

# ERSTATNING FOR EKSPROPRIATION AF BESKYTTTEDE AREALER

Mange ekspropriationer foretages i grænsen mellem det åbne land og byzone og dermed i områder med naturmæssige værdier. I denne artikel beskriver vi, hvordan sådanne værdier påvirker værdiansættelsen af den ejendom, som skal eksproprieres.

Indgreb i den private ejendomsret kan kun ske mod fuld erstatning. Når en ejendom ligger i naturmæssigt rige områder og rummer § 3-områder, beskyttede arter og lignende, opstår spørgsmålet om, hvad fuld erstatning er.

**VÆRDIANSÆTTELSE I DET ÅBNE LAND**  
Hovedreglen for værdiansættelse i det åbne land er *værdien som landbrugsjord*. Det skyldes, at arealer i landzone som udgangspunkt ikke kan bebygges, og derfor baseres værdien helt generelt på en anvendelse som landbrug.

Den generelle fastsættelse af landbrugsjord tillægges i mange tilfælde *forventningsværdi*. Denne værdi opstår, fordi et areal kan forventes inden for en nærmere fremtid at blive omfattet af en adgang til byudvikling og udstykning til bebyggelse. Når det sker, stiger værdien af arealet automatisk, fordi arealet fremover kan anvendes til meget andet end landbrugsdrift. Dermed vil erstatningen for ekspropriation af sådanne arealer også stige.

## NATURMÆSSIGE VÆRDIERS INDFLYDELSE PÅ FORVENTNINGSVÆRDIEN

Den naturmæssige beskyttelse medfører, at grundejer aldrig kan have haft forventning om at udnytte de beskyttede arealer til f.eks. byudvikling.

Taksationsmyndighedernes praksis viser da også, at arealer med offentligt retlige rådighedsbegrænsninger, som f.eks. § 3-beskyttelse, normalt ikke tillægges forventningsværdi. I MAD 2009.261 fandt Taksationskommissionen, at arealer, der var omfattet af rådighedsbegrænsninger, måtte have samme værdi som øvrige arealer og dermed skulle tillægges forventningsværdi. Det afviste Overtaksationskommissionen, som nedsatte erstatningen for de beskyttede arealer til værdien af landbrugsjord uden forventningsværdi.

I MAD 2007.239 bestemte Overtaksationskommissionen, at ejeren kun kunne forvente at udstykke 10 grunde – og ikke 17-18 grunde, idet 1/3 af ejendommen var beskyttet natur. I sagen tillagde Overtaksationskommissionen ikke den beskyttede del nogen videre værdi, og erstatningen blev udmeldt ved at fastsætte hver mulig udstykning til 1,5 mio. kr. og fratække omkostninger til byggemodning. Til dette beløb lagdes herefter 1,5 mio. kr. for resten af området.

At kalde § 3-områder og beskyttede arter for naturmæssige *værdier* er derfor misvisende for grundejeren. Det gælder ikke kun i ekspropriations-situationen, for beskyttelsen af naturen er en indskrænkning i grundejerens muligheder for at råde over sin ejendom, uanset om ejendommen eksproprieres. Og det er da også netop grunden til, at praksis viser, at der oftest ikke tilkendes forventningsværdi til beskyttede arealer. Erstatningen er *fuld erstatning* og skal derfor afspejle den reelle værdi af arealet.

## KONKRET VURDERING

Værdiansættelsen af et areal er dog altid en helt konkret vurdering. Det giver god mening, når det skal sikres, at den private ejendomsret kun bliver eksproprieret mod fuld erstatning. Grundejer skal være sikker på, at alle værdier er inddraget i vurderingen. Der er derfor altid en vis usikkerhed forbundet med fastsættelsen af forventningsværdien. Og selv om praksis viser, at visse områder normalt ikke tilkendes forventningsværdi, er det ikke ensbetydende med, at det aldrig sker. F.eks. kan man forestille sig, at arealer, som udlægges til grøn anvendelse som park, vil blive tilkendt forventningsværdi, fordi den tiltænkte anvendelse ikke udfordres af den beskyttede natur ■



Henriette Soja  
Advokat, partner  
hso@horten.dk



Anne Christine Matzon  
Advokatfuldmægtig  
acm@horten.dk