selvstændigt krav på erstatning, fremgår det tydeligt af interviewene, at forpagteren sjældent er med til ekspropriationsforretningen. Selvom ejerne bør inddrage forpagtere, sker det gang på gang, at forpagteren bliver glemt, da ejerne som oftest tænker på deres ejendom som en enhed jf. Bilag B, linie 2-6. Ifølge Hans Ole Kristensen er en tinglyst forpagtningskontrakt et særsyn, hvilket også kan forklare, hvorfor forpagterne ikke indkaldes, da ekspropriationsmyndigheden dermed ikke er klar over, at der er en begrænset rettighedshaver jf. Bilag B, linie 31-32.

Ifølge Hans Ole Kristensen kan det begrænsede antal afgørelser vedrørende forpagteres rets krav, forklares med, at ekspropriationsmyndighederne og kommissionerne forudsætter, at ejeren og forpagteren indbyrdes afklarer fordelingen af erstatningen, da hovedparten af en ekspropriation vedrører varige ejendomsforringelser jf. Bilag B, linie 9-11. Sten Laursen udtrykker det således:

"...langt tilbage i tiden kan jeg huske et eller to tilfælde, hvor der var lagt op til en konflikt, hvor vi overfor kommissionen gjorde gældende, at forpagteren havde et selvstændigt krav. Vi kan jo tvinge kommissionen til at tage stilling til det, selvom de signaler, jeg har modtaget, er, at de helst vil være fri for at blive blandet ind i det, men det kan de jo sådan set ikke komme uden om, hvis det bliver krævet."

[Bilag A, linie 31-36]

I forbindelse med erstatning for ejendomsindskrænkninger, der medfører harmoniproblemer, er Hans Ole Kristensens erfaring, at kommissionerne ikke anfægter sammenhængen mellem ejendomsindskrænkningen og harmoniproblemet men, at deres holdning er, at forpagteren finder erstatningsarealer. [Bilag B, linie 109-114]

4.3.2 Erstatningsfastsættelsen

Ved analyse af erstatningsfastsættelsen sondres ligeledes mellem gård- og delforpagtninger.

4.3.2.1 Gårdforpagtninger

Erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation af gårdforpagtningsaftaler adskiller sig ikke væsentligt fra ekspropriationer, hvor der ikke er en begrænset rettighedshaver. Det væsentligste spørgsmål i denne sammenhæng er, hvorledes erstatningen skal fordeles mellem gårdforpagteren og ejeren. Den normale procedure er, at forpagteren undgår at lide tab ved, at forpagtningsafgiften nedsættes i den resterende forpagtningsperiode svarende til det areal, der er berørt af ekspropriationen. Det skal dog bemærkes, at forpagteren ikke altid opnår fuld erstatning herved, da vedkommende kan have generalomkostninger, som ikke nedsættes ved ændringen, hvilket fremgår af Taarnborg Hovedgård-sagen (U 1962.20H). [Eyben, 1978, s. 111]

4.3.2.2 Delforpagtninger

Erstatningsfastsættelsen af de midlertidige tab som afgrødetab opgøres efter faste takster og skrives nærmest som en købmandsregning jf. Bilag B, linie 64-66. Med hensyn til erstatningsfastsættelsen af de varige tab som defigurering og halvvarige tab som strukturskader på jorden ved den midlertidige afståelse har

forpagteren som tidligere nævnt krav på en del af erstatningen. I de tilfælde, hvor ejeren og forpagteren ikke kan blive enige om, hvorledes forpagteren skal kompenseres for disse tab ved en nedsættelse af forpagtningsafgiften, må kommissionen tage stilling til fordelingsspørgsmålet.

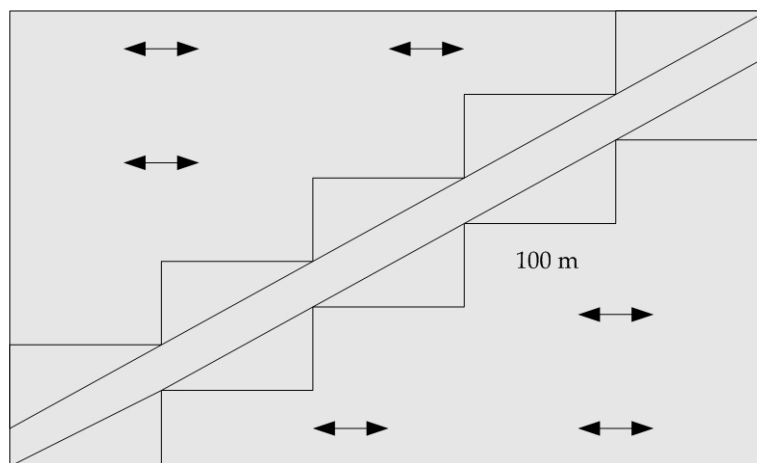
Strukturskader betegnes som en halvvarig skade og udbetales til ejeren. Erstatningen for strukturskader dækker både over det afgrødetab, der opstår, mens anlægsmyndigheden råder over arealet, samt efter arealet er tilbageleveret. Den samlede erstatning fås ved at summere det beregnede tab for hvert enkelt år efter ekspropriationstidspunktet. [Faarup, 1979, s. 112-116] Da strukturskader er en halvvarig skade, der ophører over tid, må det antages, at arealernes handelsværdi ikke påvirkes af skaden efter en årrække. Hvis de beskadigede arealer er bortforpagtet, kan forpagteren gøre krav på en del af erstatningen, svarende til den resterende del af forpagtningsperioden. Landskontoret for Landboret har i 1984 udarbejdet en vejledning til, hvorledes erstatning for strukturskader fordeles mellem ejer og forpagter. I vejledningen foreslås det, at forpagteren får et nedslag i forpagtningsafgiften beregnet som en procentdel af den udbetalte erstatning, hvilket fremgår af Figur 4.4. Den udbetalte erstatning er beregnet til at skulle fordeles over en 10-årig periode, jf. Bilag C - Strukturskade.

Nedsættelse af forpagtningsafgiften	
År efter arbejdets afslutning	Nedslag i den årlige forpagtningsafgift, som en procentdel af udbetalt erstatning for skrukturskade
1	25,0
2	16,0
3	11,5
4	12,5
5	10,5
6	11,5
7	9,5
8	10,0
9	10,5
10	11,5

Figur 4.4: Til beregning af skalaen for nedslag i forpagtningsafgiften er anvendt en realrente på 7,5 pct., hvilket svarer til renteniveaueet i 1984.

I Taarnborg Hovedgård-sagen (U 1962.20 H) fastsatte taksationskommissionen strukturskadeerstatningen ud fra differencemetoden anvendt på handelsværdien med henvisning til § 14 i Jernbaneforordningen af 5. marts 1845. Det dynd, der var gravet op, havde forårsaget en stor forøgelse af saltindholdet i jorden, som medførte betydelige udgifter til dræning, gødning osv. De forårsagede forringelser af jorden var af en sådan karakter, at afgrødetabet blev betydeligt forringet, hvorfor Højesteret forhøjede den tilkendte erstatning, da det ikke fandtes at være givet fuld erstatning. Dommen skal ses som et udtryk for, at det i specielle tilfælde kan være vanskeligt at fastsætte erstatningen ud fra statistiske beregninger, da skaderne kan være af speciel karakter.

Defigurering betegnes som en driftsgene af varig karakter, hvorfor den er ejendomsforringende. Forpagterens erstatning for defigurering fastsættes ud fra længden af den resterende forpagtningsaftale. Forpagteren skal derfor have en del af erstatning svarende til den resterende periode af forpagtningsaftalen. Erstatningen for defigurering beregnes ud fra den skrånkæring som eksempelvis et vejanlæg forårsager på en mark.



Figur 4.5: Bestemmelse af defigureret areal ved skrånkæring.
Pilene angiver pløjningsretningen.

Det defigurerede areal er det samlede areal af de retvinklede trekanter. Erstatningen beregnes ved at multiplicere summen af trekantarealerne med en værdifaktor pr. arealenhed, der som oftest er halvdelen af arealprisen. [Faarup, 1979, s. 73-74] Den beregnede erstatning kan betragtes som nedgangen i arealets handelsværdi som følge af defigureringen. Ud fra en beregning over

forpagterens ulemper pr. år ved defigureringen, kan forpagterens del af den samlede erstatning beregnes ud fra det resterende antal år, aftalen gælder.

Det, at ejerens og landbrugsforpagterens erstatning kan påvirke hinanden, ses af OTAX 10/2004 for Nordjylland og Viborg amter (Juletræ-sagen). Juletræ-sagen er en af de få afgørelser, hvor en landbrugsforpagter optræder som selvstændig rettighedshaver ved en ekspropriation. Desuden er kendelsen et eksempel på, at den samlede erstatning kan blive forøget som følge af en begrænset rettighedshaver.

I Juletræ-sagen var de eksproprierede arealer til et vejanlæg og til arbejdsareal bortforpagtede og tilplantet med juletræer. På ekspropriationstidspunktet var der næsten 5 år tilbage af forpagtningsaftalen. Arealet, der eksproprieredes, var beliggende i landzone og pålagt landbrugspligt men som følge af, at området i kommuneplanen var udlagt til bolig og erhverv, var der tilknyttet betydelige forventningsværdier til området. Lodsejeren gjorde krav gældende på en arealerstatning på 140 kr. pr. m², mens forpagteren havde beregnet et erstatningskrav på 126.000 kr. for mistet fortjeneste ved fjernelse af 2400 juletræer. Desuden gjorde forpagteren krav gældende på ulempeerstatning på grund af defigurering på 3600 kr. samt tab af lævirkning som følge af fjernelsen af et læhegn. Taksationskommissionen fandt, at lodsejeren skulle have erstatning efter forventningsværdien til arealerne på 130 kr. pr. m² og fandt ikke, at der var grundlag for derudover at tilkende erstatning for landbrugsmæssige ulemper som følge af ejendomsindskrænkningen, da der ellers ville være tale om dobbelterstatning. Derudover fandt kommissionen, at forpagteren skulle have erstatning for det formuetab, vedkommende havde lidt for mistet juletræskultur i anledningen af ekspropriationen. Erstatningen blev skønsmæssigt fastsat til 50.000 kr. Kommunen ankede kendelsen, da den mente, at der med den høje arealerstatning ikke tillige kunne ydes erstatning for mistede juletræer. Overtaksationskommissionen tilsluttede sig taksationskommissionens beslutning om, at forpagteren havde et selvstændigt krav på erstatning helt uafhængigt af ejerens erstatningskrav. Forpagterens erstatning for tab blev skønsmæssigt nedsat til 30.000 kr. som følge af, at det eksproprierede areal var lidt mindre end først antaget samt ud fra de resterende træers alder, tæthed og kvalitet. Med hensyn til lodsejerens erstatning fandt overtaksationskommissionen, at ejeren ikke kunne forvente, at en køber ville respektere forpagtningsaftalen uden nedslag i købesummen, da der næsten var 5 år tilbage af forpagtningsaftalen. Som følge af dette nedsatte overtaksationskommissionen lodsejerens arealerstatning til 120 kr. pr. m².

Forpagtningsaftalen påvirker handelsværdien af de eksproprierede arealer og dermed ejerens erstatning som følge af den betydelige forventningsværdi, der er til arealerne. Grunden til dette er, at forpagtningsaftalen begrænser udnyttelsen

af arealet, der er udlagt til bolig og erhverv. Det synes rimeligt, at forpagtningsaftalen i dette tilfælde påvirker ejerens erstatning, da det er en byrde, som ejeren selv har pålagt sin ejendom. Det, at forpagteren får erstatning for brugsværdien af de forpagtede arealer, og ejeren samtidig får arealerstatning efter den betydelige forventningsværdi, bevirker, at den samlede erstatning må antages generelt at blive større, end hvis der ikke havde været en begrænset rettighedshaver. Men overtaksationskommissionens nedsættelse af lodsejerens erstatning i ovenstående kendelse indikerer, at størrelsen af forpagterens og ejerens erstatning påvirker hinanden. Overtaksationskommissionen nedsætter erstatningen med 10 kr. pr. m² i forhold til taksationskommissionen med den begrundelse, at forpagtningsaftalen forringer ejendommens værdi i handel og vandel, hvilket viser, at ejerens erstatning i forhold til forventningsværdien nedsættes som følge af forpagtningsaftalen.

Hvis forudsætningerne i ovenstående kendelse ændres, således at de eksproprierede arealer med juletræer var ejerens, ændres præmisserne for erstatningsfastsættelsen. Ejeren ville i dette tilfælde ikke få tilkendt erstatning for tab af juletræskultur på grund af den høje forventningsværdi, da der så ville være tale om dobbelterstatning, men ejeren ville derimod få tilkendt erstatning svarende til de eksproprierede arealers handelsværdi, altså ud fra den høje forventningsværdi.

Ved driftsforstyrrelser som følge af omvej påvirker ejerens og forpagterens erstatning derimod ikke hinanden jf. KFE 1992.132.

I KFE 1992.132 gjorde anlægsmyndigheden gældende, at en forpagter ikke kunne tilkendes erstatning for driftsforstyrrelser i relation til de arealer, der var forpagtede, da ejerne af disse arealer allerede havde fået fuld erstatning for de gener, der fulgte af motorvejsanlægget. I den pågældende sag blev forpagterens kørsel til og fra arealerne med afgrøder og gødning m.v. væsentlig længere, med deraf følgende slidtage og tidsforbrug, da transporten hidtil var foregået på egne arealer. Som følge heraf skulle maskinerne omstilles til landevejstransport. Taksationskommissionen fandt, at motorvejsanlægget ville medføre gener især i form af omvej for den drift af de forpagtede arealer, der foregik i samdrift med den ejendom, der blev forpagtet arealer til og tillagde forpagteren et skønsmæssigt fastsat beløb på 75.000 kr. for driftsforstyrrelse vedrørende forpagtede arealer som følge af motorvejsanlægget.

Forpagteren kan gøre krav på de tab vedkommende har som følge af ekspropriationen, men spørgsmålet er om forpagteren også bliver kompenseret for disse tab? Dette er efter vores opfattelse tvivlsomt. Denne holdning begrundes ud fra, at der er meget få kendelser og domme, der vedrører landbrugsforpagteres krav på erstatning, selvom over halvdelen af landbrugsbedrifterne har aftaler om forpagtning. I langt hovedparten af alle ekspropriationssager skal forpagteren således have dækket sine tab igennem aftale med ejeren, fordi forpagteren ikke er med ved ekspropriationsforretningen. Dermed skal ejeren og forpagteren indbyrdes afklare fordelingen af erstatningen. Det må formodes, at forpagtningsafgiften i langt de fleste tilfælde bliver nedsat med et beløb svarende til det areal, der er afstået ved ekspropriationen. Det må ligeledes formodes, at forpagteren af ejeren får erstatningen for de midlertidige tab såsom afgrødetab. Det er derimod vores opfattelse, at forpagteren som oftest ikke får del af den erstatning, der tilkendes ejeren for de varige tab. Dette fremgår også af interviewet med Sten Laursen, der svarer således på spørgsmålet, om ejere og forpagtere finder ud af tingene indbyrdes:

Ja det er billedet – det er så spørgsmålet om forpagteren altid bliver kompenseret rimeligt. Jeg kunne godt forestille mig, at forpagteren ofte får et nedslag i forhold til arealet, hvorimod forpagteren ikke får noget, af det ejeren får for defigurering.

[Bilag A, linie 269-271]

Dermed tyder det på, at landbrugsforpagter i langt de fleste ekspropriationssager ikke får erstattet samtlige tab, fordi de ikke inddrages i ekspropriationsforretningen.

4.3.3 Sammenfatning

Ud over TL § 3, der fastslår, at den der sår høster, er landbrugsforpagtere udelukkende sikret ved den indgåede aftale. I forbindelse med ekspropriation, hvor det kontraktmæssige opsigelsesvarsel overholdes, skal der ikke ydes erstatning for afståelsen heller ikke, hvis forpagteren har en faktisk forventning om fortsættelse af aftalen.

Hvis forpagtningsaftalen opsiges med kortere varsel end det, der er fastsat i kontrakten, har forpagteren et selvstændigt krav på erstatning helt uafhængigt af ejerens erstatning. Både gård- og delforpagtere har krav på ulempeerstatning for midlertidige tab såsom afgrødetab som følge af selve afståelsen samt krav på afsavnerstatning for midlertidig afståelse af arealer som følge af anlægsarbejdet. Gård- og delforpagtere har ligeledes krav på erstatning for varige tab såsom defigurering i den resterende periode af forpagtningsaftalen. Desuden har både gård- og delforpagtere krav på ulempeerstatning, hvis ejendomsindskrænkningen som følge af ekspropriationen medfører harmoniproblemer, eller at maskinparken bliver for stor.

Erstatning for driftsulemper som følge af omvej tilkendes både gård- og delforpagteren, når indgrebet berører selve adgangsforholdene, men ikke når den forøgede vejlængde skyldes ændringer på det offentlige vejnet, der ikke direkte berører ejendommens adgangsforhold.

Idet forpagteren har et selvstændigt krav på erstatning, vil erstatningen ofte overstige den erstatning, som ejeren ville have fået uden den begrænsede rettighedshaver, hvilket bl.a. ses ved omvejerstatning. Alligevel er det ikke entydigt om den erstatning, der tilfalder henholdsvis ejeren og den begrænsede rettighedshaver, kan siges at påvirke hinanden jf. Juletræ-sagen, hvor ejerens høje arealerstatning som følge af betydelig forventningsværdi til arealerne blev nedsat på grund af forpagtningsaftalen.

Selvom landbrugsforpagteren har et selvstændigt krav på erstatning, er vores indtryk, at landbrugsforpagtere i langt de fleste ekspropriationssager ikke får erstattet samtlige tab, fordi de ikke deltager ved ekspropriationsforretningen.

4.4 Bygninger på lejet grund

Bygninger på lejet grund forekommer i praksis navnlig på havnearealer i de større byer, f.eks. i Københavns Frihavn, men kan også være etableret på anden måde f.eks. i forbindelse med kolonihaver, minkfarme, driftsbygninger til landbrugsejendomme, permanente forlystelsesparker, etc. [Mortensen, 1997, s. 34] Anvendelsesområdet dækker altså både erhverv og beboelse, hvorved erstatningsfastsættelsen kompliceres yderligere af disse forhold.

4.4.1 Retskravet

Begrebet bygninger på lejet grund opfattes som en brugsrettighed over et areal, hvorpå der opføres en bygning. Derfor er denne brugsrettighed hverken omfattet af Lejelovent eller Erhvervslejelovent til trods for, at der ofte drives erhvervsvirksomhed i de opførte bygninger.

Bygninger på lejet grund anses som en særskilt ejendom, når der bliver oprettet eget blad i tingbogen for bygningen jf. TL § 19, hvilket medfører, at alle rettigheder over bygninger på lejet grund er omfattet af de almindelige regler om tinglysning af rettigheder over fast ejendom. Idet bygningen udgør en selvstændig fast ejendom, kan rettigheder over bygningen kun tinglyses på bygningens ejendomsblad, mens rettigheder over grunden kun kan lyses på grundens blad i tingbogen. [Mortensen, 1997, s. 38-39] Endvidere vil der skulle betales ejendomsskat af bygningen.

Ejeren af bygningen kan særskilt belåne denne, og normalt stilles da krav om, at lejekontrakten er tinglyst og, at lånets løbetid ikke overstiger den aftalte lejeperiode i henhold til grundlejekontrakten. I praksis kræver realkreditinstitutterne som oftest, at lejekontrakten har en løbetid, der er to år længere end lånets løbetid. Idet der ofte er tale om umatrikulerede havnearealer, vil der ikke kunne stiftes en brugsret på mere end 10 år, jf. UL § 16. Realkreditinstitutterne vil normalt kræve, at grundlejeaftalen er tinglyst på grunden forud for al pantegæld for at sikre, at lejekontrakten ikke kan blive ekstingveret i forbindelse med en tvangsauktion over grunden. [Nielsen, 2004, s. 206]

De nedenstående taksationskendelser er to eksempler på praksis indenfor området.

KFE 1995.236 omhandlede et fremlejemål, hvor en lejer havde opført bygninger, som blev anvendt til værksted til reparation af biler. Lejeren blev opsagt med kontraktmæssigt varsel som følge af ekspropriation til etablering af den faste forbindelse over Øresund. Lejeren fremsatte erstatningskrav for rømning af lokaler, flytning, ulemper, indretning af nye lokaler samt sagkyndig bistand, hvilket beløb sig til 225.000 kr. principalt og 100.000 kr. subsidiært. Ekspropriationskommissionen bestemte, at der ikke skulle ydes erstatning, da opsigelsen var lovlig og kontraktlig varslet, og da fremlejemålet ikke kunne anses for omfattet af lejelovents

regler om beskyttelse af erhvervslejemål. Taksationskommissionen tilsluttede sig afgørelsen, hvilket Østre Landsret ligeledes gjorde i en tilkendegivelse af 12. marts 1996, 5. afd. 1846/1995.

Som sagen fremlægges fra lejerens side, er der ingen tvivl om, at denne ønsker sit lejemål anset som erhvervsbeskyttet, idet han gør krav gældende om de poster, der er indeholdt i EL § 78. Dette bliver dog afvist af både kommissionerne og Landsretten, og afgørelsen må siges at være en korrekt fortolkning af begrebet bygninger på lejet grund. Afgørelsen viser, at lejerens eneste ret, består i kontrakten, og da denne bliver opsagt med kontraktmæssigt varsel, er der ikke hjemmel til at tilkende lejereren nogen erstatning.

I en lignende sag KFE 1996.160, hvor et lejemål, som blev opsagt med lovligt og kontraktligt varsel, omfattede et areal, havde lejereren opført en bygning. Lejereren hævdede at have en berettiget forventning om at kunne fortsætte lejemålet af grunden. Dette fandt flertallet af taksationskommissionen dog ikke var tilfældet men anførte, at lejemålet var blevet opsagt med overholdelse af gældende varsel samtidigt med, at det blev fastslået, at lejereren havde haft to år til at finde et erstatningslejemål. Endvidere mente lejereren, at der skulle ydes erstatning for bygningen på grunden, hvilket ligeledes blev afvist, idet det var lejekontrakten som sådan og ikke bygningen, der blev eksproprieret. Som følge af sagens omstændigheder blev der ikke ydet nogen form for erstatning. Dette erklærede én af taksationskommissionens medlemmer sig dog ikke enig i og fremførte blandt andet, at man kunne overføre principperne fra den endnu ikke vedtagne LL § 85d stk. 2 og stk. 5.

Flertallet af kommissions vurdering af sagen synes at være helt korrekt i flere henseender. For det første afvises lejerens påstand om, at han skulle have en berettiget forventning om fortsættelse, hvilket understreger det faktum, at der skal være tale om en decideret ret for at kunne fremsætte krav om erstatning. For det andet bliver det fastslået, at det er lejekontrakten, som omhandler grunden, der eksproprieres og ikke bygningen. Dissensens argumentation synes betænkelig i juridisk forstand, og det kan synes, at han har opfattet eller i hvert fald ment, at bygninger på lejet grund skulle være omfattet af lejelovgivning, hvilket tydeligvis ikke er tilfældet.

4.4.2 Erstatningsfastsættelsen

Ved erstatningsfastsættelsen må de kontraktmæssige forhold undersøges, idet disse er de eneste, der berettiger erstatning. Er der tale om et sommerhus på lejet grund, vil der kunne være tale om avancetab, hvorved der forstås det tab, som en

part lider ved, at han går glip af den fortjeneste, som han kunne have opnået i forbindelse med fremleje til tredjemand. [Iversen, 2000, s. 68]

KFE 1979.108b omhandlede en fredningssag vedrørende et sommerhus på lejet grund. Som følge af fredningssagen skulle sommerhuset fjernes efter lejerens og dennes ægtefælles død, hvilket gjorde det umuligt at afhænde sommerhuset. Ejeren af sommerhuset fremsatte et erstatningskrav på 60.000 kr. og 45.000 kr. subsidiært for tab af indtægt, som et fremleje af sommerhuset ville kunne have indbragt i den resterende periode af kontraktens løbetid. Kravet blev dog ikke taget til følge, da den pågældende fredningssag ikke udelukkede fremleje af sommerhuset.

I dette tilfælde er det de erstatningsmæssige konsekvenser af, at fredningen har afskåret ejeren af sommerhuset at sælge dette, der er omdrejningspunktet. Idet bygningen ikke ville kunne afhændes som følge af fredningssagen, bliver avancetabet et udtryk for bygningens brugsværdi, som her bliver fastsat på baggrund af den mulige lejeindtægt i den resterende del af lejeaftalen. Lejeren tilkendtes imidlertid ikke erstatning, da det stadig var muligt at fremleje sommerhuset.

I andre tilfælde vil værdifastsættelsen af bygningen være mulig at bestemme i forhold til den resterende del af lejeaftalen på baggrund af forskellige afskrivningsmetoder jf. Afskrivningsloven (AL). Muligheden for at afskrive disse bygninger tilsigter netop at dække det tab, der opstår, fordi bygningens ejer ikke kan råde over bygningen ud over lejeperioden. Som nævnt under *afsnit 4.4.1 - Retskravet* vil pantkøber som oftest forlange, at lejekontrakten løber mindst to år længere end et lån til opførelse af bygningen samt, at grundlejeaftalen er tinglyst på grunden forud for al pantegæld. Under alle omstændigheder bør erstatningen mindst kunne dække en indfrielse af lånet.

Såfremt grunden anvendes til erhverv, vil der ved ekspropriation som oftest være tale om de samme tab som en erhvervslejer, der er omfattet af lejelovgivningen, vil være ude for. Dette gælder bl.a. driftstab, flytteudgifter men kan også omhandle goodwill. Erstatningen afhænger helt af kontraktens udformning, hvor både længden og indholdet spiller en rolle. Dette kom blandt andet til udtryk i U 1980.712H, hvor lejeren på grund af ejerens grove misligholdelse af lejekontrakten blev tilkendt erstatning for driftstab i den

resterende del af lejemålets uopsigelsesperiode samt i et vist omfang for udgifterne til indretningen af lokalet.

Da der i mange lejeaftaler er indføjet bestemmelser om, at arealet ved lejemålets ophør skal afleveres ryddeliggjort, hvilket kan betyde store omkostninger for lejeren, må det vurderes, om erstatningen skal reduceres, idet ekspropriationsmyndigheden efter ekspropriationen "overtager" denne udgift, jf. KFE 1996.160.

Ejeren af grunden er naturligvis sikret erstatning for sin arealafståelse efter handelsværdien, men vedrørende samspillet mellem ejers og lejers erstatning må der ses på kontraktens indflydelse på grundens værdi i handel og vandel. Værdifastsættelsen af grunde sker bl.a. på baggrund af den offentlige grundværdi. Men dette er "jordens" værdi i ubebygget tilstand og uden privatretlige byrder, som en lejekontrakt vil være, og grundværdien har derfor allerede af den grund en begrænset betydning. Lejekontrakten vil ved værdifastsættelsen af grunden kunne have forskellige konsekvenser. På den ene side kan man sige, at lejekontrakten vil begrænse en ny ejers råden over grunden, hvilket vil indikere, at salgsværdien i handel og vandel vil reduceres. Modsat kan man hævde, at såfremt der foreligger en lejekontrakt, vil ejeren være sikret en lejeindtægt i resten af kontraktens løbetid og dermed også et sikkert afkast af investeringen i grunden, som kan forøge værdien af grunden. På samme måde som landbrugsjord kan have en forhøjet forventningsværdi i forbindelse med overførslen til byzonejord jf. Juletræ-sagen, vil planlægningsmæssige aspekter også kunne påvirke en grunds værdi. Såfremt der er en forventning om, at grunden kan anvendes til et mere udbytterigt formål, vil dette komme til udslag i handelsprisen for grunden. I denne forbindelse kan en kontrakt være af hæmmende karakter for værdien, da arealet først vil kunne bruges til den mere indbringende anvendelse, når kontrakten er udløbet.

Lejens størrelse vil også spille en rolle, da denne kan influere på grundens værdi som investeringsobjekt, jf. betragtninger i *afsnit 4.2 – Erhvervsleje*.

4.4.3 Sammenfatning

Det konkluderes, at begrebet bygninger på lejet grund omfatter leje af arealer og derfor ikke nyder erhvervsbeskyttelse i form af lejelovgivningens bestemmelser. Der kan altså kun være tale om erstatning, såfremt aftalen opsiges med kortere varsel end det, der er fastsat i kontrakten. Kontaktens indhold og længde vil her være afgørende for erstatningsfastsættelsen, og ofte vil en erhvervslejer i en bygning på lejet grund som følge af kontraktens indhold kunne gøre de samme tab gældende som en erhvervslejer, der er omfattet af Erhvervslejeloven.

4.5 Sammenfatning

I det følgende vil analyserne af de udvalgte brugsrettigheder blive sammenfattet med henblik på at fremdrage forskelle og ligheder.

4.5.1 Retskravet

Foregående analyser af retskravet ved ekspropriation af brugsrettigheder viser, at det afgørende for brugsrettighedshaverens ret er den indgåede aftale. Bolig- og erhvervslejemål er udover den indgåede aftale beskyttet af lejelovgivningen og Byfornyelsesloven. Boliglejere har således krav på erstatningsbolig og godtgørelse af rimelige flytteomkostninger, mens erhvervslejere har krav på godtgørelse af en række tab som følge af flytningen og afhængig af virksomhedens art ligeledes erstatning efter bestemmelserne om erhvervsbeskyttelse. Herudover kan lejere, der har sikret sig aftalt uopsigelighed eller andre fordelagtige vilkår i lejekontrakten, gøre krav på erstatning som følge af, at ekspropriation af disse rettigheder medfører et tab.

Landbrugsforpagtninger er ikke beskyttet af speciallovgivning udover opsigelsesvarslet i TL § 3, der sikrer, at høsten tilfalder den, der har sået. Landbrugsforpagteren er derimod sikret erstatning, hvis forpagtningsaftalen eksproprieres, og det kontraktmæssige opsigelsesvarsel i henhold til forpagtningsaftalen ikke kan overholdes. Forpagteren har i disse tilfælde krav på ulempeerstatning for midlertidige tab i form af aفرødeta og afsavn. Herudover vil forpagteren have krav på en del af erstatningen for varige ulemper i form af eksempelvis omvejerstatning og defigurering. Det gør ingen forskel i forhold til retskravet, hvorvidt der er tale om en del- eller gårdforpagter. Gårdforpagteren

er dog ofte mere fordelagtigt stillet, da forpagtningsaftaler ved gårdforpagtning ofte har længere tidshorisont.

Med hensyn til bygninger på lejet grund er der heller ikke speciallovgivning, som regulerer forholdet mellem parterne. Området er således undergivet aftalefrihed, og helt afgørende for retskravet i forbindelse med ekspropriation er aftalens udformning og ikke mindst løbetid. Rettighedshaveren kan som en landbrugsforpagter og øvrige lejere med aftalt uopsigelighed, hvis de opsiges før tid, gøre krav på erstatning for de tab, som opsigelsen har medført.

Grundlæggende gælder, at rettighedshaveren skal have opnået en ret eksempelvis gennem aftalt uopsigelighed, for at denne kan gøre krav på erstatning i henhold til GRL § 73. I forbindelse med lejemål omfattet af lejelovgivningen og Byfornyelsesloven har lejere uafhængigt af en eventuel aftale altid krav på godtgørelse eller erstatning, så lejereren kan etablere sig i et andet lejemål.

Som selvstændige begrænsede rettighedshavere er brugsrettighedshaverne sikret selvstændig erstatning og bør derfor være til stede helt fra starten af ekspropriationsprocessen for at kunne gøre deres krav gældende. Dette sker også i vid udstrækning i byerne vedrørende erhverv, hvor det er forholdsvist let at fastslå, at der er tale om et lejemål. Vedrørende landbrugsforpagtninger er det straks vanskeligere at se, hvem der rent faktisk driver jorden, og det sker gang på gang, at forpagteren ikke inddrages, da ejerne som oftest tænker på deres ejendom som én enhed. Dette medfører efterfølgende, at forpagteren må gøre sine krav gældende over for ejeren, hvorved der er en risiko for, at han ikke får erstattet alle tab.

4.5.2 Erstatningsfastsættelsen

I forbindelse med erstatningsfastsættelsen af brugsrettigheder kan handelsværdien ofte ikke anvendes, hvorimod erstatningen som udgangspunkt beregnes ud fra brugsværdien. Ved erhvervslejemål anvendes brugsværdien ofte som udgangspunkt for erstatningen, hvilket typisk kommer til udtryk ved de indtægtstab og tab på inventar mv., der er forbundet med reetablering i andet lejemål. Da bygninger på lejet grund ofte indeholder erhvervsvirksomheder, vil

det også ved ekspropriation af disse primært være brugsværdien, der er udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen og herunder også bygningens afskrevne værdi. I forbindelse med landbrugsforpagtninger er det ligeledes brugsværdien, der anvendes ved erstatningsfastsættelsen af forpagterens midlertidige ulemper i form af afgrødetab, midlertidig afsavn mv., da disse tab ikke afspejles i handelsværdien.

Kontraktens indhold og løbetid spiller en afgørende rolle ved erstatningsfastsættelsen af de behandlede brugsrettigheder, da kontrakten ofte har betydning for, hvilke tab der kan gøres gældende og ikke mindst størrelsen af disse. Ved erhvervslejemål gives erstatning for uopsigelighed og favorable lejevilkår som eksempelvis lavere leje end markedslejen, jf. henholdsvis U 2003.804H og KFE 1983.118. Ved landbrugsforpagtninger får kontraktens løbetid betydning for hvor stor en del af de varige ulemper, der bør tilfalde forpagteren. Det er klart, at jo længere tid en forpagter må leve med ulemper som eksempelvis defigurering, jo større må den del af erstatningen, der tilfalder forpagteren være. Rent praktisk optræder dette problem ikke i taksationspraksis, da konflikten i langt de fleste tilfælde afklares mellem ejer og forpagter gennem et nedslag i forpagtningsafgiften.

Normalt vil brugsrettigheder ikke påvirke erstatningen til ejeren, hvis der vel og mærke er tale om normale udlejningsforhold. Er lejer derimod indrømmet fordelagtige vilkår, vil en lejer normalt kunne gøre større tab gældende ved ekspropriation samtidig med, at ejendommens handelsværdi er påvirket negativt, hvorfor ejerens erstatning bliver mindre. Ved landbrugsforpagtning er påvirkning af handelsværdien på ejerens ejendom ikke så udtalt, da forpagtningsaftaler normalt har en kort tidshorisont. Men påvirkning af ejerens erstatning forekommer dog, jf. Juletræ-sagen.

5 Servitutter

Vedrørende servitutter sondres der som tidligere nævnt mellem rådighedsservitutter og tilstandsservitutter, hvilket også kommer til udtryk i dette kapitels opbygning. Her vil de første fire afsnit omhandle rådighedsservitutter, mens tilstandsservitutterne behandles samlet i det femte og sidste afsnit. Afslutningsvis vil der blive sammenfattet på analyseresultaterne for at kunne sammenligne rettighedshaverens retsstilling i de forskellige tilfælde.

5.1 Graverettigheder

Hvis en ejer af en ejendom med råstofforekomster giver en bruger graveretten til forekomsterne på ejendommen, betegnes dette som en servitut, da brugeren derved får en afgrænset rådighed over den pågældende ejendom til at indvinde råstoffer. [Carstensen, 2000, s. 102]

Retten til at indvinde råstofforekomster i jorden såsom sten, grus, ler, kridt og lignende tilkommer grundejerne. Fra starten af det 20. århundrede og frem bliver de første bestemmelser vedrørende regulering af råstoffer indført i forskellige love. Indtil den første Råstoflov (RL) af 1972 er der således ingen generel offentlig regulering af råstofindvindingen. Efter 1972 bliver indvindingen betinget af en offentlig tilladelse. Reguleringen af råstofindvinding kom som et led i Danmarks indtræden i EF, og Råstofloven er efterfølgende blevet revideret flere gange med seneste ændring 18. august 2004. Råstoffer, der ikke har været undergivet privatøkonomisk udnyttelse såsom olie og gas m.m., bliver ved Undergrundsloven erklæret for statens ejendom i 1932. [Aksig m.fl., 1992, s. 21, 24-25] I de efterfølgende afsnit analyseres råstofindvinderens retskrav, samt hvorledes erstatningsfastsættelsen af dennes rettighed sker.

5.1.1 Retkravet

Tilladelse til råstofindvinding kan kun gives af amtsrådet for en periode af indtil 10 år jf. RL § 7, stk. 1 og § 9. Amtsrådet kan dog meddele tilladelse til en indvindingsperiode for mere end 10 år, hvis forædlingsprocessen af råstoffet kræver meget store investeringer eller store arealreservationer. Denne bestemmelse er navnlig brugt ved indvinding af kalk. [Aksig m.fl., 1992, s. 79] Af RL § 10 stk. 1, fremgår, at en tilladelse efter RL § 7, stk. 1, kan indeholde vilkår

om bl.a. virksomhedens drift og en sikkerhedsgaranti i form af en bankgaranti for efterbehandling af indvindingsområdet. Disse vilkår skal tinglyses jf. RL § 10 stk. 5.

I praksis er det ofte råstofindvindingsfirmaer eller lignende, der som lejere af jordarealerne søger om tilladelse jf. KFE 1988.296. [Revsbech m.fl., 2002, s. 333] Råstofindvindingsfirmaernes retskrav er sikret ved den aftale om indvinding, firmaet har indgået med ejeren af de råstofholdige arealer. Kontrakten tinglyses som servitut i byrderubrikken. Ved kontraktindgåelsen betaler brugeren et engangsbeløb for graveretten eller forpligter sig til at betale en afgift pr. indvunden ton råstof til ejeren. Som eksempel på dette kan nævnes U 1997.157H, hvor en erhvervsvirksomhed erhvervede tidsubegrænsede rettigheder til råstofindvinding på nogle arealer i Robbedale-området på Bornholm. Erhvervsvirksomheden udlejede senere graveretten til en anden entreprenør for et engangsbeløb på 2.500.000 kr. Af U 1999.1538H ses det, at en bruger har forpligtiget sig til at betale ejeren Orla Lokdam en afgift pr. indvunden ton råstof. Dette betegnes ofte som ejerens royaltindtægt og er et udtryk for ejerens fortjeneste.

Det, at man på aftaleretligt grundlag kan opnå en tidsubegrænset aftale om indvinding, men ifølge loven kun som hovedregel kan få en indvindingstilladelse på 10 år, resulterer i et samspilsproblem. For at beskytte rettigheder, der er indgået på aftaleretligt grundlag før 1972, blev der i den første råstoflov indført en række undtagelser og modifikationer i den generelle erstatningsfri regulering af råstofindvinding. Dette ses af § 5, stk. 1 af 1972-loven, hvorefter der ikke var krav om forudgående indvindingstilladelse, hvis indvindingen var påbegyndt før lovens ikrafttrædelse, eller der var berettiget forventning om råstofindvinding før denne dato. Den 1. juli 1988 udløb retten til indvinding af sand, grus og sten for anmeldte rettigheder uden forudgående tilladelse jf. 1977-lovens § 22, og den 30. juni 2003 bortfaldt anmeldte rettigheder uden forudgående tilladelse for andre råstoffer, jf. 1992-lovens § 48, stk. 2. Disse tidsfrister er indført af hensyn til virksomhedernes mulighed for at afskrive de foretagne investeringer. [Rasmussen m.fl., 2001, 359-360] Efter overgangsreglernes udløb skal alle søge om indvindingstilladelse efter de almindelige regler i RL § 7.

Som udgangspunkt må råstofplanlægning betegnes som erstatningsfri regulering, hvorfor en ejers/brugers forventning om råstofindvinding som følge af en hidtidig råstofplanlægning ikke er erstatningsberettiget. Spørgsmålet om et afslag på fortsat råstofindvinding er ekspropriation eller erstatningsfri regulering har derimod været prøvet ved domstolene, hvor der i Robbedale-sagen blev givet erstatning efter GRL § 73 for tab ved afslag på ansøgning om tilladelse til fortsat råstofindvinding.

U 1997.157H. Erhvervsvirksomheden A erhvervede i årene 1942-1956 tidsubegrænsede rettigheder til råstofindvinding på nogle arealer i Robbedale-området på Bornholm, på hvilke der findes sand og grus af særlig kvalitet. I 1984 overdrog A indtil videre sine rettigheder til erhvervsvirksomheden B, der i 1988 måtte stoppe råstofindvindingen som følge af en afgørelse truffet af Miljøankenævnet med henvisning til vandforsyningshensyn. A og B anså sig for erstatningsberettiget i medfør af GRL § 73 og anlagde sag mod Miljøministeriet, da ministeriet afviste, at der forelå ekspropriation. Striden mellem Rønne Kommune og primært B udsprang af, om det var den grundvandssænkning, Rønne Vandforsyning havde iværksat eller indvindingen af råstoffer, der var årsag til en øget forurening af grundvandet med jern og sulfat i Robbedale-området. Baggrunden for dommen var, at det ved § 22, stk. 2, i råstofloven af 1977 var bestemt, at alle ældre grusgravningsrettigheder anmeldt i henhold til 1972-loven bortfaldt den 1. juli 1988, men i 1977 lovens forarbejder var det forudsat, at fortsat tilladelse til indvinding ville blive givet. Det fremgik ligeledes af forarbejderne, at indehaveren af en anmeldt ret ville kunne være erstatningsberettiget efter GRL § 73, hvis tilladelsen ikke blev givet. Højesteret fandt ikke, at de sagkyndige rapporter på området havde sandsynliggjort, at råstofindvindingen i væsentlig omfang havde medvirket til den konstaterede forurening eller, at fortsat råstofindvinding ville indebære en nærliggende fare for forurening af vandforsyningen. Dermed blev A og B anset for berettiget til erstatning efter GRL § 73. A og B havde indbyrdes aftalt fordelingen af erstatningen og fremsatte som følge heraf et samlet erstatningskrav på 4 mio., hvilket de blev tilkendt af Højesteret.

Robbedale-sagen viser, at tab ved afslag på ansøgning om tilladelse af fortsat råstofindvinding kan give erstatning efter GRL § 73 som følge af overgangsbestemmelserne i 1977-loven. Det må dog antages, at et afslag på ansøgning om fortsat råstofindvinding efter overgangsbestemmelsernes udløb i 2003 ikke er erstatningsberettiget. [Rasmussen m.fl., 2001, 361]

Entreprenørvirksomheder, der har en indvindingsret, kan ved afbrydelse af graveretten gøre krav på tab ved ikke at kunne udnytte graveretten i fortsættelse

af en igangværende gravning, driftstab ved at måtte afbryde og opsøge et nyt arbejdsfelt, tab på gravemateriel og forgæves afholdte graveudgifter m.v. [Friis Jensen, 1986, s. 179-180] Dette ses bl.a. i TK II.116.

I TK II.116 vedrørende en fredning af grusholdige arealer indgik brugeren forlig med fredningsnævnet mod en erstatning på 25.000 kr. for tab som følge af forgæves afholdte boreudgifter samt tab ved ikke at kunne fortsætte graveretten af en igangværende gravning.

Desuden er brugere af grusgrave erstatningsberettigede, hvis de som følge af ekspropriationen lider næringstab. Brugerens næringstab kan f.eks. være mistet indtægt ved afbrudt grusgravning. [Garde, 1977, s. 190] Der kan dog kun tilkendes erstatning for næringstab, hvis brugeren ikke kan flytte sin virksomhed til et andet sted, der er lige så egnet til indvinding. [Eyben, 1978, s. 79] Dette ses af TK II.117, hvor forudsætningen for, at der kunne blive tale om erstatning for tab af fremtidig fortjeneste, var, at entreprenøren ikke på den allerede igangværende grusgrav eller andetsteds kunne udnytte sit materiel og sin arbejdskraft.

TK II.117 omhandler erstatning til en entreprenør for mistet graveret ved pålæg af en fredningsservitut. Entreprenøren havde en kontraktmæssig ret til grusgravningen med et opsigelsesvarsel på et år. Entreprenøren fremsatte for fredningsnævnet et erstatningskrav på 350.000 kr. for det tab, han ville lide ved fredningen. Overfredningsnævnet fandt, at der højest kunne blive tale om erstatning for mistet indtjening ved den afbrudte grusgravning for 1 år fra fredningsbeslutningen som følge af, at det kontraktmæssige opsigelsesvarsel ikke var længere. Det var en forudsætning for, at der kunne blive tale om erstatning for tab af fremtidig fortjeneste, at entreprenøren ikke på den allerede igangværende grusgrav eller andetsteds kunne udnytte sit materiel og sin arbejdskraft. Entreprenøren blev tilkendt en erstatning på 25.000 kr. Der blev i denne forbindelse mindet om den almindelige grundsætning, hvorefter den der lider tab, har pligt til at bestræbe sig på at gøre tabet så ringe som muligt.

I TK II.94 nægter taksationskommissionen at tilkende en bruger erstatning for tabt fortjeneste, da brugeren under den lange afvikling på 10 år kunne indrette sig således, at han ikke led noget tab.

5.1.2 Erstatningsfastsættelsen

Det må antages at være sjældent, at der er en herskende ejendom ved graverettigheder. Ved ikke-erhvervsmæssig indvinding kan man dog forestille

sig, at graveretten helt eller delvist tilfalder en anden ejendom end den, hvorpå råstofforekomsterne forefindes. Dette kunne f.eks. være en ret til at hente grus til indkørslen eller en privat grusvej. I sådanne tilfælde vil ekspropriation kunne påføre den herskende ejendom en udgift ved at skulle anskaffe gruset andetsteds og dermed påvirke dennes handelsværdi. Erstatning for den mistede graveret kan fastsættes efter nedgang i handelsværdien for den herskende ejendom.

De fleste graverettigheder er af erhvervsmæssig karakter, hvorfor der ikke er en herskende ejendom for hovedparten af indvindingsrettighederne, da indvindingsretten tilkommer en entreprenør. I disse tilfælde er det således ikke muligt at afgøre, hvorledes ekspropriation påvirker handelsværdien af den herskende ejendom. Ved graverettighedshaveres erstatningskrav for driftsmæssige tab samt omkostninger til retablering ved ekspropriationen finder brugsværdien anvendelse, idet det er et midlertidigt tab, der kan erstattes efter regning.

Ejerens erstatning for de eksproprierede arealer fastsættes ud fra nedgangen i handelsværdien. Brugerens erstatning for næringstab ved mistet grusgravning fastsættes ud fra brugsværdien. Næringstabet kan dog ikke fastsættes ud fra en beregning over nettoindtjeningen af de resterende forekomster, hvilket er tilfældet i TK I.3, da erstatning efter brugsværdien i stort set alle tilfælde vil overskride, hvad det vil koste at retablere virksomheden et andet sted. Genanskaffelsesværdien danner dermed et loft over erstatningen.

I TK III.109 vedrørende en fredning forsøgte overfredningsnævnet at opnå forlig om erstatningsfastsættelsen for en mistet graveret, hvilket ikke lykkedes, hvorfor taksationskommissionen fastsatte erstatningen. Ejeren havde fremsat erstatningskrav på 798.500 kr. for indtægtstab men blev tilkendt 60.000 kr. for det eksproprierede areal, hvor den eksisterende grusgrav og de væsentligste råstofforekomster befandt sig og 30.000 kr. i ulempeerstatning, hvoraf den ene halvdel var for almindelige ulemper, og den anden halvdel var for eventuelle tab ved mistet grusgravning. En entreprenør, der havde graveret til forekomsterne, havde fremsat erstatningskrav på 697.000 kr. for mistede indtægter og 13.440 kr. for spildte etableringsomkostninger men blev tilkendt 25.000 kr. for spildte udgifter og 35.000 kr. for forstyrrelse af stilling og forhold.

Kendelsen viser, at der ikke blev tilkendt erstatning for mistet fortjeneste over en længere periode, hvilket også ville medføre, at den tilkendte erstatning ville overstige genanskaffelsesværdien for en graveret andetsteds. Entreprenøren blev tilkendt erstatning for tab vedrørende graverettens ophør men ikke for mistet fortjeneste. Entreprenørens tab vedrørende graverettens ophør blev fastsat ud fra det kontraktmæssige opsigelsesvarsel i den indgåede aftale mellem ejeren og brugeren jf. TK II.117.

I den føromtalte Robbedale-sag tilkendte højesteret to brugere A og B erstatning for tab af royalty og mistet fortjeneste ved indvinding og salg på 4.000.000 kr. Højesteret begrundet ikke nærmere erstatningsfastsættelsen, men det må antages, at det skyldes det store indvindingsområde samt den særlige kvalitet af sand og grus i området, der ikke kan indvindes andetsteds på Bornholm. Det må ligeledes antages, at der ved erstatningsfastsættelsen er taget højde for, at A og B fik dækket behovet for råstof hos nabograve, indtil denne mulighed blev udtømt og dermed begrænsede deres tab.

5.1.3 Sammenfatning

Råstofindvindingsfirmaernes retskrav er sikret ved den aftale om indvinding, firmaet har indgået med ejeren af de råstofholdige arealer. Ved afbrydelse af graveretten kan råstofindvindingsfirmaer fremsætte erstatningskrav på driftsmæssige tab ved ekspropriationen samt omkostninger til reetablering. I situationer, hvor det ikke er muligt at flytte virksomheden til et andet sted, kan brugeren tilkendes erstatning for næringstab. Ved ekspropriation af graverettigheder, hvor der er en herskende ejendom vil udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen være nedgangen i handelsværdien for rettighedshaverens ejendom.

5.2 Ledningsrettigheder

Ledningsrettigheder er en gruppe af rettigheder, der stiftes for at sikre en bred række af forskellige ledninger det være sig telefonledninger, vandvær, kloakledninger mv. I det følgende vil retskravet og erstatningsfastsættelsen i forhold til ekspropriation af ledningsrettigheder blive analyseret.

5.2.1 Retskravet

Forskellige speciallove giver ekspropriationsadgang til stiftelse af ledningsservitutter. Herudover kan der på grundlag af aftale mellem ledningsejer og vejbestyrelse placeres ledninger i og over offentlige veje. Dette såkaldte gæsteprincip medfører, at ledningsejerne vederlagsfrit kan nedlægge ledninger i vejarealet. Samme gæsteprincip forefindes også ved ledninger i og over jernbanearealer, jf. U 2000.2098V. Med hensyn til privat grund findes også et tilsvarende gæsteprincip i Telefonlovens (TFL) § 12. I forhold til ledningsejers retskrav er det afgørende, på hvilken baggrund den pågældende rettighed er stiftet.

Er ledningsrettigheden stiftet ved ekspropriation opnår eksproprianten og dermed ledningsejeren typisk en prioritetsbeskyttelse, jf. KFE 1997.168. Der er således tale om en rådighedsindskrænkning i forhold til den pågældende ejendom, hvorfor ejeren i sine fremtidige dispositioner må tage hensyn til ledningsanlæggets eksistens. Ledningsejeren er dermed begrænset rettighedshaver, og en senere ophævelse af servituten ved ekspropriation vil medføre erstatning til ledningsejeren. Ligeledes må det medføre erstatning til ledningsejeren, hvis ledningsejeren har betalt et vederlag, der kan betragtes som modydelse for stiftelse af en servitut.

Er retten stiftet efter aftale i henhold til gæsteprincippet, er det op til den pågældende ledningsejer efter LOV § 106, stk. 1 selv at afholde udgifterne ved ledningens omlægning, hvis årsagen til omlægningen vel at mærke er arbejde, der tjener vejformål. Taksations- og domspraksis i forhold til, hvad der er vejformål og dermed, hvor langt gæsteprincippet rækker, synes ikke helt klar. Senest er Østre Landsret i en utrykt dom af 23. september 2004 nået frem til, at støjafskærmning er en vejopgave, og omkostningerne ved flytning af ledninger i forbindelse med etablering af støjafskærmning dermed skal afholdes af vedkommende ledningsejer.

Gæsteprincippet i forhold til jernbanearealer er behandlet i U 2000.2098V, hvor landsretten nåede frem til, at det var op til den pågældende ledningsejer, at afholde udgifterne forbundet med en omlægning af en højspændingsledning.

I U 2000.2098V påstod sagsøgeren Banestyrelsen B tilbagebetaling af afholdte omkostninger forbundet med ledningsomlægning for ledningsejeren, højspændingsværk H. Sagsøgte H påstod frifindelse. Idet tilladelsen til at fremføre stærkstrømsledninger i luften over baneterrænet blev givet på H's initiativ, og i H's interesse og ikke var betinget af betaling af vederlag, tog landsretten sagsøgerens påstand til følge. B fandtes ikke at have afgivet nogen del af sin ret til at råde over ejendommen, herunder at omlægge jernbanedriften med den følge, at H's ledninger måtte flyttes.

Gæsteprincippet finder som omtalt tidligere også anvendelse i forhold til privat ejendom, jf. TFL § 12. Efter denne bestemmelse er det op til den pågældende ledningsejer at fjerne eller omlægge sin ledning, hvis grundejeren ønsker at foretage dispositioner, der nødvendiggør dette. Ved ekspropriation træder eksproprianten i grundejerens sted, hvorfor eksproprianten kan lade ledningsejeren stå for omkostninger i forbindelse med en af ekspropriationen nødvendiggjort omlægning eller fjernelse af en konkret ledning som følge af TLF § 12, jf. KFE 1997.168.

5.2.2 Erstatningsfastsættelsen

Det må antages at være få ledningsrettigheder, hvor der er en herskende ejendom. I forbindelse med eksempelvis markdræn kan man dog forestille sig, at et drænrør er nedlagt på en anden ejendom end drænrørets ejer. I sådanne tilfælde vil ekspropriation kunne påvirke udnyttelsen af den herskende ejendom. Kan markdrænet genetableres vil erstatningen kunne fastsættes på baggrund af betragtninger omkring genanskaffelsesværdien, der vil være udtryk for omkostninger ved drænets omlægning. Kan markdrænet ikke genetableres, må ekspropriationen betyde en ringere udnyttelse af ejendommen og derfor medføre en nedgang i dennes handelsværdi. Erstatningsfastsættelsen vil således kunne foretages på baggrund af differencemetoden anvendt på ejendommen henholdsvis med og uden ledningsrettighed. Ved totalekspropriation af den tjenende ejendom kan den samlede erstatning overstige ejendommens handelsværdi i ubehæftet stand, da ledningsrettigheden har mere betydning for den herskende ejendoms handelsværdi end for handelsværdien på den tjenende ejendom. Det er en naturlig følge af, at ejer og rettighedshaver begge har selvstændige erstatningskrav.

Hovedparten af ledningsrettighederne må dog antages at tilhøre forsyningsvirksomheder af den ene eller anden art, hvorfor der som oftest ikke er en herskende ejendom, og det vil derfor ikke være muligt at se på, hvordan ekspropriationen påvirker handelsværdien for den herskende ejendom.

I stedet må omdrejningspunktet for erstatningsfastsættelsen være genanskaffelsesværdien altså de omkostninger, der er forbundet med at omlægge ledninger, som er omfattet af en ekspropriation. Omkostningerne kan i den forbindelse udover gravearbejde være omkostninger forbundet med at stifte erstatningsservitutter på andre ejendomme, hvis omlægningen medfører, at ledningerne skal føres over anden ejendom. Erstatningen bliver således udtryk for de omkostninger, der er forbundet med omlægning af ledninger samt udgifter forbundet med at opnå samme rettigheder som før ekspropriationen.

En utrykt kendelse fra Taksationskommissionen for Fyns Amtsrådsreds af 17. januar 2005 omhandler erstatningsfastsættelsen i forbindelse med en spildevandsledning, der måtte omlægges på baggrund af, at bortpumpning for et inddæmmed område skulle ophøre. Fyns Amt havde vedtaget som led i en vandmiljøplan at stoppe bortpumpningen af vand fra Nakkebølle inddæmningen. En spildevandsledning ejet af Faaborg Spildevand blev som følge deraf omlagt, og Faaborg Spildevand påstod erstatning på i alt 722.078,10 kr. herunder diverse udgifter til rådgivning, erhvervelse af areal til ny spildevandsledning og udgift til etablering af spildevandsledning. Fyns Amt påstod frifindelse, og selvom det måtte antages, at Fyns Amt var erstatningsansvarlig, ville det af Faaborg Spildevand påståede beløb være alt for højt, da den eksisterende ledning kunne være ballasteret for 45.000-50.000 kr. Taksationskommissionen fandt, at Fyns Amt var erstatningsansvarlig i medfør af Vandløbslovens § 45, og da Faaborg Spildevand ikke havde handlet usagligt ved at omlægge ledningen, tilkendtes Fyns Amt at betale Faaborg Spildevand en skønsmæssig erstatning på 450.000 kr. Taksationskommissionen lagde i forhold til erstatningsfastsættelsen vægt på, at den nye ledning var en væsentlig forbedring i forhold til den eksisterende ledning, hvorfor erstatningen blev nedsat efter princippet om nyt for gammelt.

I kendelsen fra Taksationskommissionen er genanskaffelsesværdien og dermed omkostningerne ved omlægningen af ledninger omdrejningspunktet for erstatningsfastsættelsen. Ledningsejeren i det pågældende tilfælde bliver dog ikke tilkendt hele genanskaffelsesværdien, idet der er tale om en væsentlig forbedret ledning nedsættes erstatningsbeløbet efter principper nyt for gammelt.

5.2.3 Sammenfatning

Afgørende for retskravet i forbindelse med ekspropriation af ledningsservitutter er, om den pågældende servitut er stiftet på baggrund af gæsteprincippet eller, om servituten i stedet er stiftet ved ekspropriation eller gennem aftale. Kun ledningsservitutter stiftet ved ekspropriation eller gennem aftale giver servituthaver ret til erstatning i forbindelse med ekspropriation. Erstatningsfastsættelsen må derefter i langt hovedparten af tilfældene beregnes efter genanskaffelsesværdien. I den forbindelse må erstatningen nedsættes efter princippet om nyt for gammelt, hvis de nye installationer er væsentligt forbedret i forhold til de eksisterende. Ved ekspropriation af ledningsrettigheder, hvor der er en herskende ejendom, vil udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen være nedgangen i handelsværdien for rettighedshaverens ejendom, mens genanskaffelsesværdien naturligvis også her vil kunne bringes i anvendelse. Ved ekspropriation af en tjenende ejendom vil der kunne forekomme tilfælde, hvor den samlede erstatning overstiger ejendommens handelsværdi uden byrde, da en ledningsrettighed kan være af stor økonomisk betydning for den herskende ejendom men kun en mindre byrde for den tjenende ejendom.

5.3 Jagtleje

Retten til at drive jagt betegnes ofte som jagtleje, hvilket kunne pege i retning af, at aftalerne er leje- eller brugsrettigheder. Dette er dog ikke tilfældet, idet en jagtret kun giver en begrænset ret for indehaveren til at råde over ejendommen i en speciel henseende. Derfor opfattes jagtretten som en servitut, medmindre den berettigede opnår en ret til andet end at drive jagt i et sådant omfang, at ejerens råden udelukkes.

5.3.1 Retskravet

Jagtlovens (JL) § 14 fastslår, at jagtretten tilkommer ejendommens ejer, og ingen må jage, hvor den pågældende ikke har jagtret, medmindre den jagtberettigedes samtykke foreligger. Ejeren kan altså overdrage jagtretten til andre for et bestemt tidsrum, der dog ikke må overstige 30 år ad gangen.

Ekspropriation af jagtrettigheder sker hyppigst med hjemmel i Vejloven eller i Jagtloven, når det vedrører vildtreservater (JL § 33). Praksis viser, at det er af afgørende betydning for den begrænsede rettighedshaver, hvilken hjemmel der

eksproprieres efter til trods for, at retten til at udøve jagt begrænses eller udelukkes helt i begge tilfælde. Som udgangspunkt har jagtlejeren som begrænset rettighedshaver et selvstændigt krav på erstatning, men ved ekspropriation med hjemmel i Jagtloven viser praksis, at erstatningen udbetales til ejeren, som herefter må kompensere en eventuel jagtlejer for dennes manglende jagtmuligheder i henhold til den indgåede aftale. [Karnov, 2005, Jagtloven, note 82] Dette kommer til udtryk i KFE 1998.177 med note.

KFE 1998.177 omhandler oprettelsen af Hov Vig Vildreservat i Vestsjællands Amt, hvilket medførte en begrænsning i jagtudøvelsen for en privat lodsejer, Hans Oluf Bastiansen. Hele jagtretten var udlejet, og de begrænsede rettighedshavere krævede en erstatning på 32.000 kr. svarende til en jagtforringelse på 8.000 kr. pr. år i de resterende fire år af jagtlejekontrakten, som jagtlejerne var forpligtede til at betale i jagtleje til ejeren. Erstatningskravet fra jagtlejerne blev afvist, da disse ikke kunne anses som omfattet af begrebet "brugere" af en ejendom efter JL § 34, der måtte antages kun at vedrøre rettighedshavere med fuldstændig brugsret. Jagtlejerne blev henvist til at rette deres krav om compensation for mistede jagtmuligheder til ejendommens ejer, som havde fået tilkendt erstatning for begrænsninger i jagtudøvelsen, hvilket også omfattede tabte lejeindtægter. Kravet om særskilt erstatning blev derfor afvist, da der ville være tale om dobbelterstatning, hvis det blev imødekommet. I note 1 til kendelsen bemærkes, at afgørelsen fastslår, at jagtlejere ikke skal betragtes som selvstændige rettighedshavere, og at de dermed kun har et afledet krav. Det hævdes, at dette sker på baggrund af praktiske hensyn og letter erstatningsopgøret for Skov- og Naturstyrelsen, og resultatet menes normalt ikke at være forbundet med særlige betænkeligheder.

Kendelsen finder vi diskutabel, idet den bevirker, at jagtlejeren kun har et afledet krav på erstatning. Herved mister jagtlejeren retten til at fremsætte sit krav ved ekspropriationsforretningen og er dermed ikke sikret at få alle sine tab dækket. Disse tab kan for eksempel gælde investeringer foretaget af lejeren såsom udsætning af jagtvildt i området eller opførelse af foderpladser. Eftersom ejeren ikke har foretaget disse investeringer, vil de ikke blive indeholdt i hans erstatning, og lejeren vil derfor efterfølgende have meget vanskeligt ved at få erstattet sine tab, som må gøres gældende over for ejeren. Problematikken bunder i fortolkningen af JL § 34, hvorefter Miljøministeren fastsætter erstatning til ejere og brugere af de ejendomme, der er omfattet af et vildtreservat, for det tab, som oprettelsen af reservatet påfører dem. Da der ikke er taget stilling til, hvad ordet "brugere" omfatter i forarbejderne til loven, fortolker Skov- og Naturstyrelsen efterfølgende begrebet "brugere" som rettighedshavere med

fuldstændig brugsret af praktiske grunde. Og som det nævnes i noten, menes dette heller ikke at skabe problemer. Det kan synes betænkeligt, at taksationskommissionen dermed fralægger sig ansvaret for fordelingsspørgsmålet, som bliver pålagt ejeren og lejereren. Lejeren må altså gøre sit krav gældende direkte overfor ejeren og kan i sidste ende være nødsaget til at gå til domstolene for at gennemtvinge sin ret. Efter vores mening må en fortolkning af ordet brugere føre til en videre betydning og således omfatte alle brugere uanset, om der er tale om en fuldstændig brugsret eller en servitutstiftet ret. Vores fortolkning må føre til, at alle brugere efter Jagtloven må betragtes som selvstændige rettighedshavere.

Efter Vejloven skal ejeren og brugere ligeledes indvarsles til åstedsforretningen, jf. LOV § 47, stk. 4. Fortolkning af ordet brugere efter Vejloven fører imidlertid til et andet resultat end Skov- og Naturstyrelsens fortolkning, idet brugere her opfattes til at gælde indehavere af begrænsede rettigheder i ejendommen. Efter Vejloven opfattes alle begrænsede rettighedshavere (og dermed også jagtlejere) som indehavere af et selvstændigt krav, hvilket også kommer til udtryk i følgende kendelse (Romlov-sagen).

Ekspropriationskommissionen for Jylland den 25. april 2005. Kendelsen vedrører en ekspropriation af 14,9 ha fra en ejendom til motorvejsstrækningen Høgild-Brande, hvorpå følgende servitutstiftende bestemmelse var tinglyst: "I forbindelse med handlen er det aftalt, at Knud Romlov beholder jagten på den solgte ejendom i 30 år vederlagsfrit..." – "... Påtaleberettiget er Knud Romlov". Jagtlejeren krævede 200.000 kr. i erstatning pba., at jagten ville kunne lejes ud for 15.000 kr. pr. år. På ekspropriationstidspunktet resterede der 20 år af den tinglyste jagtret og ved en tilbagediskontering over 20 år af en årlig værdi på 15.000 kr. med en rentefod på 5, blev resultatet efter oprunding 200.000 kr. Lejeren fremførte endvidere, at der i forbindelse med fredningskendelser normalt blev anvendt en faktor 20 ved beregning af erstatning for forbud mod jagt. Ekspropriationskommissionen fandt, at den påståede lejeindtægt var alt for høj og mente, at indtægten højst ville være 10.200 kr. svarende til en samlet erstatning på ca. 130.000 kr. Endvidere kunne ekspropriationskommissionen ikke tilslutte sig beregningsmetoden, idet der i dette tilfælde var tale om tab i et begrænset åremål. Som følge af de fremsatte argumenter fastsatte kommissionen en skønsmæssig erstatning på 85.000 kr. for mistet jagtret i den tilbageværende del af kontraktperioden.

Kendelsen viser, at der ikke stilles spørgsmålstejn ved jagtlejerens selvstændige krav på erstatning, da der her eksproprieres efter Vejloven, og det er også helt

tydeligt, at jagtlejeren har en ret som krænkes, hvilket medfører et tab, som skal erstattes. Som bemærkning kan det nævnes, at ejeren ikke er inde i billedet, idet der blev indgået forlig med denne.

5.3.2 Erstatningsfastsættelsen

Ved beregningen af jagtrettens værdi tages udgangspunkt i den lejeindtægt, som jagten kan indbringe om året pr. ha. For at værdifastsætte denne indtægt til en kontant sum, der udbetales én gang for alle, multipliceres lejeindtægten med kapitaliseringsfaktoren, som er beregnet på grundlag af renteniveauet ved en alternativ langsigtet pengeanbringelse. Anvendelsen af kapitaliseringsfaktoren dækker et bredt område indenfor erstatningsretten og kommer blandt andet til anvendelse ved erstatningsfastsættelse i henhold til Erstatningsansvarsloven. Her fastsættes erstatningen til et kapitalbeløb, der udgør den skadelidtes årsløn ganget med erhvervsevnetabsprocenten, som herefter ganges med kapitaliseringsfaktoren. Kapitaliseringsfaktoren blev pr. 1. januar 2003 forhøjet fra 6 til 10, begrundet i faldet i obligationsrenteniveauet fra 14 % i 1984 (lovens ikrafttræden) til 7,5 % i 2003. [Juristen, 2003, s. 61f]

Taksationskommissionen har i KFE 1998.174 vedrørende Nissum Fjord Vildtreservat udtalt, at erstatning for mistet jagt i vildtreservater bør udmåles som en kapitaliseret arealerstatning pr. ha. Kommissionen lagde i kendelsen til grund, at forrentningen for tiden var mindst 5 pct. pro anno svarende til en kapitaliseringsfaktor på 20. I senere kendelser har taksationskommissionen anvendt dette princip for erstatningsudmålingen.

Jagtlejeren anvender også denne beregningsmetode i Romlov-sagen, men kommissionen finder ikke, at der i sagen kan drages sammenligning med erstatningsfastsættelsen i fredningssager, der vedrører et varigt tab af jagtmulighed og ikke kun tab i et begrænset åremål. I stedet fastsættes erstatningen skønsmæssigt formodentligt på baggrund af den af kommission vurderede årlige lejeindtægt multipliceret med det antal år, det kunne forventes, at lejeren kunne udnytte jagtretten. Der blev nemlig sået tvivl om, hvorvidt jagtlejeren i det hele taget ville være i stand til at udnytte jagtretten i den resterende periode øjensynligt begrundet i lejerens høje alder.

Samme beregningsmetode blev anvendt i KFE 1991.111, som omhandlede en midlertidig oprettelse af et vildtreservat i en femårig periode. På grund af tidsbegrænsningen ses en parallel til tilfældet med en jagtlejer med en tidsbegrænset jagtlejekontrakt som f.eks. Romlov-sagen. Ekspropriationen medførte forbud mod at udøve jagt, og erstatningen blev fastsat til 80.000 kr. pr. år i fem år.

Jagtlejerens tab som følge af, at han ikke kan udnytte sine investeringer vil kunne ske efter regning efter brugsværdi, uanset om der er tale om vildtudsætning eller f.eks. etablering af foderpladser.

5.3.3 Sammenfatning

Jagtlejeres retskrav afhænger af, med hvilken hjemmel der eksproprieres. Sker det gennem Jagtloven, viser praksis, at lejerens kun har et afledet krav, mens han har et selvstændigt krav, når der er tale om ekspropriation med hjemmel i Vejloven. Erstatningsfastsættelsen sker efter jagtrettens brugsværdi udregnet på baggrund af den lejeindtægt, som jagten kan indbringe om året. Endvidere skal konkrete investeringer som udsætning af vildt eller etablering af foderpladser erstattes, hvilket kan skabe problemer, såfremt der er tale om ekspropriation med hjemmel i Jagtloven, da disse poster ikke vil være medregnet i ejerens erstatning.

5.4 Færdselsservitutter

Lovgivningen sikrer vejforbindelse til enhver fast ejendom fra det offentlige vejnet gennem blandt andet vejadgangskravet i UL § 18, stk. 1, som kræver, at vejretten er stiftet permanent. Herudover kan der ved færdselsservitutter stiftes en ret til at færdes over eller på en anden mands ejendom. Denne ret kan enten være personlig eller knyttet til ejendommen, hvilket vil påvirke erstatningsfastsættelsen.

5.4.1 Retskravet

En færdselsservitut vil som oftest give den herskende ejendoms ejer og dennes husstand en ret til at færdes over den tjenende ejendom. Men med mindre andet er angivet, gælder retten tillige besøgende og andre, som har et lovligt ærinde på den herskende ejendom, hvilket blandt andet ses i U 1967.586Ø. Her blev en færdselsservitut erklæret efter dens formål fortolket til at omfatte både ejeren, hans ansatte samt andre, som havde et ærinde til bygningen. Servitutens formål er af

afgørende betydning for, hvem der er berettigede samt deres brug af færdselsretten. Hvad der gælder om aftaler om færdselsservitutter af almindeligt indhold, vil i det væsentlige finde tilsvarende anvendelse på servitutter, vundet ved hævde, idet der heller ikke her er sket nogen præcisering af rettens indhold. Endvidere gælder det, at der ikke skal lægges ensidigt vægt på den form for færdsel, der fandt sted ved servituttens stiftelse. Retten omfatter nemlig den færdsel, som efter formålet er den almindelige til enhver tid. [Eyben, 1978, s. 345-347]

Spørgsmålet i denne sammenhæng er derefter, hvem der må opfattes som erstatningsberettigede. Til trods for at færdselsservitутten giver flere personer adgang til færdselsretten, må det klart antages, at kun ejeren af den herskende ejendom er erstatningsberettiget i forbindelse med ekspropriation af færdselsretten.

5.4.2 Erstatningsfastsættelsen

En færdselsret er et typisk eksempel på en ret, som måske ikke føles som noget, der generer udøvelsen af ejendomsretten over den tjenende ejendom, men alligevel kan denne ret have væsentlig betydning for ejeren af den herskende ejendom. [Eyben, 1978, s. 115]

Derfor vil det også være ukorrekt at værdifastsætte servitутten efter den gene, servitутten vil udgøre på den tjenende ejendom, da dette ikke vil være et udtryk for det tab, den begrænsede rettighedshaver er ude for. Derimod bør det være nedgangen i handelsværdien på den herskende ejendom, der anvendes. Ved hjælp af differencemetoden kan man ansætte færdselsrettens værdi som ejendommens handelsværdi henholdsvis med og uden færdselsretten.

Der kan dog også være tale om at værdifastsætte færdselsretten på baggrund af dens brugsværdi for den begrænsede rettighedshaver, hvilket var tilfældet i KFE 1987.109.

I KFE 1987.109 blev to ejeres ret til færdsel og opsætningen af en badebro ud for parcellen eksproprieret. Retten omfattede: 1) fri færdsel på strandengen, 2) ret til badning fra den fælles forstrand og 3) ret til ud for parcellen at anbringe en badebro og et badehus i og ved stranden.

Erstatningen for bortfaldet fastsættes til 15.000 kr. til hver ejendoms ejer samt endvidere 5.000 kr. for tab af broen.

Erstatningen fastsættes i dette tilfælde uden at inddrage differencemetoden og i det hele taget ejendommens værdinedgang. Det må derfor antages, at værdien af retten fastsættes som et skøn over de begrænsede rettighedshaveres brugsværdi.

Som omtalt i *afsnit 4.3 – Landbrugsforpagtninger* gives der omvejerstatning, hvis en ekspropriation medfører nedlæggelse af private overkørsler til offentlig vej. Det samme må antages at gøre sig gældende, hvis en færdselsrettighed benyttes i driften af en landbrugsejendom. Medfører ekspropriation af en privat færdselsrettighed omvej mellem en landbrugsejendoms lodder, må rettighedshaveren derfor være berettiget til omvejerstatning.

I forbindelse med værdifastsættelsen af en personlig færdselsrettighed vil denne ikke have nogen indflydelse på handelsværdien af den herskende ejendom, og i dette tilfælde må det være et skøn over rettens brugsværdi, der er afgørende for erstatningsfastsættelsen. Her kan et eventuelt tidligere betalt vederlag være medvirkende til at værdifastsætte den personlige færdselsret.

5.4.3 Sammenfatning

Da den fornødne vejadgang til alle ejendomme er sikret gennem lovgivningen, vil langt de fleste færdselsservitutter udgøre en sekundær adgangsvej enten til det offentlige vejnet eller en genvej til rekreative områder. Færdselsrettens formål er afgørende for, hvor langt retten går, og hvem, der er berettigede til erstatning. Endvidere omfatter retten den færdsel, som efter formålet er den almindelige til enhver tid. Erstatningsberettiget er ejeren af den herskende ejendom, hvis færdselsretten følger ejendommen, selvom også andre har ret til færdsel, mens erstatningen tilfalder den påtaleberettigede ved en personlig ret.

Erstatningsfastsættelsen er meget afhængig af det konkrete tilfælde og kan i mange tilfælde blive ingenting, idet der ofte er tale om en sekundær adgangsvej til et ellers tilgængeligt areal. I de tilfælde, hvor den begrænsede rettighedshaver kan gøre et tab gældende, vil erstatningsfastsættelsen ske på baggrund af differencemetoden vedrørende den herskende ejendom eller ved at opgøre servituttens brugsværdi for den begrænsede rettighedshaver.

5.5 Tilstandsservitutter

Tilstandsservitutterne, der analyseres i dette projekt, har ikke så afgørende forskellige karakteristika, at de behandles i hver deres analyse. De udvalgte servitutter fra *afsnit 2.3 – Projektafgrænsning*, er afgrænset til private tilstandsservitutter såsom udsigtsservitutter og villaservitutter.

5.5.1 Retskravet

De(n) servitutberettigede i forhold til tilstandsservitutter har krav på fuldstændig erstatning i forbindelse med ophævelse af servitutter ved ekspropriation. Dette faktum giver ikke anledning til problemer i forhold til ekspropriation af tilstandsservitutter efter eksempelvis Vejloven eller efter konkrete anlægslove, idet der ikke er tvivl om, hvorvidt der er tale om ekspropriation.

Med hensyn til ophævelse af servitutter med hjemmel i Planloven er situationen imidlertid en anden, da Planlovens servitútbortfaldssystem får betydning for, om der er tale om ekspropriation eller, om en servitut i stedet bortfalder som en erstatningsfri rådighedsindskrænkning. Bortfaldssystemet fungerer dog ikke problemfrit, idet der i foreliggende praksis er usikkerhed omkring, hvornår en servitut er i modstrid med en plan. [Friis Jensen, 2001, s. 95] Til illustration af dette se U 1997.756H.

U 1997.756H (Skovshoved-sagen): Ved salg af to ubebyggede grunde i 1887 beliggende i Skovshoved mellem Strandvejen og Kystvejen blev grundene til fordel for en ejendom beliggende vest for Strandvejen pålagt en servitut om forbud mod bebyggelse, beplantning eller andet, som kunne forringe udsigten fra den herskende ejendom. I 1976 blev der vedtaget en byplanvedtægt for Skovshoved, hvor et af flere byggefelter var placeret på den tjenende ejendom. Efter den tjenende ejendom blev solgt i 1992 med henblik på bebyggelse påstod ejerne af den herskende ejendom køberne dømt til at anerkende, at servituten stadig var gældende. Højesteret fandt, at servituten ikke var bortfaldet i medfør af Byplanlovens § 10, stk. 2 (afløst af Kommuneplanlovens § 31 og nu Planlovens § 18). I dommen henvises til, at en byplanvedtægt ikke foreskriver byggepligt og endvidere anføres, at den pågældende servitut ikke kunne antages at forhindre byplanens formål, der var "at bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen i det tidligere fiskerleje Skovshoved".

Skovshoved-sagen er sammen med en parallel sag Gedved-sagen (U 1979.643V) eksempler på tilfælde, hvor byplanvedtægter ikke har kunnet fortrænge en servitut. Hvis kommunerne alligevel havde ønske om at realisere planlægningen,

ville det være nødvendigt at ekspropriere servitutterne. Det gjorde Gedved Kommune, og den herskende ejendom havde således krav på fuldstændig erstatning. Erstatningsfastsættelsen blev indbragt for taksationskommissionen og kendelsen (KFE 1984.133) er omtalt i *afsnit 5.5.2 - Erstatningsfastsættelsen*.

I praksis findes ligeledes et eksempel, hvor tilstandsservitutter er eksproprieret i et tilfælde, hvor de muligvis i stedet kunne være bortfaldet med vedtagelsen af en byplanvedtægt, jf. TK II.22 (WHO-sagen).

TK II.22 (WHO-sagen): Ved ekspropriation blev en servitut lyst på flere ejendomme ophævet. Servituten forbød, at der på de pågældende arealer blev drevet nogen som helst virksomhed, der kunne berøve kvarteret dets karakter af et roligt beboelseskvarter. Ekspropriationen blev gennemført i forbindelse med et byggeprojekt, der omhandlede en udvidelse af Verdenssundhedsorganisationens kontor i København. Byggeriet udførtes af Indenrigsministeriet, og plangrundlaget var skabt gennem en anlægslov. Ved ekspropriationsforretningen anførte Indenrigsministeriet principalt, at ingen af lodsejerne var påtaleberettigede i forhold til servituten og subsidiært, at ingen af lodsejerne led noget tab i forbindelse med servituttens ophævelse. Ekspropriationskommissionen var af den opfattelse, at ingen lodsejerne led noget tab eller skade ved det projekterede byggeri, idet ejendommens værdi ikke blev forringet. Sagen blev påklaget til taksationskommissionen, der stadfæstede afgørelsen idet, der ikke kunne antages at være påført de omhandlede ejendomme en ulempe af en sådan grad og karakter, at det førte til værdiforringelser eller noget andet tab.

Som det ses var plangrundlaget for byggeprojektet en anlægslov. Anlægsloven indeholdt en konkret hjemmel til ved ekspropriation at ophæve eller begrænse nødvendige servitutter i området. Servituttortfaldssystemet blev ikke anvendt i sagen, og det skyldes formentlig, at det blev vurderet, at det ikke kunne begrundes planmæssigt at udarbejde en byplanvedtægt alene med det formål at gennemføre projektet.

5.5.2 Erstatningsfastsættelsen

Ved ekspropriation af tilstandsservitutter gælder naturligvis også det helt grundlæggende ekspropriations- og erstatningsretlige princip, at den forulempede skal have lidt et tab. Dette har ført til sager, der ikke har udløst erstatning, jf. WHO-sagen omtalt i forrige afsnit, hvor taksationskommissionen vurderede, at kontorbyggeriet ikke kunne antages at påføre de omkringliggende lodsejere et økonomisk tab, da ejendommens værdi ikke blev forringet.

I den tidligere omtalte Gedved-sag blev en tilstandsservitut ikke ophævet som følge af en byplanvedtægt, hvorfor Gedved Kommune i stedet eksproprierede efter dagældende Kommuneplanlov § 34. Erstatningsfastsættelsen blev indbragt for taksationskommissionen, jf. KFE 1984.133.

KFE 1984.133: Gedved Kommune eksproprierede en servitut, hvorefter der ikke i en afstand på 200 m fra en villa måtte opføres bebyggelse. Den herskende ejendoms ejendomsværdi og grundværdi udgjorde pr. 1. april 1982 henholdsvis 520.000 kr. og 83.600 kr. Byplanvedtægten, der nødvendiggjorde ekspropriationen omfattede 18,06 ha. hvoraf 5,58 ha., var omfattet af servitutbestemmelsen. Gedved Kommune tilbød ejeren 20.000 kr., men ejeren påstod sig tillagt en erstatning på 75.000 kr. samt et beløb for sagkyndig bistand. Ejeren gjorde til støtte for sin påstand gældende, at den eksproprierede servitut på effektiv vis havde sikret udsigtsbeskyttelse samt beskyttelse mod nabogener for ejendommen med den herskabelige villa og dennes store have. Kommissionen fandt, at den eksproprierede servitut indeholdt en herlighedsværdi for ejendom, som blev opgjort som 5 % af ejendommens handelsværdi, der blev vurderet til 1.200.000 kr. Ejeren blev således tilkendt 60.000 kr. og 2.000 som godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand.

Kommissionen lægger vægt på herlighedsværdien og vurderer, at servitutens ophævelse medfører en nedgang i handelsværdien for den herskende ejendom. I det pågældende tilfælde er der tale om en udsigtsservitut, og det er naturligvis ikke nemt at skønne, hvor stor værdipåvirkningen i et sådant tilfælde er. Efter vores opfattelse virker det besynderligt, at kommissionen beregner værdinedgangen som en procentdel af handelsværdien. Det må være mere korrekt at anvende differencemetoden og dermed vurdere handelsværdien før og efter ekspropriationsindgrebet og lade det være udtryk for erstatningen uanset, hvilken procentdel denne metode måtte blive udtryk for.

I de omtalte kendelser WHO-sagen og Gedved-sagen (KFE 1984.133) er det i begge tilfælde ejeren af de herskende ejendomme, der har indbragt sagerne for taksationskommissionen, og forholdet til den tjenende ejendom behandles ikke. Det kan således ikke ud fra disse kendelser vurderes, hvordan servitutterne har påvirket værdien på den tjenende ejendom. Men servitutter må betragtes som en byrde for en tjenende ejendom, hvorfor det i mange tilfælde må antages at medføre en lavere handelsværdi for denne, jf. U 1959.157H.

U 1959.157H: En køber K købte i 1945 en restparcel, der ved købet ikke var endelig udstykket. Imellem købstidspunktet og frem til K fik endeligt skøde på ejendommen, pålagde sælgeren ejendommen en servitut, uden K blev gjort opmærksom herpå. Servituten indeholdt bestemmelser om, at parcellen alene måtte anvendes til almindelig sommerhus- og villabebyggelse, mens der ikke måtte indrettes virksomheder, som ved røg, støj eller ilde lugt var til gene for de omboende. Sælgeren blev tilpligtet at erstatte forskellen mellem parcellens værdi med og uden servituten. Udmeldte skøns mænd udtalte, at parcellens værdi i maj 1950 kunne ansættes til 38.000 kr. og 43.000 kr. henholdsvis med og uden servitut, hvorfor erstatningen blev fastsat til 5.000 kr. I sin begrundelse anførte retten, at den ikke fandt grundlag for at antage, at naboretlige regler ville have medført de begrænsninger i ejendommens udnyttelse, som servituten medførte.

I U 1959.157H tilkendes ejeren af den tjenende ejendom 5.000 kr. i erstatning, da servituten skønnes ud fra differencemetoden at have påvirket handelsværdien med dette beløb. Forestiller vi os i stedet, at Højesteret var nået frem til, at servituten måtte ophæves, ville det i stedet være de herskende ejendomme, der havde krav på erstatning. Erstatningen ville i dette tilfælde sandsynligvis være blevet højere ikke alene fordi, der er tale om flere ejendomme, men især fordi servituten må antages at have en større værdimæssig betydning for de enkelte herskende ejendomme end for den tjenende. Eksempelvis nævnes i sagen, at servituten på et tidspunkt havde forhindret, at den tjenende ejendom var blevet udnyttet til erhvervmæssig fjerkræavl. En udnyttelse der antageligvis ville have haft en væsentlig negativ påvirkning af de herskende ejendommers værdi.

I Gedved-sagen, hvor taksationskommissionen fastsatte værdien af udsigtsservituten til 60.000 kr., må den ligeledes anses for at have en betydelig højere værdi for den herskende ejendom, end den byrde servituten er for den tjenende ejendom. Ekspropriation af en tjenende ejendom medfører ofte en højere samlet erstatning end, hvis ejendommen var ubebyrdet, idet den begrænsede rettighedshaverens tab ofte er større, end den tilsvarende byrde rettigheden lægger på den tjenende ejendom. Den omvendte situation kan imidlertid også forekomme. I den omtalte Skovshoved-sag ville det have medført en meget høj handelsværdi for de tjenende ejendomme, hvis servitutterne var blevet ophævet, og det dermed var muligt at bebygge de meget attraktive grunde ud mod kysten. Værdistigningen på de tjenende ejendomme ville således i dette tilfælde formentlig langt have oversteget det tilsvarende fald i værdien for den herskende ejendom. Dette er imidlertid ikke interessant i forhold til erstatningsfastsættelsen,

da ejeren af den herskende ejendom skal have erstatning for sine tab uanset, hvilken betydning ekspropriationen af servitутten har for værdien af den tjenende ejendom.

5.5.3 Sammenfatning

Ejeren af en herskende ejendom har krav på fuldstændig erstatning for tab medført af ekspropriation af private tilstandsservitutter. Erstatningsfastsættelsen af private tilstandsservitutter sker ved at skønne påvirkningen af handelsværdien for den herskende ejendom, og til dette formål er differencemetoden en relevant fremgangsmåde. Den samlede erstatning ved totalekspropriation af en tjenende ejendom er ofte højere end, hvis ikke ejendommen var bebyrdet, idet en tilstandsservitut ofte er mere værd for den herskende ejendom, end den byrde den er for den tjenende. Servitутten har altså en større betydning for handelsværdien for den herskende ejendom end for handelsværdien for den tjenende. Men som det er beskrevet, er problemstillingerne ikke helt sort/hvide, idet også den omvendte situation kan forekomme, som det ville have været tilfælde i Skovshoved-sagen, hvis servitutterne var blevet ophævet.

5.6 Sammenfatning

I det følgende vil de forudgående analyser af retskravet og erstatningsfastsættelsen for de udvalgte servitutter blive sammenfattet med henblik på at fremdrage forskelle og ligheder.

5.6.1 Retkravet

Om retskravet af de behandlede servitutter kan generelt siges, at rettighedshaverne skal have opnået en ret for at kunne gøre krav på erstatning for tab i henhold til GRL § 73. Denne ret kan være stiftet på forskellig vis f.eks. ved hævд, men hovedparten af servitутrettighederne må dog antages at være stiftet på baggrund af en aftale. Omdrejningspunktet for den servitутberettigedes retskrav ved ekspropriation er således den indgåede aftale, og de betingelser den kan indeholde vedrørende varighed og udnyttelse mv.

Den servitутberettigedes retskrav kan endvidere afhænge af hvilken hjemmel, der eksproprieres efter. Dette ses af Skov- og Naturstyrelsens tolkning af Jagtloven, der får den betydning, at jagtlejere ikke betragtes som selvstændige

begrænsede rettighedshavere. Jagtlejere har således kun et afledet krav og vil derfor ikke kunne gøre deres tab gældende overfor ekspropriationsmyndigheden. Ved ekspropriation efter øvrig lovgivning betragtes jagtlejere som øvrige indehavere af servitutrettigheder og dermed som besiddere af et selvstændigt krav.

Hvorvidt en konkret servitut tolkes som en tilstandsservitut eller en rådighedsservitut kan på baggrund af Planlovens servitusbortfaldssystem have betydning for retskravet. Således kan udelukkende tilstandsservitutter bortfalde som følge af erstatningsfri rådighedsindskrænkning, mens rådighedsservitutter kun kan ophæves ved ekspropriation mod fuldstændig erstatning.

Det har ikke betydning for retskravet, om en pågældende servitut er stiftet mod ydelse af et vederlag, hvilket eksempelvis fremgår af Romlov-sagen, hvor indehaveren af en jagtret måtte antages at have et selvstændigt krav. I langt de fleste tilfælde må det dog synes almindeligt, at den servitutberettigede har ydet et vederlag i forbindelse med stiftelse af eksempelvis en tilstandsservitut eller yder et løbende vederlag i form af eksempelvis jagtleje. I disse tilfælde kan vederlaget anvendes i forbindelse med erstatningsfastsættelsen.

5.6.2 Erstatningsfastsættelsen

På trods af at enhver servitutberettiget har krav på at få dækket sine tab, er det i mange situationer nemmere for rettighedshavere, der udnytter deres ret erhvervsmæssigt at dokumentere deres tab efter brugsværdien, jf. eksempelvis ekspropriation af graverettigheder, hvor der oftest kan dokumenteres driftstab som følge af at måtte afbryde og opsøge et nyt arbejdsfelt mv. Ved ledningsrettigheder, der udgør en del af et samlet ledningsnet, vil en ekspropriation påvirke driften af hele ledningsnettet. Derfor vil det være nødvendigt at omlægge ledningen, og erstatningsfastsættelsen kan ske efter genanskaffelsesværdien.

Indehavere af personlige private servitutrettigheder kan derimod have vanskeligere ved at påvise et økonomisk tab som følge af, at en konkret rettighed eksproprieres. Private kan ikke gennem et regnskab redegøre for forventelige tab og har ofte ikke anvendt betydelige ressourcer på at kunne foretage en bestemt

brug. Ved ekspropriation af reelle private rådighedsservitutter, vil udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen som oftest være nedgangen i handelsværdien for den herskende ejendom. Erstatningsfastsættelsen vil typisk ske på baggrund af differencemetoden men kan også ske ved skøn over servituttens brugsværdi for den begrænsede rettighedshaver. Hvis det er muligt at opnå en tilsvarende rettighed andetsteds, vil genanskaffelsesværdien også kunne bringes i anvendelse.

For tilstandsservitutter fastsættes erstatningen ved et skøn over dennes betydning for handelsværdien af den herskende ejendom. Til dette formål er differencemetoden en relevant fremgangsmåde, jf. U 1959.157H. Som følge af, at tabet for ejeren af den herskende ejendom kan overstige størrelsen af den byrde, som servitутten lægger på den tjenende ejendom, kan den samlede erstatning ved totalekspropriation af en tjenende ejendom blive højere end, hvis ejendommen ikke var bebyrdet. Det kan imidlertid også forekomme, at ekspropriation af en tilstandsservitut har større værdimæssig betydning for den tjenende ejendom, jf. Skovshoved-sagen, hvor resultatet af en eventuel ekspropriation af en tilstandsservitut ville have medført en betydelig højere værdistigning for den tjenende ejendom end værdinedgangen for den herskende ejendom. I forhold til erstatningsfastsættelsen er det imidlertid ikke så interessant, da fokus for erstatningsfastsættelsen udelukkende er værdipåvirkningen af den herskende ejendom.

6 Hjemfaldspligt

I det følgende kapitel analyseres hjemfaldspligt, hvor det er den pågældende kommune, der optræder som den selvstændige begrænsede rettighedshaver.

6.1 Retskravet

Hjemfaldspligten er som nævnt i problemanalysen en tilbagekøbsret stiftet for at kunne inddrage samfundsskabte værdistigninger på jord, og det er nærmest praktiseret undtagelsesfrit i Københavns Kommune siden starten af det 20. århundrede, at denne kunne kræve det solgte tilbageskødet for salgsprisen efter en længere årrække. [Heide-Jørgensen, 1993, s. 99] Grundlaget for kommunens specifikke retskrav er udformet i en deklaration, der er tinglyst som byrde typisk indeholdende følgende hjemfaldspligt, hvis ejendommen er solgt af Københavns Kommune før begyndelsen af 1930'erne. De følgende citater er fra en hjemfaldsdeklaration fra Københavns Kommune, jf. Bilag D – Hjemfaldsdeklaration.

Kommunen skal være berettiget til med mindst 5 Aars forudgaaende Varsel at overtage Ejendommen eller fremtidige Parceller deraf i April Måned i 2030 (hjemfaldsåret red.). Dersom Kommunen ikke gør Brug af sin Ret til at overtage Ejendommen i det nævnte Aar, skal dette kunne ske hvert tiende Aar derefter i samme Maaned og med samme Varsel.

Bilag D – Hjemfaldsdeklaration

Deklarationer indeholder altså en bestemmelse om, at kommunen kan udskyde tilbagekøbstidspunktet 10 år ad gangen, hvilket skete i alle tilfælde frem til omkring 1980, uden ejerne skulle betale for det. [www.hjemfald.dk]

Overtagelsen sker for den Sum, der ved Salget fra Kommunen er blevet betalt for det paagældende Areal, beregnet efter den ovennævnte pris pr. m² med Tillæg af Bygningernes værdi. Denne Værdi fastsættes af 3 Mænd, udmeldte af Indenrigsministeriet eller eventuelt af Mænd, udmeldte af Retten.

Bilag D – Hjemfaldsdeklaration

Denne bestemmelse er dog ikke gældende for de fleste deklarationer oprettet efter 1931, hvorefter kommunen kan overtage både grund og bygninger alene for grundens oprindelige salgspris. [www.hjemfald.dk] I Bilag E – Gladsaxe deklaration fra 1954 lyder det:

Overtagelsen sker for den sum, der ved salget fra Københavns kommune er blevet betalt for det pågældende areal – med det anførte fradrag – uden tillæg for bygningernes værdi eller andet.

Ifølge Københavns Kommune er fordelingen af de to typer af hjemfaldsforpligtelser sådan, at ca. 60 % efter antal er af typen, hvor der alene skal ske tilbagebetaling af den oprindelige grundkøbesum, mens resten er af typen med bygningserstatning.

Såfremt der er tale om et tillæg for bygningernes værdi, skal vurderingen ske på følgende måde:

Ved Vurderingen udfindes Værdien af Bygningerne som saadanne. Disses Beliggenhed og Benyttelse er altsaa betydningsløse for Vurderingen, ved hvilken der i øvrigt maa tages Hensyn til den forringelse, som Slid og Ælde har medført, ligesom en mulig Forældethed i Indretningen må tages med i Betragtning. Vurderingen er ganske selvstændig. Tidligere foretagen Vurdering i andet øjemed - f.eks. til Brandforsikring - må altså ikke lægges til grund.

Bilag D – Hjemfaldsdeklaration

Denne bygningsvurdering sker altså alene på baggrund af murstenenes værdi uden hensyntagen til øvrige herlighedsværdier. Dette betyder også, at værdibegreber som handelsværdi eller genanskaffelsesværdi ikke bliver tillagt nogen vægt.

Der er blevet sat spørgsmålstegn ved lovligheden af hjemfaldsklausulerne, hvilket domstolene gennem årene har taget stilling til. Dette kommer blandt

andet til udtryk i Østre Landsrets utrykte dom af 6. februar 1986 også kendt som Valby Vænge-sagen.

I Valby Vænge-sagen tilbød Københavns Kommune grundejerne at udskyde fristen for tilbagekøbsretten med 70 år mod betaling på omkring 75.000 kr.. Grundejerne mente ikke, at kommunen kunne tage sig betalt for at afstå fra at gøre klausulen gældende og fremførte, at kommunen ikke måtte skaffe sig en beskatningslignende indtægt. Landsretten frifandt kommunen og bemærkede i præmisserne, at ejerne ved køb af ejendommen kendte de tinglyste deklARATIONER og fremførte endvidere, at der hverken ud fra forvaltningsretlige synspunkter, eller Grundbyrdeloven fandtes noget grundlag for at tilsidesætte deklARATIONERNE.

Et af grundejernernes argumenter for at hævde at klausulerne ikke var lovlige var, at indtjeningsformålet ikke var kommunalt og, at kommunen kun anvendte tilbagekøbsklausulen for at tjene penge på ejendommen. [Heide-Jørgensen, 1993, s. 101] Landsretten mente ikke, dette var grund til at medføre ugyldighed, hvilket også kommer til udtryk i U 2001.2439H, hvor blev der taget stilling til lovligheden af kommunens tilbagekøb, samt i hvilke tilfælde de kunne gøre deres ret gældende.

U 2001.2439H omhandlede en sag, hvor Københavns Kommune påstod, at de sagsøgte var forpligtet til at anerkende, at kommunen var berettiget til at tilbagekøbe den sagsøgte tilhørende ejendom for en grundpris på 2.915 kr. med tillæg for bygningerne på ejendommen. Sagsøgte påstod frifindelse og som følge deraf aflysning af deklARATIONEN og subsidiært, at kommunen skulle anerkende, at tilbagekøb kun kunne ske til et lovligt kommunalt formål og mod fuld erstatning. I afgørelsen hedder det, at kommunen ikke havde tilsidesat kommunalfuldmagten eller andre offentligretlige regler, og at deklARATIONEN ikke var udtryk for en skat og derfor ikke i strid med Grundlovens § 43. DeklARATIONEN kunne endvidere ikke tilsidesættes efter Aftalelovens § 36 eller andre aftaleretlige regler. Der var heller ikke grundlag for at antage, at tilbagekøbsretten alene ville blive gjort gældende med henblik på planmæssige formål. Herefter blev kommunens påstand taget til følge.

Dermed fastslog Højesteret, at kommunens tilbagekøbsret var lovlig og ikke stred imod kommunalfuldmagten. Endvidere medførte kommunens tilbud om frikøb samt konsekvenserne af tilbagekøbsklausulen i det hele taget, at deklARATIONEN ikke kunne tilsidesættes efter aftaleretlige regler, idet sagsøgte hele tiden havde været vidende om deklARATIONENS indhold og havde haft mulighed for at købe sig fri af aftalen. Sidst men ikke mindst var der intet grundlag for at antage, at tilbagekøbsretten kun ville blive gjort gældende med henblik på

planmæssige formål, og dermed kunne kommunen altså tilbagekøbe ejendommen i fiskalt øjemed.

Hermed blev lovligheden af tilbagekøbsretten altså slået fast. I KFE 1995.230 blev det slået fast, at tilbagekøbsretten skulle opfattes som et formuegode, der hjemlede erstatning.

KFE 1995.230 omhandlede en ekspropriation til den faste Øresundsforbindelse af to ejendomme, hvorpå der hvilede hjemfaldspligt. Anlægsmyndigheden anerkendte, at tilbagekøbsretten var et formuegode og, at tilbagekøbsprisen skulle ansættes, uden tillæg for bygningernes værdi eller andet. Erstatningen blev herefter fastsat efter den gængse beregningsmetode ved at tilbagediskontere for den resterende periode frem til det tidspunkt, hvor kommunen kunne gøre sin ret gældende. Imidlertid mente taksationskommissionen, at det samlede anlæg ville bibringe kommunen så stor en fordel, at denne langt oversteg tilbagekøbsrettens værdi, hvorefter der ikke blev ydet erstatning for den skete ekspropriation.

Kendelsen viser, at tilbagekøbsretten skal opfattes som et formuegode og, at kommunen dermed har et krav på erstatning i forbindelse med ekspropriation af deklARATIONERNE vedrørende hjemfaldspligt. Kendelsen viser også kommunens lidt særegne position som begrænset rettighedshaver, idet der ikke ydes erstatning som følge af de fordele, kommunen kan drage af den kommende Øresundsforbindelse. Havde der i stedet været tale om, at rettighedshaveren var en privatperson eller, at anlægget var af en anden type f.eks. et militæranlæg, ville anlæggets fordele ikke kunne have medført nedslag i eller bortfald af erstatningen.

Som nævnt i problemanalysen har ejerne af ejendomme med tilbagekøbsret siden 1987 haft mulighed for at få udskudt det tidspunkt, hvor tilbagekøbsretten kunne gøres gældende, og med frikøbsordningen fra 1996 fik ejere muligheden for at købe sig helt fri af rettigheden. Udskydelse medfører, at året for kommunens tilbagekøbsret til ejendommen ændres. Dette sker ved tinglysning af påtegning på deklARATIONEN med angivelse af det nye tilbagekøbsår. Ved udskydelse skal ejeren betale 1.400 kr. i tinglysningsafgift til staten. Udskydelse kan ske i op til 70 år fra anmodningen herom og sker ved betaling af et kontant beløb. Frikøb derimod medfører, at deklARATIONEN om kommunens tilbagekøbsret til

ejendommen helt aflyses og bortfalder. Frikøbet sker ligeledes ved betaling af et kontant beløb.

6.2 Erstatningsfastsættelsen

I forbindelse med ekspropriation af en ejendom med hjemfaldspligt må den tinglyste deklARATION værdifastsættes for, at det kan afgøres, hvilket vederlag kommunen skal modtage for deklARATIONENS bortfald. Dette må svare til det beløb, en eventuel ejer skal betale for at købe sig fri af aftalen. Værdien vil afhænge af, hvor tæt man er på tidspunktet, hvor kommunen kan gøre sin tilbagekøbsret gældende. I 1996 blev der i Københavns Borgerrepræsentation udarbejdet faste og ensartede retningslinjer for, hvordan beregningen af frikøb og udskydelse skulle foregå. Ved denne beregning indgår tilbagekøbsåret, tilbagekøbssummen og ejendommens aktuelle offentlige vurdering. [www.kbhbase.kk.dk]

Såfremt kommunen skal betale erstatning for bygninger, reduceres den senest meddelte offentlige grundværdi med tilbagekøbssummen. Dette beløb tilbagediskonteres fra tilbagekøbsåret til indeværende år med en diskonteringsrente på 4 % p.a. På denne måde findes det beløb, det er nødvendigt at udbetale nu og her for, at dette skal vokse til det aktuelle beløb om X år ved en alternativ langsigtet pengeanbringelse.

Eksempel 1:

$$\text{Frikøbsbeløb i dag} = \frac{\text{grundværdi} - \text{tilbagekøbssum}}{\left(1 + \frac{4}{100}\right)^n},$$

hvor n betegner antal år til tilbagekøbsåret

Ejendomsværdi pr. 1.10.2003	800.000 kr.
Heraf grundværdi	150.000 kr.
Tilbagekøbssværdi ifølge deklARATION f.eks. 500 m ² å 5 kr.	2.500 kr.

Grundværdi		150.000 kr.
Tilbagekøbsværdi		<u>2.500 kr.</u>
Difference		<u>147.500 kr.</u>
Tilbagediskonteret fra tilbagekøbsåret f.eks 2022 til afløsningsåret 2003	(147.500/1,04 ¹⁹)	<u>70.010 kr.</u>

Hvis kommunen derimod ikke skal betale erstatning for bygninger, er det i stedet den senest meddelte offentlige ejendomsværdi, der reduceres med tilbagekøbssummen. Dette beløb tilbagediskonteres ligeledes fra tilbagekøbsåret til indeværende år med en rente på 4 % p.a.

Eksempel 2:

$$\text{Frikøbsbeløb i dag} = \frac{\text{ejendomsværdi} - \text{tilbagekøbssum}}{\left(1 + \frac{4}{100}\right)^n},$$

hvor n betegner antal år til tilbagekøbsåret

Ejendomsværdi pr. 1.10.2003		800.000 kr.
Tilbagekøbsværdi		<u>2.500 kr.</u>
Difference		<u>797.500 kr.</u>
Tilbagediskonteret fra tilbagekøbsåret f.eks 2022 til afløsningsåret 2003	(797.500/1,04 ¹⁹)	<u>378.527 kr.</u>

De to eksempler kan umiddelbart synes omvendte, idet det virker besynderligt, at det er billigere for ejeren at købe sig fri af hjemfaldsklausulen, når han får erstattet bygningen, end når han ikke gør. Men set fra kommunens synspunkt er der altså tale om et formuegode for kommunen, som ved det første eksempel vil udgøre ved tilbagekøbsåret 147.000 kr., mens det vil udgøre 797.500 kr. i det andet eksempel. Derfor vil det også være betydeligt dyrere at "købe sig fri", når kommunen ikke skal betale erstatning for bygningerne.

Et eksempel fra praksis, hvor en kommune ikke skulle betale for bygningerne ses i Gladsaxe-sagen, jf. Ekspropriationskommissionen vedrørende hovedlandevejsanlæg på Øerne den 13. oktober 2004

Her eksproprieredes en ejendom med hjemfaldspligt til Gladsaxe Kommune i 2040, da etableringen af en støjskærm på ejendommen ville nødvendiggøre nedrivning af en del af bygningen. Ejendommen blev i 2003 vurderet til en ejendomsværdi på 1.000.000 kr. Kommissionen fandt, at ejerens erstatning skulle udgøre 1.400.000 kr., idet der blev taget hensyn til både husets beliggenhed tæt på motorvejen og det faktum, at der på ejendommen hvilede en tinglyst hjemfaldspligt. Vederlaget, der skulle betales til Gladsaxe Kommune for at få aflyst forpligtelsen, skulle beregnes ved at tilbagediskontere ejendomsværdien på det tidspunkt, hvor ejendommen begæredes frigjort for deklarationen, med en realrente på 4 % fra 2040 til det år, hvori frigørelsen begæredes. I 2004 svarede det til et beløb på $1.000.000/1,04^{36} = 243.668$ kr.

Ud fra deklarationen vedrørende hjemfaldspligten, jf. Bilag E – Gladsaxe deklaration, fremgår det tydeligt, at kommunen kan tilbagekøbe ejendommen for den oprindelige pris uden tillæg for bygningernes værdi eller andet. Det bør dog nævnes, at man burde have fratrukket tilbagekøbsværdien fra ejendomsværdien i udregningen af hjemfaldsklausulens værdi jf. ovenstående beregningseksempler. Det må dog antages, at dette ikke er sket, da tilbagekøbssummen er meget lille og ikke ville have nogen indflydelse. I forbindelse med erstatningsfastsættelsen er der ikke taget stilling til kommunens krav, idet Vejdirektoratet overtager forpligtelsen i henhold til den på ejendommen hvilende hjemfaldspligt. Dette kan skyldes, at der rent faktisk kun er tale om en delekspropriation og, at hjemfaldspligten stadig hviler på den del af ejendommen, som ikke er omfattet af anlægget. Der er endnu ikke taget stilling til, om hjemfaldsklausulen stadig er gældende i sin oprindelige form, og hvilken erstatning kommunen skal have efter ejendommen ikke længere udgør, hvad hjemfaldsklausulen vedrører.

6.3 Sammenfatning

Hjemfaldspligten blev som sagt indført, idet specielt Københavns Kommune ønskede at inddrage samfundsskabte værdistigninger på jord, og med U 2001.2439H blev den ellers omdiskuterede lovlighed af deklarationen fastslået og anerkendt. Kommunen har altså ret til at tilbagekøbe ejendomme med hjemfaldspligt til den pris, grunden i sin tid blev solgt for. Kommunen har

dermed krav på erstatning for det forvoldte tab, en eventuel ekspropriation ville medføre. Deklarationens indhold er afgørende for hvornår, og hvordan kommunen kan gøre sin ret gældende. De gennemgåede bestemmelser vedrører blandt andet, hvorvidt kommunen skal betale ekstra tillæg for bygningerne eller ej ved tilbagekøbet samt bestemmelser om, at kommunen, hvis ikke den gør brug af sin ret i tilbagekøbsåret, er berettiget til at gøre retten gældende hvert tiende år.

Erstatningsfastsættelsen af hjemfaldspligten sker hovedsageligt på baggrund af de retningslinjer, Københavns Kommune har udarbejdet og afhænger af, hvorvidt der skal udbetales ekstra tillæg for bygningerne samt længden af den resterende periode frem til tilbagekøbstidspunktet. Jo kortere tid der er til, at kommunen kan gøre sin ret gældende, jo højere værdi vil hjemfaldsklausulen have. Fastsættelsen sker konkret ved at tilbagediskontere grundværdien eller ejendomsværdien fra tilbagekøbsåret til indeværende år.

Et endnu ikke helt afklaret område ses ved delekspropriationer, hvor det må afgøres, hvorvidt hjemfaldsklausulen stadig kan bestå, og eventuelt hvordan kommunen kan dispenseres for det tab, de udsættes for, idet ejendommen bliver mindre værd.

Da hjemfaldsklausulen må betragtes som en væsentlig byrde pålagt ejendommen, er det åbenbart, at denne vil influere på handelsværdien og dermed også på den erstatning, ejeren vil modtage i forbindelse med ekspropriation. Den samlede erstatning kan dog ikke forventes at blive større i forbindelse med ekspropriation af ejendomme med hjemfaldspligt frem for ejendomme uden hjemfaldspligt.

7 Forkøbsret

Forkøbsrettigheder kan stiftes mellem private eller mellem private og staten gennem aftale eller med hjemmel i lov, jf. eksempelvis Jordkøbsloven og Naturbeskyttelsesloven. Den følgende analyse af retskravet og erstatningsfastsættelsen af forkøbsrettigheder ved ekspropriation fokuserer på forkøbsrettigheder stiftet mellem private.

7.1 Retsskravet

En forkøbsret giver den berettigede ret til at købe ejendommen til den pris, som ejeren træffer aftale om med en anden køber. Ejendommen, som den berettigede har forkøbsret på, skal udbydes til salg, førend retten kan gøres gældende. En forkøbsret skal således ikke forveksles med en køberet, hvor den berettigede kan gøre brug af sin ret og købe ejendommen, selvom ejeren ikke ønsker at sælge. Med hensyn til en forkøbsret må det formodes, at den typisk kun kan gøres gældende ved ejendommens første afhændelse, hvorefter den bortfalder.

[Illum, 1976, s. 316-318]

Ved ekspropriation udbydes ejendommen ikke til salg, hvorfor forkøbsretten ikke kan gøres gældende. Der synes ikke tvivl om, at forkøbsretten bortfalder ved totalekspropriation, og at den berettigede har et erstatningskrav, hvis der kan godtgøres et tab. Ved delekspropriationer er det imidlertid væsentligt at få afklaret, om retten bortfalder eller, om den består på restejendommen. Spørgsmålet har været rejst ved domstolene, jf. U 2001.915V (Nibe-sagen).

U 2001.915V (Nibe-sagen): Nibe Kommune foretog i 1992 ekspropriation af en ejendom til brug for et vejanlæg. Vejarealerne udgjorde ca. 10.500 m², men ejeren fremsatte begæring om, at Nibe Kommune overtog restejendommen, der var på 38.000 m². Nibe Kommune efterkom ejerens begæring. Ejerens søskende, der havde en tingslyst forkøbsret til ejendommen, var ikke indkaldt til ekspropriationsforretningen. En af søskende, Jens Jensen Thorup blev i 1995 opmærksom på kommunens overtagelse, og ekspropriationsforretningen blev genoptaget, hvor det blev besluttet at ekspropriere forkøbsretten uden erstatning med henvisning til, at der ikke var lidt noget tab. Jens Jensen Thorup indbragte sagen for taksationskommissionen, der fastslog, at han ikke havde krav på erstatning, hvilket senere blev stadfæstet af overtaksationskommissionen. Herefter anlagde Jens Jensen Thorup sag mod Nibe Kommune med påstand om, at den stedfundne ekspropriation af forkøbsretten til restarealet var ugyldig. For det tilfælde, at sagsøgerens påstand blev taget til følge, var indgået en aftale

mellem parterne om, at restarealet kunne overtages af sagsøgeren for 17 kr. pr. m², hvilket var den samme pris, som kommunen havde overtaget arealet til. Landsretten tog sagsøgerens påstand til følge med henvisning til, at ekspropriationen ikke havde nødvendiggjort, at forkøbsretten til restarealet skulle ophæves. Ekspropriationen af forkøbsretten var derfor ikke gyldig, og sagsøgeren kunne overtage restarealet i overensstemmelse med parternes aftale.

I Nibe-sagen lægger landsretten til grund, at det ikke var nødvendigt, at kommunen eksproprierede forkøbsretten til restarealet for at opfylde anlægsformålet. Det afgørende for om forkøbsretten består ved delekspropriationer, hvor ekspropriationen udvides til ligeledes at omfatte restejendommen, må være, om det er ejeren eller ekspropriationsmyndigheden, der forlanger udvidelsen. Forlanger ejeren ekspropriationen udvidet efter LOV § 51, stk. 3, må det antages som i Nibe-sagen, at forkøbsretten består. Når eksproprianten forlanger ekspropriation udvidet til ligeledes at gælde restejendommen, hvilket kræver mere kvalificerede betingelser, jf. LOV § 53, stk. 4, er der tale om tvangsafståelse, og forkøbsretten må antages at bortfalde i overensstemmelse med situationen, hvor en ejendom bliver totaleksproprieret.

I Nibe-sagen medfører denne sondring, at forkøbsretten består på restarealet, og den berettigede bliver tilbudt at overtage restarealet til den pris, som kommunen havde overtaget den til. Undertiden er der ved stiftelsen af forkøbsretten aftalt en pris for overtagelse af ejendommen. [Illum, 1976, s. 316] I sådanne tilfælde må denne pris nedsættes i forhold til det eksproprierede areal. Det er kritisabelt, at Nibe Kommune ikke inddrager indehaveren af forkøbsretten fra starten af ekspropriationsprocessen. Der er tale om en selvstændig rettighed som endda var tinglyst, og hvis rettighedshaveren var en part i processen fra start, kunne retssagen måske være undgået med et forlig.

At forkøbsretten, jf. retspraksis, opretholdes ved delekspropriationer stemmer overens med den tingsretlige teori. [Illum, 1976, s. 319] Selvom forkøbsretten består ved delekspropriation, må det overvejes, om den berettigede kan have lidt et tab, som følge af forkøbsretten ikke længere omfatter hele den oprindelige ejendom, jf. TK III.68.

7.2 Erstatningsfastsættelsen

Ved ekspropriation af en forkøbsret krænktes en ret, hvorfor den berettigede har krav på erstatning for sine tab. I TK III.68 nåede taksationskommissionen frem til, at en lejer ikke havde lidt et tab ved, at en forkøbsret til hele ejendommen bortfaldt ved ekspropriation.

TK III.68: Ved salg af en ejendom den 7. april 1961, hvor sælger købmand Karl Jensen drev købmandsforretning, blev sælgeren indrømmet forkøbsret til ejendommen, således at denne var berettiget til at overtage ejendommen på samme vilkår, som kunne opnås hos 3. mand. Den 10. marts 1969 blev ejendommen eksproprieret til gennemførelse af den såkaldte "Østvej" i Ballerup, hvorfor købmandsforretningen skulle nedrives. Da der skulle afgives meget areal, var der mellem ejerne og kommune opnået enighed om, at kommunen skulle overtage hele ejendommen. Vilkårene for kommunens overtagelse var imidlertid omtvistet, så sagen blev indbragt for taksationskommissionen, hvor ejerne blev tilkendt en erstatning på 475.000 kr. svarende til ejendomsværdien. Købmand Karl Jensen som lejer blev af kommunen tilkendt erstatning på 5.000 kr. for mistet udstillingsplads, mens spørgsmålet om den mistede forkøbsret ikke blev behandlet. Efter at sagen mht. forkøbsretten efter længere tovtrækkeri havde været forelagt Folketingets ombudsmand meddelte kommunen Karl Jensen, at han var berettiget til at overtage restarealet til en pris, der svarede til den offentlige grundværdi på 100 kr. pr. m². Karl Jensen benyttede sig ikke af dette tilbud og indbragte sagen for taksationskommissionen med påstand om erstatning på 100.000 kr. for mistet forkøbsret, brugsret og ulemper. Kommissionen fandt intet grundlag for at antage, at Karl Jensen havde lidt et tab ved, at forkøbsretten til hele ejendommen var bortfaldet ved ekspropriationen, og da han ikke havde benyttet sig af den forkøbsret, han muligvis havde til restarealet, måtte denne også betragtes som bortfaldet. Da Karl Jensen allerede havde modtaget 5.000 kr. i erstatning for mistet udstillingsplads fandt kommissionen, at der ikke kunne tilfaldes ham yderligere erstatning.

Taksationskommissionen antager som sagt, at den berettigede ikke lider noget tab som følge af, at forkøbsretten bortfalder for hele ejendommen og tager ikke stilling til, om forkøbsretten består på restejendommen. Spørgsmålet, om hvorvidt forkøbsretten består på restejendommen, er imidlertid heller ikke et relevant spørgsmål i den konkrete sag, da kommunen tilbyder den berettigede arealet uden, at denne udnytter tilbudet. Forkøbsretten må da i hvert fald efterfølgende betragtes som bortfaldet. [Illum, 1976, s. 317-318] Hvordan taksationskommissionen er nået frem til, at der ikke er tale om noget tab, fremgår ikke af kendelsen, men taksationskommissionen må have konkluderet, at der på det foreliggende grundlag ikke kunne ydes erstatning efter det påståede beløb på

100.000 kr. Efter vores mening virker det endog også meget usandsynligt, at en forkøbsret kan begrunde tab og specielt i den størrelsesorden, som blev påstået i den konkrete sag. En forkøbsret er jo en ret, der bogstaveligt talt hviler på en ejendom, og det er ganske uvist, hvornår den kan udnyttes, idet rettighedshaveren kun kan have en usikker forventning om, hvornår ejendommen udbydes til salg. Værdien af en forkøbsret må i alle tilfælde være mindre end en køberet, hvor rettighedshaveren jo til enhver tid kan forlange køb af ejendommen.

Udover TK III.68 og Nibe-sagen, jf. *afsnit 7.1 – Retskravet*, hvor det ligeledes blev skønnet, at den berettigede ikke led noget tab ved at miste forkøbsretten til den oprindelig ejendom, har spørgsmålet om erstatning for en mistet forkøbsret ved ekspropriation været behandlet i U 1968.362Ø. Landsrettens afgørelse i U 1968.362Ø ligger helt i tråd med de to øvrige sager, da det ikke blev tillagt betydning for erstatningsfastsættelsen, at en indehaver af en konditorforretning i lejede lokaler mistede en forkøbsret til den eksproprierede ejendom. Taksations- og domspraksis i forhold til erstatningsfastsættelsen af forkøbsrettigheder er dermed klar. Der gives ikke erstatning for bortfald af forkøbsrettigheder, da det normalt ikke kan godtgøres, at den berettigede lider et tab.

Som sagt er praksis klar, og der er ikke tilfælde, hvor der er konstateret tab overfor rettighedshaver. Men forestiller vi os en pladskrævende virksomhed, der er indrømmet en forkøbsret på en tilstødende ejendom, kan forkøbsretten meget vel have en værdi for virksomheden. Usikkerheden omkring hvornår den pågældende ejendom udbydes til salg, og dermed hvornår forkøbsretten kan gøres gældende, vil naturligvis få betydning for værdiansættelsen af forkøbsretten. Men overvejelserne viser, at erstatning i forbindelse med ekspropriation af forkøbsrettigheder formentlig ikke i alle tilfælde kan afvises med henvisning til, at der ikke kan gøres tab gældende.

Hovedparten af aftaler om forkøbsrettigheder indeholder bestemmelser om, at prisen for ejendommen er den pris, som kan opnås hos tredje mand. Dette burde betyde, at forkøbsretten ikke påvirker handelsværdien for ejendommen, hvilket også ses af TK III.68. Men det kan også antages, at forkøbsretten kan få den betydning, at interesserede købere fraholder sig fra at byde på ejendommen, da

omkostninger til rådgivere mv. vil være tabt, hvis indehaveren af forkøbsretten vælger at gøre brug af sin ret, når aftalen om køb er indgået. En forkøbsret kan altså i visse tilfælde tænkes at påvirke ejendommens handelspris negativt. Ved forkøbsrettigheder pålagt med hjemmel i lov, er staten imidlertid forpligtet til at godtgøre erhververens omkostninger, jf. JKL § 23, stk. 2, hvorfor samme ræsonnement omkring handelsprisen ikke kan udføres ved lovbestemte forkøbsrettigheder.

7.3 Sammenfatning

En indehaver af en forkøbsret, der bortfalder ved ekspropriation, har krav på erstatning for sine tab. I foreliggende praksis er der dog ikke eksempler på, at det har ført til erstatninger, da det ikke har kunnet godtgøres, at de berettigede har lidt et økonomisk tab. Ved virksomheder kan det imidlertid tænkes, at en forkøbsret har en værdi for virksomheden, der begrundet et tab, hvis retten bortfalder ved ekspropriation. Overvejelserne omkring handelsværdien for en ejendom pålagt en forkøbsret viser ligeledes, at det ikke kan afvises, at forkøbsretten påvirker handelsværdien på ekspropriationstidspunktet.

8 Konklusion

Projektets formål er at analysere, hvordan erstatningsfastsættelsen sker ved ekspropriation af selvstændige begrænsede rettigheder. For at kunne opfylde dette formål er der opstillet to delproblemer jf. *Kapitel 2 – Problemanalyse*. Opbygningen omkring *retskravet* og *erstatningsfastsættelsen* har derfor været en gennemgående del af projektet, hvilket konklusionen således også er. For at undgå for mange gentagelser i forhold til projektets sammenfatninger er perspektivet for konklusionen bredere og har til formål at favne alle projektets typer af begrænsede rettigheder med henblik på at fremdrage en samlet slutning.

8.1 Retskravet

GRL § 73 sikrer begrænsede rettighedshavere i forbindelse med ekspropriation. Den indgåede aftale er afgørende for, om en begrænset rettighedshaver har fået krænket en ret og dermed kan gøre et krav gældende i forbindelse med ekspropriation. Hvorvidt der er tale om brugsrettigheder, servitutter, hjemfaldspligt eller forkøbsrettigheder er i den forbindelse ikke væsentlig. Ubegrundede forventninger og løse mundtlige aftaler vil som udgangspunkt ikke kunne berettige en erstatning, medmindre disse anerkendes af domstolene som en decideret ret jf. KFE 1992.132 note 3.

Bolig- og erhvervslejere er endvidere beskyttet af lovgivning i form af lejelovgivningen og Byfornyelsesloven. Begrundelsen for at beskyttelsen af disse rettigheder er lovfæstet, må for boliglejere ses som sociale hensyn for at undgå, at lejere uden videre kan sættes på gaden, mens bestemmelserne i f.eks. Byfornyelsesloven vedrørende erhvervslejere mere sigter mod en bevarelse af virksomheder og dermed arbejdspladser. Årsagen til, at der ikke har været politisk fokus på at lovgive indenfor andre begrænsede rettigheder, skyldes formentligt, at der ikke har været optræk til så store konflikter som indenfor bolig- og erhvervslejeområdet.

Et af de vigtigste aspekter i forhold til retskravet er, at den begrænsede rettighedshaver har et selvstændigt krav på erstatning og ikke blot et afledt krav. For at den begrænsede rettighedshaver kan gøre sine krav gældende, er det derfor nødvendigt, at han inddrages fra starten af processen. Her er det op til

ekspropriationsmyndigheden at indkalde de begrænsede rettighedshavere, hvilket sker ved at søge oplysningerne i tingbogen og ved henvendelse til ejeren. Ejeren har dog ikke en decideret oplysningspligt, og det sker ofte, at en forpagter overses eller glemmes, hvilket bekræftes af de foretagne interviews. Dette skaber dog ikke de store problemer i praksis, da ejer og forpagtere som oftest indbyrdes klarer fordelingen af erstatningen uden konflikt. Kommissionerne synes også at foretrække, at parterne selv afklarer fordelingsspørgsmålet, jf. interviews samt konklusionerne i KFE 1998.177. Dette kan dog virke krænkende for retssikkerheden, idet den begrænsede rettighedshaver ikke får mulighed for at gøre alle krav gældende over for ekspropriationsmyndigheden og dermed ikke er sikret fuldstændig erstatning for alle sine tab. Eksempelvis vil en forpagter have svært ved at trænge igennem med krav om erstatning for ulemper som følge af ejendomsindskrækning overfor ejeren, hvis forpagteren kun har et afledet krav. Desuden kan det medføre administrative vanskeligheder som følge af, at den begrænsede rettighedshaver gør krav gældende efter, at ejerens erstatning er fastsat ud fra, at ejendommen var ubebyrdet, jf. KFE 1992.132.

8.2 Erstatningsfastsættelsen

Selvom en begrænsede rettighedshaver har en ret, er han kun berettiget erstatning, såfremt han kan gøre et tab gældende. Eksempelvis er der ikke tvivl om, at en indehaver af en forkøbsret har en ret, men bortfald af retten vil sjældent kunne begrunde økonomiske tab, hvorfor der ikke er eksempler på sager, hvor der er tilkendt erstatning.

Såfremt et tab kan gøres gældende, er udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation det afståedes værdi i handel og vandel. Da reelle servitutter og mange forkøbsrettigheder er knyttet til en bestemt ejendom, er det muligt at vurdere rettighedens værdi efter, hvordan den påvirker handelsværdien for denne ejendom. En rettigheds påvirkning af en ejendom fastsættes ved differencemetoden. Den fremkomne værdi bliver således udtryk for en fiktiv handelsværdi, da der ofte er tale om rettigheder, der ikke normalt kan omsættes, jf. eksempelvis en udsigtsservitut. Ved værdifastsættelse af hjemfaldsklausuler anvendes handelsværdien indirekte, idet tilbagekøbsværdien for en ejendom beregnes ud fra den offentlige vurdering.

Erstatningsfastsættelse af andre begrænsede rettigheder kompliceres imidlertid af flere faktorer. Er en rettighed stiftet som en personlig ret er det ikke muligt at anvende handelsværdien ved erstatningsfastsættelsen, da en sådan ret ikke er omsættelig og ej heller påvirker værdien af en ejendom. Derfor må brugsværdien inddrages for at værdifastsætte personlige rettigheder. Eksempelvis anvendes brugsværdien ved ekspropriation af ledningsrettigheder, hvor ledningens omlægning og dermed genanskaffelsesværdien bliver et udtryk for brugsværdien. Brugsværdien anvendes også ved ekspropriation af erhvervslejemål, hvor udgifter forbundet med reetablering i et andet lejemål bliver et udtryk for virksomheds brugsværdi.

Visse tab forbundet med ekspropriation af begrænsede rettigheder kan være nemmere at opgøre. Flytteudgifter vil eksempelvis kunne erstattes efter regning, mens midlertidige tab ved landbrugsforpagtninger såsom afgrødetab opgøres efter faste takster. Ligeledes sker erstatningen for f.eks. defigurering, strukturskader og goodwill på baggrund af beregningsmetoder fremkommet ud af praksis.

Som naturlig konsekvens af at den begrænsede rettighedshaver har et selvstændig krav, kan den samlede erstatning blive større end, hvis der ikke var stiftet begrænsede rettigheder. Med andre ord slår det ikke altid til, hvis erstatningskravene skal rummes indenfor det krav, ejeren kunne gøre gældende uden begrænsede rettighedshavere. Det, at der er en begrænsede rettighedshaver, vil ofte påvirke den erstatning, der tilfalder ejeren. Det skyldes, at en begrænset rettighed ofte er en byrde på ejerens ejendom og derfor påvirker handelsværdien negativt. I mange situationer vil rettigheden som omtalt dog have større værdi for rettighedshaveren end den værdi, hvormed den påvirker handelsværdien på ejerens ejendom, hvorfor den samlede erstatning ofte bliver højere.

Litteraturliste

Litteratur

[Aksig m.fl., 1992]

Erik B. Aksig m.fl., *Råstofloven med kommentarer*, 2. udgave, 1992, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

[Andersen m.fl., 1989]

Bendt Andersen og Ole Christiansen, *Kommuneplanloven kommenteret*, 3. udgave, 1989, Jurist- og Økonomforbundets forlag.

[Bang Henriksen m.fl., 1997]

Preben Bang Henriksen og Stephan Muurholm, *Erhvervslejeretten*, 1. udgave, 1. oplag, 1997, Nyt Juridisk Forlag.

[Bang Henriksen m.fl., 2003]

Preben Bang Henriksen og Stephan Muurholm, *Erhvervslejemål – rettigheder og pligter efter den ny erhvervslejelov*, 2. udgave, 2003, Juridisk kursuscenters forlag.

[Bet. 1391, 2000]

Betænkning nr. 1391 afgivet af Trafikministeriets Ekspertudvalg, Erstatning for vejstøj og forringede adgangsforhold ved nyanlæg af veje mv., Trafikministeriet København 2000.

[Blume, 2001]

Peter Blume, *Juridisk metodelære*, 1. udgave, 2001, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

[Boeck, 2002]

Anne Birte Boeck, *Lov om planlægning med kommentarer*, 2. udgave, 2002, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

[Carstensen, 2000]

Vagn Carstensen i *Formueretlige Emner*, Lars Svenning Andersen m.fl., 2000, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

[Enderud, 1986]

Harald Enderud, *Hvad er organisations-sociologisk metode?*, Bind 2, 1. udgave, 1986, Samfundslitteratur.

[Evald, 2003]

Jens Evald, *At tænke juridisk*, 2. udgave, 2003, Nyt Juridisk Forlag.

[Evald, 2000]

Jens Evald, *Retskilderne og den juridiske metode*, 2. udgave, 2000, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

[Eyben, 1978]

W.E. von Eyben i *Dansk Miljøret Bind IV Ekspropriation og andre emner*, 1. udgave, 1978, Akademisk Forlag.

[Eyben, 1982]

W.E. von Eyben, *Juridisk Ordbog*, 5. udgave, 1982, Gads Forlag.

[Eyben, 1983]

W.E. von Eyben, *Formuerettigheder*, 7. udgave, 1983, Akademisk Forlag.

[Eyben m.fl., 2003]

Bo von Eyben, Peter Mortensen, Peter Pagh, *Fast Ejendom*, 2. udgave, 2003, GadJura, Forlaget Thomson.

[Evald, 1992]

Jens Evald, *Dansk servitutret*, 1. udgave, 1992, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

[Falkanger, 1994]

Thor Falkanger, *Tingsret*, 4. udgave, 2. oplag, 1994, Universitetsforlaget.

[Faarup, 1979]

Hans Faarup, *Ekspropriationserstatning – En undersøgelse af erstatningsfastsættelsen ved vejekspropriationer i amtskommunerne*, 1979, Amtsrådsforeningen i Danmark.

[FT 1994-95]

Folketingstidende, Tillæg A, folketingsåret 1994-95.

[FT 1999-2000]

Folketingstidende, Tillæg A, folketingsåret 1999-2000.

[Friis Jensen, 1975]

Orla Friis Jensen, *Taksationsproces – Studier i administrativ erstatningsfastsættelse ved ekspropriation*, 1975, Juristforbundets Forlag.

[Friis Jensen, 1978]

Orla Friis Jensen i *Dansk Miljøret Bind IV Ekspropriation og andre emner*, Redigeret af W.E. von Eyben, 1. udgave, 1978, Akademisk Forlag.

[Friis Jensen, 1986]

Orla Friis Jensen i *Miljørettens Grundbog*, Redigeret af W.E. von Eyben, 1986, Akademisk Forlag.

[Friis Jensen, 2001]

Orla Friis Jensen i *Miljøretten – Bind 1, Almindelige emner*, Redigeret af Ellen Margrethe Basse, 2001, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

[Garde, 1977]

Johan Garde i *Dansk Miljøret - Bind III - Miljøværn*, Redigeret af W.E. v. Eyben, 1977, Akademisk Forlag.

[Hager, 1998]

Richard Hager, *Värderingsrätt – Särskilt om ersättning och värdering vid expropriation*, 1998, GOTAB, Stockholm.

[Illum, 1943]

Knud Illum, *Servitutter*, 1943, Nyt Nordisk Forlag.

[Illum, 1976]

Knud Illum, *Dansk Tingsret*, 1976, 3. omarbejdede udgave ved Vagn Carstensen, Juristforbundets Forlag.

[Jørgensen m.fl., 1997]

Christian Jørgensen, Peter Mortensen og Helge Wulff, *Jordlovgivning*, 1. udgave, 1997, GadJura.

[Karnov, 2005]

Elektronisk udgave af Karnovs Lovsamling leveret af Aalborg Universitetsbibliotek.

[Krag Jespersen, 2004]

Halfdan Krag Jespersen i *Formueretlige Emner*, Lars Svenning Andersen m.fl., 2004, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

[Krag Jespersen, 1989]

Halfdan Krag Jespersen, *Lejeret 1*, 1 udgave, 1989, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

[Mortensen, 1997]

Peter Mortensen, *Tinglysning – rettigheder over fast ejendom*, 2. udgave, 1997, GadJura.

[Mortensen, 1999]

Peter Mortensen, *Landbrugsforpagtninger – Misligholdelse af parternes hovedforpligtigelser*, 1. udgave, 1999, GadJura, Forlaget Thomson A/S.

[Mortensen, 2003]

Peter Mortensen, *Indledning til tingsretten – tredjemandskonflikter vedrørende løsøre*, 1. udgave, 2003, GadJura, Forlaget Thomson A/S.

[Nielsen, 2004]

Susanne Nielsen, *Håndbog i boligfinansiering*, 2. udgave, 2004, GadJura, Forlaget Thomson.

[Paludan m.fl., 1997]

Flemming Paludan m.fl., *Vurdering og beskatning af fast ejendom*, 4. udgave 1997, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

[Rasmussen m.fl., 2001]

Anne-Marie Rasmussen og Jette Haugaard i *Miljøretten - Bind III, Affald, jord vand, råstoffer og undergrund*, Redigeret af Ellen Margrethe Basse, 2001, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

[Revsbech m.fl., 2002]

Karsten Revsbech, Alex Puggaard, *Lærebog i miljøret*, 3. udgave, 2002, Jurist- og Økonomforbundets Forlag

[Vestergaard, 2004]

Hedvig Vestergaard i *Den danske velfærdsstats historie*, Redigeret af Nils Ploug, Ingrid Henriksen og Niels Kærgård, 2004, Socialforskningsinstituttet, København.

[Wegener, 2000]

Morten Wegener, *Juridisk metode*, 3. udgave, 2000, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

[Willumsen, 1997]

Hans Willumsen, *Tinglysningsloven med kommentarer*, 1997, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

[Zahle, 1999]

Henrik Zahle, *Danmarks Riges Grundlov – med kommentarer*, 1. udgave, 1999, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Artikler

[Juristen, 2003]

Juristen, 2003, Jens Røn, *Revision af erstatningsansvarsloven*, s. 60-77, Danmarks Jurist- og Økonom Forbund.

Internetsider

[www.ask.dk] 24. maj 2005

www.ask.dk/erstst/beregn/beregningsliste.aspx

[www.boligassistancen.dk] 16. marts 2005

www.boligassistancen.dk/Tilbagek%C3%B8b%20og%20hjemfaldspligt.htm

[www.de.dk] 15. marts 2005

www.de.dk/enki/upload/Download/grundl%C3%A6ggende%20forhold%20s.%20051-92.pdf

[www.erhverv.toldskat.dk] 22. april 2005

www.erhverv.toldskat.dk/ToldSkat.aspx?oID=102678&vID=200736&i=302#i102678

[www.hjemfald.dk] 15. marts 2005

www.hjemfald.dk/frpenge.htm

[www.kbhbase.kk.dk] 15. marts 2005

www.kbhbase.kk.dk/kbhbase/service.nsf/all/9FE382FC4D2126AA41256A640048FB3B?OpenDocument

[www.plan.aau.dk] 15. marts 2005

www.plan.aau.dk/~est/Skrifter/FastEjendom01/FastEjendomDK20041028.htm

[www.retssal.dk] 17. marts 2005

www.retssal.dk/emneindex.php3?vis=n&side=715

[www.statistikbanken.dk] 10. april 2005

www.statistikbanken.dk/statbank5a/default.asp

Domstolsafgørelser

U 1914.47 H	U 1988.547H
U 1950.17H	U1997.157H
U 1959.157H	U1997.756H
U 1961.337H	U 1997.1456Ø
U 1962.20H	U 1999.360H
U 1967.586Ø	U 1999.1538H
U 1968.362Ø	U 2000.2098V
U 1972.152V	U 2001.915V
U 1974.30H	U 2001.1446H
U 1979.643V	U 2001.2439H
U 1980.712H	U 2002.1H
U 1981.153V	U 2003.804H
U 1984.374H	U 2005.1120Ø

Utrykte afgørelser

Østre Landsrets den 6. februar 1986 (11. afd. nr. 378/82), Valby Vænge-sagen

VLD af 17. december 2002, Nørtjæret-sagen

Østre Landsret den 23. september 2004 (21. afd. nr. B-2016-03), TDC-sagen

Kendelser om fast ejendom

KFE 1977.90
KFE 1978.146
KFE 1979.108b
KFE 1979.135
KFE 1980.142
KFE 1983.99
KFE 1983.118
KFE 1984.133
KFE 1987.109
KFE 1988.296
KFE 1989.167
KFE 1991.111
KFE 1992.132
KFE 1995.230
KFE 1995.236
KFE 1996.160
KFE 1997.168
KFE 1998.174

KFE 1998.177
KFE 1998.305
KFE 1999.275
KFE 1999.312
KFE 2001.267
KFE 2002.281
KFE 2003.257
KFE 2003.271

Taksationskendelser

TK I.3
TK I.15
TK I.126
TK II.22
TK II.94
TK II.116
TK II.117
TK III.68
TK III.109

Utrykte kendelser

TAKS 2/2004 for Fyn og sydlige Jylland

TAKS 4/2004 for Århus Amt

OTAX 10/2004 for Nordjylland og Viborg amter

Ekspropriationskommissionen vedrørende hovedlandevejsanlæg på Øerne den 13. oktober 2004, Udbygning af Motorring 3 mellem Jægersborg og Holbækmotorvejen, Gladsaxe-sagen

Taksationskommissionen for Fyns Amtsrådsreds af 17. januar 2005, Faaborg Spildevand A/S

Ekspropriationskommissionen for Jylland den 25. april 2005, Motorvejen Høgild-Brande

Lovregister

- [AFTL] – LBK nr. 781 26/08/1996-08-26 nr. 781, *Lovbekendtgørelse om aftaler og andre retshandler på formuerettens område*, (Aftaleloven)
- [AL] – LBK nr. 976 af 21/09/2004, *Bekendtgørelse om skattemæssige afskrivninger* (Afskrivningsloven)
- [BB] – LBK nr. 820 af 15/09/1994, *Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og boligforbedring* (Byfornyelsesloven)
- [EAL] – LBK nr. 750 04/09/2002, *Lovbekendtgørelse om erstatningsansvar*, (Erstatningsansvarsloven)
- [EL] – LOV nr. 934 af 20/12/1999, *Lov om leje af erhvervslokaler m.v.* (Erhvervslejeloven)
- [EXPL] - LBK nr. 672 af 19/08/1999, *Bekendtgørelse af Lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom* (Ekspropriationsprocedureloven)
- [GBL] – LBK nr. 505 28/09/1918, *Lov om afløsning af grundbyrder*, (Grundbyrdeloven)
- [GRL] - Lov nr. 169 af 06/05/1953, *Danmarks Riges Grundlov* (Grundloven)
- [JKL] – LBK nr. 493 13/06/1997, *Lovbekendtgørelse om offentlig fremskaffelse af jord til jordbrugsmæssige formål m.m.*, (Jordkøbsloven)
- [JL] – LBK nr. 114 28/01/1997, *Lovbekendtgørelse om jagt- og vildtforvaltning*, (Jagtloven)
- [LBL] - LOV nr. 435 af 09/06/2004, *Lov om landbrugsejendomme* (Landbrugsloven)
- [LL] - LBK nr. 920 af 10/09/2004, *Bekendtgørelse af lov om leje* (Lejeloven)
- [LOV] - LBK nr. 671 af 19/08/1999, *Bekendtgørelse af lov om offentlige veje* (Vejloven)
- [NBL] – LBK nr. 884 18/08/2004, *Lovbekendtgørelse om naturbeskyttelse*, (Naturbeskyttelsesloven)
- [PL] - LBK nr. 883 af 18/08/2004, *Bekendtgørelse af lov om planlægning* (Planloven)
- [RL] - LBK nr. 886 18/08/2004, *Lovbekendtgørelse om råstoffer*, (Råstofloven)
- [RPL] - LBK nr. 961 af 21/09/2004, *Bekendtgørelse af lov om rettens pleje* (Retsplejeloven)
- [TL] - LBK nr. 622 af 15/09/1986, *Bekendtgørelse af lov om tinglysning* (Tinglysningsloven)
- [TFL] – Lov nr. 84 11/05/1897, *Lov om Telegrafer og Telefoner* (Telefonloven)
- [UGL] – LBK nr. 526 11/06/2002, *Lovbekendtgørelse om anvendelse af Danmarks undergrund*, (Undergrundsloven)
- [UL] - LBK nr. 494 af 12/06/2003, *Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen* (Udstykningsloven)
- [VUL] - LBK nr. 740 03/09/2002, *Bekendtgørelse af lov om vurdering af landets faste ejendomme* (Vurderingsloven)
- [VL] – LBK nr. 882 18/08/2004, *Lovbekendtgørelse om vandløb*, (Vandløbsloven)

Bilagsliste

Bilag A	Interview med landinspektør og landskonsulent Sten Wegge Lauersen
Bilag B	Interview med jurist Hans Ole Kristensen
Bilag C	Strukturskade
Bilag D	Hjemfaldsdeklaration
Bilag E	Gladsaxe deklaration

Bilag A

Interview med landinspektør og landskonsulent Sten Wegge Laursen

Interviewet med Landskonsulent Sten Wegge Laursen blev foretaget d. 10. maj ved Dansk Landbrugsrådgivning, Landscentret i Skejby. Efterfølgende blev det båndoptagede interview transskriberet og sendt til den interviewede, som godkendte, at hans udtalelser blev anvendt i rapporten.

1 *Giver det problemer, at selvstændige brugsrettighedshavere ikke indkaldes?*

2 Nej det kan jeg ikke mindes – det eneste er omkring strukturskadeerstatning.
3 Hvordan fordeler man erstatningen mellem ejer og forpagter. Der har vi lavet en
4 lille vejledning på et tidspunkt – der er nogle landsaftaler med en 5-årig
5 genoptagelsesbestemmelse i, så man kan tage den op indenfor fem år hvis det er,
6 at lodsejeren eller brugeren mener, at skaden er større end den erstatning, der
7 bliver udbetalt, men det er uendeligt sjældent den bliver brugt.

8

9 *Det er så skaden af de midlertidige arbejdsarealer?*

10 Ja midlertidige arbejdsarealer – Hans Faarups licentiat opstiller en kurve, hvor
11 skaden er størst det første år. Der kan der jo så være en diskussion om, hvor stor
12 en andel af strukturskadeerstatningen forpagteren skal have, og hvor meget skal
13 gå over til ejeren, hvis der er 4 år tilbage af en forpagtning. Det er lidt specielt.

14

15 *Men siger man så - der er en erstatning der skal udbetales og så er det fordelingen mellem
16 dem?*

17 Det er fordelingen. Det er noget med, at man laver et nedslag i
18 forpagtningsafgiften, men det bliver fordelt afhængigt af længden af
19 forpagtningsaftalen.

20

21 *Men det er lige meget om der er en forpagter eller ej.*

22 Beløbet bliver det samme – det, jeg har oplevet, er, at man klarer det hele med
23 ejeren og så finder ejeren og forpagteren ud af det bagefter.

24

25 *Og det mærker I jo ikke noget til?*

26 Sjældent – vi er blevet spurgt til råds af mange forpagtere hvordan man så
27 fordeler det mellem de to parter.

28

29 *Så selvom en forpagter har et selvstændigt krav på at blive kaldt ind, så er det sjældent
30 det sker?*

31 Ja det er det – langt tilbage i tiden kan jeg huske et eller to tilfælde, hvor der var
32 lagt op til en konflikt, hvor vi overfor kommissionen gjorde gældende, at

33 forpagteren havde et selvstændigt krav. Vi kan jo tvinge kommissionen til at tage
34 stilling til det, selvom de signaler, jeg har modtaget, er, at de helst vil være fri for
35 at blive blandet ind i det, men det kan de jo sådan set ikke komme uden om, hvis
36 det bliver krævet.

37

38 *Hvorfor bliver de ikke taget med. Har ejeren nogle interesser i det noget skattemæssigt*
39 *eller er det bare fordi det er hans ejendom?*

40 Det ved jeg ikke. Det er ikke på nogen måde noget, der har været
41 problematiseret. Det har man fundet ud af parterne i mellem. Man har bare
42 kigget på arealindskrænkningen. Det ene år var arealet så stort og næste år er det
43 så stort, og så justerer man på prisen. Men der kunne man jo godt gå ind og se,
44 hvad defigureringen betyder i de år, der er tilbage. Så skulle han udover en
45 arealreduktion også have kompensation for, at han skulle drive nogle
46 defigurerede arealer.

47

48 *Men det kunne man jo også rette ind med lejeaftalen?*

49 Man kunne sagtens forestille sig, at forpagteren får et nedslag i
50 forpagtningsafgiften. Jeg tror egentlig, det er den måde, man normalt gør det.
51 Men de er jo typisk ikke tinglyst de aftaler.

52

53 *Det er ikke til at finde dem nogle steder.*

54 For hvis de var tinglyst så ville kommissionen eller ekspropriationsmyndigheden
55 jo have vidst det.

56

57 *Det ville have været meget nemmere. Hvorfor er de så ikke tinglyste? Føler de sig godt*
58 *nok sikret?*

59 Dels er det jo lidt besværligt – det koster jo. De skal jo have lavet
60 tinglysningspapirer, der skal udformes, så de, kan tinglyses, og så er der jo en
61 tinglysningsafgift. Så har vi jo beskyttelsen i TL § 3, som gør, at det man sår, det
62 høster man. Så risikoen har ikke været så stor. Men jeg vil ikke sige, at der ikke
63 har været længere varende kontrakter, og den formular som man har lavet for
64 Dansk Landbrug, der er også en tinglysningsgenpart i.

65

66 *Gårdforpagtninger løber lidt længere ville man tinglyse dem?*

67 Jo, det kunne så godt tænkes. Men tit så kender parterne jo hinanden, og det er jo
68 også sådan noget tillid.

69

70 *Er forpagtningsaftaler som regel skriftlige eller mundtlige?*

71 Det er både og. Jeg ved ikke om der er lavet undersøgelser af det.

72

73 *Hvad med længden af forpagtningsaftalen?*

74 Det er meget forskelligt. Der er mange, der bare kører fortløbende, og så nikker
75 man til hinanden henne i brugsen, og så går den et år til. Der er måske nogle, der
76 har kørt sådan i mange år, men der er da også aftaler på fem år eller mere.

77

78 *Skyldes de korte lejeaftaler de hastigt stigende jordpriser? Genforhandles der hvert år så
79 lejen kan reguleres?*

80 Det tror jeg du kan have ret i. Det er kun en fornemmelse, da vi fik
81 hektarstøtteordningen, var der mange, der brændte fingrene på den
82 prisreguleringsmekanisme omkring kapitelstaksten. Det har været den, der har
83 været i landboforeningens standardkontrakt.

84

85 *Men kan man gøre det i dag, da forpagtere ofte har aftaler pga. harmoniproblemer?*

86 Der er ingen krav om at følge kapitelstaksten. Der er frit marked for fastsættelse
87 af forpagtningsafgiften, og det er mit indtryk, at der er meget stor forskel på
88 forpagtningsafgifterne. Der er nogle egne af landet, hvor den er rimelig lav, og
89 der er andre steder, hvor den er meget høj afhængigt af, hvor mange dyr der er i
90 området.

91

92 *Er aftalerne personlige eller følger de ejendommen?*

93 Jeg tror de langt overvejende er personlige. I forbindelse med ejerskifte er der
94 nogle landmænd, der har en opfattelse af, at køberen af ejendommen han får
95 forpagtningen med, men sådan spiller klaveret normalt ikke.

96

97 *Bliver der udarbejdet standardkontrakter?*

98 Ja det gør der. Dansk landbrug har en standardkontrakt. Jeg tror, der er en kreds
99 af ejendomskonsulenter, der laver advokatarbejdet i ejendomshandlerne, og de
100 har også lavet en standardkontrakt, som de bruger, så de findes. Jeg ved ikke har
101 i set nogle af dem

102

103 *Nej vi ved der findes en meget omfattende?*

104 Den er så tung, så derfor er der mange, der synes, at den er alt for uoverskuelig.

105 De vil hellere bruge bagsiden af en konvolut. Men det er fint den er lavet til at

106 skulle klare alle tænkelige problemer, så jeg synes, den er positiv. Så har man en
107 huskeliste, så kan man jo bruge det man har lyst til.

108

109 *Når forpagteren er med hvilket retskrav er det så han kan gøre gældende?*

110 Ja, det er jo mere et synspunkt end, hvordan man normalt gør. Forpagteren skal
111 jo stilles som om, ekspropriationen ikke var sket. Det er vel sådan det
112 overordnede udgangspunkt. Så jeg vil mene, at forpagteren skal have erstattet de
113 tab, der er ved, at han mister forpagtningen. Det har vi jo tit anført overfor typisk
114 kommissarius, at der kun skal ydes erstatning for den tid, der ligger en bindende
115 aftale. Der er jo nogle, der kommer i problemer, når de mundtligt har forpagtet et
116 areal de sidste 20 år. Ved afgrødetab er der jo ingen tvivl om, at erstatningen
117 tilfalder forpagteren. Hvis jeg skulle varetage en forpagters interesser, så ville jeg
118 også sige, at den defigurering, der er, skal man have en andel af svarende til en
119 modsat kapitalisering.

120

121 *Altså nedsat i forpagtningsafgiften?*

122 Ja, eller hvis ikke man kunne blive enig med bortforpagteren, så er det jo
123 kommissionen, man skal have det af. Hvis man nu siger, jeg har 5 år tilbage og
124 defigureringen det betyder så meget, så skal jeg vil have en andel, der svarer til
125 de første 5 år.

126

127 *Hvordan sker fordelingen? Bortforpagteren skal døjes resten af tiden dog ikke de 5 år?*

128 Nej ikke de første fem år. Så kan der jo være en diskussion om fordelingen.
129 Erstatningen vil vel altid kunne deles på en eller anden måde. Når vi tager et
130 eller andet som defigurering så er det jo en ulempe ved at drive den jord og i
131 realiteten er den engangserstatning jo en kapitalisering af de årlige ulemper.

132

133 *Men det påvirker vel også handelsværdien altså en defigureret mark vil jo give mere
134 arbejdstid?*

135 Men det vil vel også i sidste ende være en eller anden måde at kapitalisere de
136 årlige ulemper på.

137

138 *Altså som engangsbeløb?*

139 Vi kunne lave en undersøgelse af, hvor meget dyrere det er, at drive denne her
140 mark i stedet for marken, som den så ud før. Det er så x kroner, og skal vi så
141 bruge de økonomiske regler, så er det jo kapitaliseringen.

142

143 *Det er også sådan jagtretten fastsættes?*

144 Ja, hvis I har set de der afgørelser fra taksationskommissionen efter
145 Naturbeskyttelsesloven omhandlende jagtfredninger, der mener jeg de bruger
146 5%, så de kapitaliserer med en faktor 20, der kommer det meget tydeligt frem.
147 Naturklagenævnet har jo også haft en del omkring f.eks. pyntegrønt, der brugte
148 de vistnok 10%, det var så en anden tid med en anden rente. Hvis kommissionen
149 udbetaler 1000 kr. i defigurering, og jeg har den det første år, og renten er 4%, så
150 skal jeg have 4% af 1000 kr. pr. år. Det jeg så tror man skal passe på med. Jeg hørt
151 mange konsulenter sige, at hvis vi nu mister de der 3 hektar jord, så er mit
152 harmoniproblem, som svarer så til så mange dyreenheder som svarer til så
153 mange producerede grise og mit dækningsbidrag for de her producerede grise er
154 så meget, og hvis jeg så kapitaliserer det, så er det ikke nødvendigvis sikkert, at
155 det tal kommer til at stemme med ejendommens handelsværdi. Så det er ikke
156 altid, at den økonomiske teori den holder, så den rammer
157 handelsprisændringerne.

158

159 *Men det er et udgangspunkt?*

160 Det er et udgangspunkt til at lave en beregning.

161

162 Ved defigurering der kan man sige, at vi skal have så stor en andel af
163 defigureringserstatningen for det er vores de første fem år. Når de første fem år
164 så er gået, så vil man jo så sige, at så har han jo ikke haft den, altså haft ulempen
165 de første fem år det har forpagteren haft, så derfor skal han ikke have den fulde
166 erstatning, men han får den jo til gengæld i år nul. Han får jo et beløb i år nul, og
167 det bliver jo så forrentet i fem år.

168

169 Så er der omvejerstatning det er så en helt særlig problemstilling bla.
170 Vilstrupsagen. Også var der den sag på Fyn – Tørveydesagen, hvor der var
171 både samme ejendom og ejendom nr. 2 og så tilforpagtede arealer og den viser
172 vel så at man ikke får.

173

174 *Ja hvis ændringen sker på offentlig vej?*

175 Ja, og det er selvfølgelig forudsætningen. Hvis det nu skete så det berørte en
176 overkørsel, så skulle han jo have erstatning.

177

178 *Men hvad er det så for en erstatning forpagteren skal have?*

179 Ja, der vil vi jo komme ud i en situation, hvor det ikke bliver ejerens erstatning,
180 der ligesom giver den samlede erstatning, som bare skal fordeles for der må
181 forpagteren jo kunne få en selvstændig erstatning.

182

183 *Men der må kontraktens længde jo også spille ind?*

184 Ja det må den, for er kontrakten kun på et år, skal han jo kun have for det ene år.

185

186 *Hvad sker der ved den "rullende" aftale?*

187 Der er det min erfaring, at der vil kommissionen ikke være med til mere end det
188 der kan dokumenteres. Det jeg så ikke har haft stillet på spids, det er hvis nu
189 både ejer og forpagter stiller sig op over for kommissionen og siger "jamen vi var
190 enige om at den skulle løbe så og så lang tid" det kan jeg så ikke mindes nogen
191 sager om. En mundtlig aftale er ligeså god som en skriftlig.

192

193 *Men kan parterne ikke bare indbyrdes aftale det for så får de jo både i pose og sæk?*

194 Nej nej – jo hvis det var omvejerstatning ja så kan jeg følge dig, men ved alle de
195 andre ting så skal den jo så fordeles. Derfor vil det jo i mange situationer ikke
196 være i bortforpagterens interesse, at det er forpagteren, der får pengene. Det vil
197 kun være i de specielle situationer, hvor summen bliver over en hvis man kan
198 sige det sådan.

199

200 *Omkring harmoniproblemer?*

201 Der må vi jo så konstatere, at der er et problem.

202

203 *Angående KFE 2001.267 faktisk eller juridisk enhed*

204 Jeg synes, at overtaksationskommissionens afgørelse er rigtig, fordi hvis man
205 forestiller sig en landmand - det er jo tit overdrivelse fremmer forståelsen - der
206 skal købe en ejendom med et forholdsvis stort dyrehold og et lille areal, der ved,
207 at han skal ud at leje en masse arealer for at få det her til at hænge sammen, og så
208 en anden landmand, der har næsten hele arealet selv, men han skal ud at finde
209 en lille smule forpagtninger, så vil jeg da meget hellere købe den ejendom, hvor
210 jeg bare skal ud at finde en lille smule end, hvis jeg skal ud og næsten finde det
211 hele. Hvis jeg er uheldig så mister jeg mit fundament i den ene situation, men i
212 den anden situation, der skal jeg i værste fald køre lidt ekstra, men jeg er i hvert
213 fald sikker på, at de der få hektar, dem kan jeg finde. På en eller anden måde så
214 vil det påvirke den ejendoms værdi. Når vi så går ned og tager nogle
215 forholdsmæssigt begrænsede procenter, så kan det måske være svært, om man

216 kan gøre det op, men hvis det er rigtigt i de ekstreme tilfælde, må det være den
217 forholdsmæssige andel, man må kompensere. Det er jo også det man har gjort i
218 de gamle beregninger med ejendomsindskrænkninger, hvor man taler om
219 reduktionsprocenten i forhold til bygningsmassen.

220

221 *Det vil vel heller ikke være hensigtsmæssigt for en ny køber, at han skal ud at finde en*
222 *masse ekstra jord?*

223 Nej, det er vel også det, der viser, at med de store jordpriser vi har i dag er det
224 afgørende for dem, der har et stort dyrehold, at komme til at eje den jord.

225

226 *Hvis man så vender den om og siger at indgrebet sker i de forpagtede arealer?*

227 Ja, så er konsekvensen jo modsat. Men hvis jeg sad med sådan en sag, så ville jeg
228 jo spørge den forpagter "Jamen, hvad gør du" og han svarede "jamen jeg har
229 ingen anden mulighed, jeg har spurgt tusinde millioner mennesker om de vil
230 forpagte deres jord, og jeg kan ikke, så jeg må sende nogle dyr til slagteriet" så vil
231 jeg da rejse det overfor kommissionen og sige "det er hans tab" han har gjort det
232 og det, men i andre tilfælde vil det måske være muligt, at forpagte så kunne han
233 sige "jamen jeg måtte op i en pris, der lå 30 % over markedsprisen, det var min
234 eneste mulighed"

235

236 *Men vil man give erstatning for det?*

237 Det vil jeg da i hvert fald kæmpe indædt for, fordi hvis han kunne sige "jamen,
238 jeg mister så mange hektar her, og jeg har forpagtet et andet areal her, som ligger
239 to gange så langt væk, så jeg har længere kørsel, og så koster det meget mere".
240 Jeg vil mene, at han skal have erstattet for det for det er jo konkrete tab, men jeg
241 har svært ved at se, hvordan det skal løses uden at gå ind i det konkrete. Man
242 kan ikke generalisere og sige at harmoniproblemer skal erstattes med x kroner.
243 Når det er ejeren bliver det jo værdinedgangen på ejendommen som sådan,
244 hvorimod for forpagteren så må det jo blive de rettigheder, som han har eller den
245 økonomiske situation, som han konkret har. Omkring det med
246 harmoniproblemer vil det i en konkret situation også være meget afhængigt af,
247 om det er noget etårigt eller er det noget tiårigt, altså i hvilken grad har
248 forpagteren satset på at have det der og indrettet sig på det. Hvis han alligevel
249 må regne med, at det ikke er i orden næste år, så skulle han jo alligevel have en
250 løsning til næste år.

251

252 *Ja så er hans krav på erstatning jo mindre?*

253 Det vil være mindre, for ejeren kunne opsige den. Det er jo lidt forskelligt om de
254 ophører på et bestemt tidspunkt, eller om de opsiges.

255

256 *I forbindelse med erstatningsfastsættelse – er der forskel på gård- og delforpagtning?*

257 Jeg har ikke haft sager hvor en ejendom, der var bortforpagtet i sin helhed blev
258 eksproprieret i sin helhed. Spørgsmålet er, om der er nogen forskel, når det
259 kommer til stykket, fordi hvis der går noget jord fra en gårdforpagtning ved
260 delekspropriation, jamen så må det jo være, at han har et gode af sin forpagtning
261 som er mindre end det, han havde før, og så må han jo enten have det fra
262 ekspropriationsmyndigheden eller fra bortforpagteren. Hvis man så forestiller
263 sig, at det er noget med støj så kunne man da godt forestille sig, at forpagteren
264 ville sig, at hvis du som ejer får en erstatning på x kroner for støjgener, jamen så
265 vil jeg da også have et nedslag i den del af min leje som vedrører min boligdel,
266 det skal jeg ikke se, der skulle være nogen forskel på.

267

268 *Finder ejere og forpagtere ud af tingene indbyrdes?*

269 Ja det er billedet – det er så spørgsmålet om forpagteren altid bliver kompenseret
270 rimeligt. Jeg kunne godt forestille mig, at forpagteren ofte får et nedslag i forhold
271 til arealet, hvorimod forpagteren ikke får noget, af det ejeren får for defigurering.

272

273 *Det mest optimale ville jo være hvis forpagteren var til stede?*

274 Det er min fornemmelse, at kommissionen helst vil være fri, og det kan jeg da
275 godt forstå, for så er de jo fri for at tage stilling til det. Jeg kan huske en situation,
276 hvor kommissionen var noget utrygge ved at skulle tage stilling til en situation,
277 hvor der var optræk til en konflikt mellem de to parter, så der skulle man tvinges
278 til at tage stilling.

279

280 *Påvirker forpagtningsaftalerne handelsværdien ved ekspropriation?*

281 Nej, det tror jeg ikke. Det at der er en forpagtning det kommer slet ikke ind i
282 billedet, da det på en eller anden måde er glemt i forhandlingen mellem ejeren og
283 ekspropriationsmyndigheden, og så klarer ejeren det med forpagteren bagefter.
284 På den måde kommer det ikke til at spille ind. Udenfor ekspropriation kan
285 forpagtningsaftaler både påvirke handelsprisen meget eller slet ikke. Det
286 afhænger jo helt af, hvordan den udløber, der er mange forpagtningsaftaler, der
287 har en bestemmelse om, at hvis den skal sælges, så kan den opsiges, og så falder
288 den jo væk. Så er det som om, den ikke er der eller også kan der blive et lidt
289 forsinket overtagelsestidspunkt. Noget andet er, hvis den løber længe, og der

290 ikke er sådan en kontraktbestemmelse om, at den kan siges op, så kan det jo blive
291 meget belastende. I nogle tilfælde kan de jo hindre en overdragelse, fordi ejeren
292 jo har en pligt til at drive den, hvis den er over 30 ha. Så kræver det faktisk en
293 dispensation fra Landbrugsloven.

294

295 *Henviſning til Juletræs-sagen hvor forpagtningsaftalen påvirker handelsværdien?*

296 Jeg synes det lyder som om at overtaksationskommissionen har ret i den
297 pågældende sag. Ejeren skal jo stilles som om der ikke var nogen ekspropriation,
298 og hvis han skulle have solgt til en entreprenør, der ville lave en byudvikling på
299 det sted, så vil han jo skulle kante sig fri af forpagtningsaftalen.

300

301 *Er det fordi der er en forventningsværdi til arealerne at forpagtningsaftalen påvirker
302 handelsværdien?*

303 Nej, det tror jeg sådan set ikke. Det må være ud fra et synspunkt, at ejeren får
304 pengene nu, og erstatningen fastsættes ud fra forholdene nu. Hvis han så fik
305 fuld jordpris som om, der ikke havde været nogen forpagtning, så ville der på en
306 eller anden måde være givet for meget. Spørgsmålet er om det er
307 forventningsværdien, der er afgørende. Uanset om der er forventningsværdi eller
308 ej så skal der jo tages højde for den forpagtningsaftale, der er.

309

310 *Så påvirker en forpagtningskontrakt handelsværdien i alle tilfælde?*

311 Det kommer an på om det er en god eller dårlig kontrakt. Hvis forpagteren nu
312 var blevet snydt så vandt drev af ham, så han gav det tre dobbelte af
313 markedsprisen, så skulle ejeren jo egentlig have erstatning for, at han mistede
314 denne her gunstige forpagtningskontrakt og det modsatte, hvis kontrakten var
315 elendig. Man skal tage hensyn til, at ejeren ikke råder over jorden, men også
316 hvad det er for en afgift, der bliver betalt. Men jeg har ikke set eksempler på
317 dette.

Bilag B

Interview med jurist Hans Ole Kristensen

Interviewet med jurist Hans Ole Kristensen blev foretaget d. 9. maj ved LandboNord i Flauenskjold. Efterfølgende blev det båndoptagede interview transskriberet og sendt til den interviewede, som godkendte, at hans udtalelser blev anvendt i rapporten.

1 *Bliver selvstændige brugsrettighedshavere indkaldt?*

2 Selvstændige indkaldes. Ejer bliver bedt om at komme og invitere bruger med,
3 men det sker gang på gang, at forpagteren bliver glemt, fordi folk tænker på
4 deres ejendom som en enhed. Som et eksempel på dette kan nævnes en sag fra
5 Vrå, hvor ejeren gennemgår hele sagen og nævner forpagtningsaftaler, men der
6 er ikke en loppe, der gøde for, at forpagteren skulle have nogle af ejerens penge.

7

8 *Hvordan bliver man opmærksom på forpagteren?*

9 Der er ikke så mange skrevne afgørelser, for man forudsætter, at det er noget, der
10 klares mellem ejer og forpagter, og hovedparten af ekspropriationer handler om
11 varige ejendomsforringelser.

12

13 *Hvad får forpagteren?*

14 Forpagteren får kun noget, hvis han ikke længere kan have sin forpagtning. Han
15 får ikke erstatning pga. af vanskeligheder. Kommissionen giver ikke noget "bare
16 fordi det er trælst". Ved midlertidige arbejdsarealer burde forpagteren møde op
17 pga. afgrødetab.

18

19 *Er det skattemæssige spekulationer fra ejerens side der gør, at forpagteren ikke indkaldes?*

20 Nej, der er ingen spekulation fra ejers side omkring skatteforhold, når han ikke
21 indkalder forpagter. Skattemyndighederne har styr på det og går meget tæt på.
22 F.eks. er flytteomkostninger og afgrødeerstatninger indkomstplichtige.

23

24 *Hvad gør I for at indkalde forpagteren?*

25 Der er op til ejeren, om han vil have sin forpagter med. Jeg blander mig ikke.
26 Afgrødetab er meget takstmæssigt, hvor erstatningen fastsættes efter hvor mange
27 m², der bliver berørt. Ejendomsforringelser er mere en forhandlingssag, hvor
28 ejeren træder i karakter.

29

30 *Bliver kontrakterne ikke tinglyst?*

31 Kendsgerningen er, at vi skal være glade, bare vi har en skreven kontrakt. En
32 tinglyst kontrakt er et særsyn.

33

34 *Ser I ikke i tingbog?*

35 Nej, der er ikke nogen, der kigger i tingbog, for der er ikke noget at finde.

36

37 *Dvs. forpagterne føler sig godt nok sikret?*

38 Ja, der er kommet nogle krav ind med skriftlighed. Hvis der f.eks. skal flyttes
39 husdyrgødning på grundlag af en forpagtning, så skal aftalen være skriftlig. Det
40 står direkte i reglerne. Hvis man skal ud for at have sit gødningsregnskab til at gå
41 op, så skal den vist også være skriftlig, men specielt ældre landmænd ser det som
42 mistro, hvis man tager en aftale, som har kørt i 20 år, og vil have papir på det.

43

44 *Kan den samlede erstatning blive større pga. en forpagtningsaftale?*

45 Ja, jeg har et eksempler på, hvor erstatningen er blevet større, fordi man havde en
46 forpagter. Dette er Juletræssagen. Jeg ser det som den mest naturlige ting i
47 verden, at der godt kan komme større erstatninger ud, når der er to. Men juristen
48 i Aalborg kommune er meget firkantet. Han mener, at der skal være noget
49 modregning. Afgørelsen kom meget bag på mig. Jeg har kun fået afgørelsen som
50 post og noget af det, som gør mig vred ved den mundtlige forhandling var, at
51 kommunens mand gik ud af en tangent, hvor han mente, at man ikke kan få
52 mere selvom der er en forpagter. Han mente, at forpagter bare skulle have nogle
53 af ejerens penge. Ekspropriation kommer altid som en tyv om natten, og
54 sælgeren ville ikke vælge at sælge på det tidspunkt, men ville vente med at
55 sælge, til han ikke skulle bebyrdes med forpagteren. Sagen behandles netto som
56 om ejeren har bestil ekspropriationen.

57

58 *Hvilke krav kan forpagteren gøre gældende?*

59 Midlertidige tab: Man skal holde øje med, hvor lang tid forpagteren har aftalen.
60 Der har været flere diskussioner om, hvis der f.eks. er 3 år tilbage af en
61 forpagtning, hvem der så skal have strukturskadeerstatningen. Vejledningen
62 siger, at det er en halvvarig ulempe over en 5-årig periode. Ved 2-3 år tilbage skal
63 forpagter også have strukturskade, som bliver fratrukket ejerens erstatning.
64 Midlertidige tab er direkte en købmandsregning, som anlægsmyndigheden
65 skriver bagefter. Defigurering tilfalder ejeren, mens afgrødetab tilfalder
66 forpagter.

67

68 *Hvad med omvejerstatning?*

69 Ved alt for stor omvej vil man snakke om, om ikke forpagtningen vil være
70 forhindret, så man skal udløse forpagtningen, og så lade det gå væk på den
71 måde, men man vil ikke gøre det, hvis forpagteren er afhængig af
72 forpagtningsaftalerne. Man vil altid lige høre hvad kravet er først. Hvis
73 forpagteren f.eks. i forvejen har 12 km., - og arealerne bliver brugt til
74 udbringning af gødning fuldt lovligt - når der er så langt, er der ikke almindelig
75 økonomi i det, og så får man reduceret omvejerstatning. Jeg har altid set på
76 omvejerstatning i et snævert spillerum, når tingene er tæt på hinanden, bliver
77 det mærkbart. Formel for omvej er: 3 gange meters omvej gange hektar. Formlen
78 kan dukke op i forskellige afskygninger. Jeg har været ude for en faktor 8, da der
79 ikke kunne gives for ekstra 20 hektar ved en jernbaneoverkørsler, som ikke måtte
80 benyttes, derfor blev der givet ekstra for omvej. Faktoren fastsættes efter, om det
81 er ren planteavl, svinebrug, udkørsel af gylle m.m. Udgangspunkt er, at
82 forpagteren kan få for omvejerstatning, men længden af kontrakten har
83 indflydelse, og på trods af principper er der en masse skøn. For at undgå at
84 forpagtere udnytter situationen og får en stor omvejerstatning, giver man ikke
85 så meget til forpagter. Ejeren har man styr på, men forpagteren kan lave hvad
86 som helst.

87

88 *Der er få domme og kendelser på området. Er forpagterne godt nok sikret?*

89 Jo Mortensen har skrevet en artikel om tinglysning af forpagtningsaftaler. Det er
90 fuldstændig unødvendigt at tinglyse aftalerne, og han ledte efter et problem.
91 Forpagtningen løser sig meget hen ad vejen, idet den der sår, han høster jf.
92 Tinglysningsloven. Det er en meget god sikkerhed. Næste række af problemer er
93 den med de skuffede forventninger. Måske kommer vi hen imod flere aftaler.
94 Forpagtningsaftaler er vigtigere i dag, og derfor kunne man forestille sig, at om
95 føje år ville folk tinglyse deres kontrakter, måske bliver det et krav. I øjeblikket er
96 det oftest en rullende 5-årig forpagtningsaftale, hvis man mangler til ejerkravet,
97 men næsten ingen af disse aftaler tinglyses.

98 Udviklingen trækker i retningen af skriftlige aftaler pga. det med efterspørgslen
99 efter udbringningsjord.

100

101 *Hvad med harmoniproblemer?*

102 Ekspropriationskommissionen ville ikke give ekstra erstatninger, da det er noget
103 man løste mand og mand i mellem. Men hvis man forestiller sig en ejendom ved
104 Hirtshals, der ligger mellem standen og motorvejen. Hvis ejendommen mistede

105 den eneste mulighed for forpagtning, så ville det være spændende, hvad
106 kommissionen sagde.

107

108 *Er det de faktiske forhold eller den juridiske enhed, der bliver erstattet?*

109 Ekspropriationskommissionen anfægter ikke sammenhængen ved
110 harmoniproblemer, men deres holdning er, at du finder ekstra arealer andre
111 steder. Det har andre gjort før dig. Ved harmoni får han ingenting det finder han
112 ud af. Indtil nu har jeg ikke set eksempler på, at der gives erstatning, selvom
113 forpagteren får dårligere aftaler, men man kan ikke udelukke, at det vil komme.
114 Måske vil den juridiske enhed komme i spil.

115

116 *Hvor lange er forpagtningsaftalerne?*

117 I områder, der ikke er under stort arealpres, er længden maks. 5 år ellers 3-5 år.
118 Priserne følger arealpriserne, og derfor er der ingen lange aftaler. Jo
119 gårdforpagtningerne er nok de eneste der har de der rigtige solide
120 længerevarende aftaler.

121

122 *Hvad sker der med forpagtningsaftalen ved ekspropriation? Får forpagteren nedslag i
123 forpagtningsafgiften?*

124 Nedslag i lejeaftalen sker i venskabelighed, men det er ikke noget
125 ekspropriationsmyndigheden har noget med at gøre. Dette gælder både nedslag
126 pga. mindre areal men også for vanskeligere forhold. Nedslaget er næsten altid
127 afklaret mellem ejer og forpagter på en stille og roligt måde, så man finder heller
128 aldrig ud af, hvad der egentlig sker.

129

130 *Er de fleste aftaler skriftlige?*

131 Ja, men der er også mange, der kun kører et år uden, at de er skrevet ned. I disse
132 tilfælde står forpagteren rigtig dårligt, hvis han er afhængig af aftalerne pga.
133 harmonikrav, og kun har en 1-årig aftale.

134

135 *Benyttes der standardkontrakter?*

136 Ja. Hvert center har sin egen lille standardkontrakt, da landbrugsforeningernes
137 standardkontrakt er på 40 sider og tager hensyn til alt, mens den almindelige
138 kontrakt er ca. 1½ side.

139

140 *Følger forpagtningsaftalerne med ved salg og påvirker de handelsværdien?*

141 Aftalen er personlig. Hvis sælgeren har lavet en aftale med en forpagter, og der
142 så skal en ny til, så skal der indenfor indeværende høstår være lavet aftaler om,
143 hvordan forpagtningen skal ske, og det påvirker handelsværdien afhængigt af,
144 om den er forpagtet ud eller ej. Længerevarende forpagtningsaftaler skal kunne
145 opsiges, ellers er man ikke klar til at sælge ejendommen.

146

147 *Er aftalerne tidsbegrænsede og dermed uopsigelige eller indeholder de et opsigelsesvarsel?*
148 I min standardkontrakt, som løber på tre års uopsigelighed, er der indskrevet, at
149 såfremt ejeren sælger, kan denne sige den op efter høst med rimeligt varsel.

150

151 *Har forpagtningsaftaler indvirkning på handelsværdien?*

152 Man tænker ikke så meget i de baner. En køber vil tænke "kan jeg komme til
153 jorden eller kan jeg ikke", og vil jeg overhovedet købe ejendommen, hvis jeg ikke
154 kan komme til jorden. Så starter man med en negativ tilgang, hvis man ikke kan
155 komme til jorden. Det mest almindelige er, at man køber en "ren" ejendom uden
156 aftaler, hvor der kun tale om et par måneders før aftalen kan ophæves.

157

158 Der hvor jeg synes, der er meget at komme efter, og hvor der ikke er meget i
159 praksis, men som der vil komme i årene frem, er harmoniproblemerne og
160 miljøreguleringen og landbrugslovens ejerkrav fra 1999 start indtil 2019. Jeg har
161 ikke set eksempler på det endnu, men der kan være nogle, der vil være
162 afhængige af forpagtningsaftaler og med almindelige Harmonikrav. F.eks. ved
163 Mariager Fjord kan der opstå nye problemer med udvaskning. Lovgivningen
164 forhindrer specielle former for landbrug, så man må finde andre marker.
165 Tegningen er til en ny situation, hvor det med at alting bare retter sig ikke gælder
166 mere.

Bilag C

Strukturskade

VEJLEDNING OMFORDELING AF ERSTATNING MELLEM EJER OG FORPAGTER I FORBINDELSE MED UDBETALING AF ERSTATNING FOR EJENDOMSFORRINGELSE M.V. VED NEDLÆGNING AF F.EKS. GAS-, KLOAK- OG VANDLEDNINGER I LANDBRUGSJORD.

Efter anmodning fra flere sider om udarbejdelse af en tabel til fordeling af den erstatning, der udbetales for ejendomsforringelse m.v. ved nedlægning af ledningsanlæg i landbrugsjord, skal Landskontoret for Landboret foreslå følgende fremgangsmåde:

1. Erstatningen for ejendomsforringelse m.v. udbetales til ejeren.
2. Forpagteren får et nedslag i den årlige forpagtningsafgift.
3. Nedslaget i forpagtningsafgiften beregnes som en procentdel af den udbetalte erstatning efter nedenstående tabel.
4. Nedslaget gives alene for de arealer, der er udbetalt erstatning for.

NEDSÆTTELSE AF FORPAGTNINGSAFGIFTENÅr efter arbejdets afslutningNedslag i den årlige forpagtningsafgift, som en procent af udbetalt erstatning for ejendomsforringelse

1	25,0
2	16,0
3	11,5
4	12,5
5	10,5
6	11,5
7	9,5
8	10,0
9	10,5
10	11,5

Ved beregning af skalaen for nedslag i forpagtningsafgiften er regnet med en realrente på 7,5 pct., og det er lagt til grund, at den udbetalte erstatning skal fordeles over mindst 10 år.

<u>Eksempel.</u>	berørt areal	10.000 m ² (1 ha)
	erstatning	1 kr./m ² (10.000 kr./ha)

Nedslag i forpagtningsafgift

Det 1. år	25%	svarende til	2.500 kr./ha
Det 2. år	16%	svarende til	1.600 kr./ha
Det 3. år	11,5%	svarende til	1.150 kr./ha

BEMÆRK, at ejeren får hele erstatningen til disposition fra udbetalingstidspunktet,

at forpagteren får sin del af erstatningen år for år, afhængig af forpagtningsperiodens længde, og

at næsten hele erstatningen efter denne model, hvis forpagtningen løber over f.eks. 10 år, godskrives forpagteren.

Bilag D

Hjemfaldsdeklaration

Matr.Nr. [redacted]
Kvarter: [redacted]

Stempel.

Anmelder:

2 Kr.

Direktoratet for Stadens faste
Ejendomme

59.



DEKLARATION.

I Anledning af, at Københavns Kommune ved Skøde af

for en Pris af 294.960 Kroner

til undertegnede [redacted]

[redacted] har overdraget Grunden Matr.Nr. [redacted]

[redacted] 2.736 m² stor, beliggende ved [redacted]

[redacted]

erklæres herved for nuværende og fremtidige Ejere af den nævnte
Ejendom eller Parceller af denne:

Kommunen skal være berettiget til efter mindst 5 Aars for-
udgaaende Varsel at overtage Ejendommen eller fremtidige Parceller
deraf i April Maaned i Aaret 2030. Dersom Kommunen ikke gør Brug af
sin Ret til at overtage Ejendommen i det nævnte Aar, skal dette Kun-
ne ske hvert tiende Aar derefter i samme Maaned og med samme Varsel.
Overtagelsen sker for den Sum, der ved Salget fra Kommunen er bleven
betalt for det paagældende Areal, beregnet efter den ovennævnte Pris
pr. m² med Tillæg af Bygningernes Værdi. Denne Værdi fastsættes
af 3 Mænd, udmeldte af Indenrigsministeriet, eller eventuelt af
Mænd, udmeldte af Retten. Ved Vurderingen udfindes Værdien af Byg-
ningerne som saedanne. Disres Beliggenhed og Benyttelse er altsaa
betydningsløs for Vurderingen ved hvilken der lovrigt maa tages Hen-
syn til den Forringelse, som Slid og Elde har medført, ligesom
en mulig Forældethed i Indretningen maa tages med i Betragtning.
Vurderingen er ganske selvstændig; tidligere foretagen Vurdering
i andet øjemed - f.eks. til Brandforsikring - maa altsaa ikke læg-
ges til grund. Selv om en Bygning maatte være opført en kort tid

E.S. [redacted] 604/1935.

forinden Vurderingen (jfr. dog nedenfor), er det derfor en Selvfølge, at den ansatte Værdi af Bygningen selv i saa Fald ikke maa overstige, hvad det efter almindelige Priser paa Overtagelsestiden vilde koste at opføre en anden Bygning af samme Omfang og Indretning.

Efter at Magistraten med det nævnte Varsel har givet Ejeren Underretning om, at den agter at gøre Brug af sin Ret til at overtage Ejendommen, maa ingen ny Bebyggelse af Grunden - saalidt som nogen Ombygning - finde Sted uden Kommunalbestyrelsens Samtykke. Efter at det nævnte Varsel er givet, maa der heller ikke foretages nogen betydeligere Forbedring af Ejendommen - f. Eks. Maling af Fasadé m.m. - uden at Magistratens 2^{de} Afdeling med Henvisning til nærværende Deklaration er bleven underrettet om Ejerens Hensigt og har faaet Lejlighed til - dersom den ønsker det - at lade Bygningerne vurdere paa den angivne Maade, forinden Forbedringen udføres; ved Overtagelsen betales Bygningerne da med den saaledes ansatte Værdi med Tillæg af Udgiften til Forbedringen, beregnet efter normale Fri-ser.

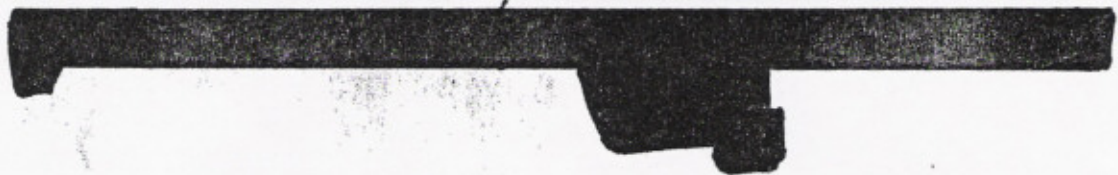
Dersom Ejeren paa en Tid, da Magistraten endnu ikke har givet eller har kunnet give Varsel om Kommunens Overtagelse af Ejendommen, agter at nedrive nogen af de oprindelige Bygninger og erstatte den med en ny, eller dersom han til den angivne Tid ønsker at foretage nogen Ombygning eller Tilbygning eller anden Bebyggelse udover den oprindelige, skal han være forpligtet til at give Magistratens 2^{de} Afdeling i dens Egenskab af oprindelig Sælger en særlig Underretning herom med Henvisning til nærværende Deklaration, og Kommunen er da berettiget til at overtage Ejendommen, saaledes som den forefindes, for den Pris, der i sin Tid er betalt for det paagældende Areal, med Tillæg af Bygningernes Værdi, ansat efter de foranstaaende Regler. Overtagelsesretten i denne Anledning gælder dog kun, dersom Ejerens Forholdende efter den samlede Magistrats Skøn er af en saadan Karakter, at Værdien af Bygningerne som saadanne bliver betydelig forøget, omend Magistraten som nævnt i alle disse Tilfælde skal være underrettet om, hvad der forestaar i saa Henseende, ligesom en mulig paa andet Retsgrundlag beroende Ret for Kommunen til i al Almindelighed at modsætte sig

en yderligere eller ændret Bebyggelse naturligvis er forbeholdt.

Saafrømt nogen Bebyggelse eller Forbedring af tidligere Bebyggelse maatte blive foretaget, uden at Kommunalbestyrelsens Samtykke er indhentet i Henhold til ovenstaaende Bestemmelser, vil Kommunen ikke ved Tilbagekøbet være pligtig at give nogensomhelst Erstatning for saadan Bebyggelse eller Forbedring.

Denne Deklaration tinglyses som servitutstiftende paa Ejendommen Matr.Nr. [REDACTED] og maa ikke udslettes af Pantebøgerne uden Samtykke fra Magistratens 2. Afdeling, der er paataleberettiget med Hensyn til denne Deklaration.

KØBENHAVN, den 21 Juli 1933



Indført i Ejendoms- Registeret	
22-11-34	1 -
[Signature]	

Indført i Dagbogen
for Københavns Byråd
den 11 AUG. 1933

Lyst. Forevist Udskrift af [REDACTED]

[Signature]

Bilag E

Gladsaxe deklARATION

Matr.nr. 15 u Gladsaxe by og sogn,
beliggende ved Præstebrovej.

Anmelder:
Direktoratet for stadens
faste ejendomme.

11053

Akt: Skab *Bd.* Nr. 75

26 APR. 1954

Stempelfri i.h.t. skatte-
departementets resolution
af oktober 1944.

3406

18. MAJ 1957

DEKLARATION.

1025

14. FEB. 1962

I anledning af at Københavns kommune for en pris af 6 kr. pr. m² eller ialt 4.578 kr. - dog med fradrag efter reglerne i § 15 i lov af 27. maj 1950 om grundstigningsskyld - til undertegnede Max Wingum har overdraget grunden matr.nr. 15 u Gladsaxe by og sogn, 763 m² stor, beliggende ved Præstebrovej, erklæres herved for nuværende og fremtidige ejere af den nævnte ejendom eller parceller af denne:

Gladsaxe kommune skal være berettiget til efter mindst 5 års forudgående varsel at overtage ejendommen eller fremtidige parceller deraf med de ved varslets afgivelse påståede bygninger i april måned i året 2040. Dersom Gladsaxe kommune ikke gør brug af sin ret til at overtage ejendommen i det nævnte år, indtræder Københavns kommune i Gladsaxe kommunes ret i henhold til nærværende deklaration. Såfremt hverken Gladsaxe kommune eller Københavns kommune gør brug af retten til at overtage ejendommen i året 2040, skal kommunerne i den foran nævnte rækkefølge være berettiget til at gøre retten gældende hvert tiende år derefter i samme måned og med samme varsel. Overtagelsen sker for den sum, der ved salget fra Københavns kommune er blevet betalt for det pågældende areal - med det anførte fradrag - uden tillæg for bygningernes værdi eller andet.

Enhver bebyggelse på grunden skal i alle dens dele og med alt tilbehør i og udenfor samme til enhver tid holdes i en efter Københavns magistrats skøn forsvarlig og sømmelig stand.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servituter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Denne deklaration tinglyses som servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 15 u Gladsaxe by og sogn og må ikke udslettes af tingbogen uden samtykke fra såvel Gladsaxe kommunalbestyrelse som overborgmesteren i København, der er påtaleberettigede med hensyn til denne deklaration.

København, den 1/4 54

Max Peter Fogard Wingum

Jil Hæderlighed

Olaf Jensen

E.J.3.k. 226-3

OLAF FINSEN
Landretssekretær
Postboks 90, V.

1/4 \$ 72	Kr. + 5
\$ 141	2 " + 2
\$ 141	2 "
<hr/>	
Ialt	2 Kr. + 7 - 9

Indført i Dagbogen for Retskreds Nr. 2
Københavns Amts nordre Birk

den 20 APR 1954

Stempel- og Gebyrindsatningen

Sum: 1/4 1924 l. Mbr. til P. M. Brd. 78.600 kr.

Willing

Foranstående Retsanmeldning
annulleres.

Københavns Amts nordre Birk's Civildommerkontor.

den 18/7 1954

Chikawa

Willing

Chikawa

Anmeldes: Dis. f. st. f. e.

Efter at købesummen for ovennævnte grund er nedsat med den afgiftspligtige grundstigning 200 kr. 00 øre, skal der ved kommunens overtagelse af fornævnte ejendom i overensstemmelse med deklarationens bestemmelser betales en tilbagekøbssum, der svarer til den nedsatte grundpris på 4.378 kr.

København, den 1/5 57

M. Wiggum

Københavns magistrat, den 14 maj 1957.

P. Linn / *P. Linn*

Afgift: \$	Kr.
\$ 141	2 "
\$ 141	2 "
<hr/>	
Ialt	2 Kr.

Indført i Dagbogen for Retskreds Nr. 2
Københavns Amts nordre Birk,

den 18 MAJ 1957

Lyst.

Willing

Chikawa

Annulder

GLADSAXE KOMMUNALBESTYRELSE

Københavns magistrat på Københavns kommunes vegne kvitterer herved de Københavns kommune tilkommende subsidiære rettigheder ifølge foranstående deklaration, således at Gladsaxe kommune er eneberettiget i henhold til deklarationens bestemmelser.

Gladsaxe kommunalbestyrelse er fremtidig alene påtaleberettiget med hensyn til deklarationen.

Københavns magistrat, den 8. JAN. 1962

S. Munk
S. MUNK

Poul Pagh
Poul Pagh

12/3 4
\$ 14 8
\$ 14 8
1 8

Munk

Indført i Dagbogen for Retskreds Nr. 3
Københavns Amts nordre Dirk,

den 14 FEB. 1962
Lyst.

Karl Olesen

P. O. Larsen

