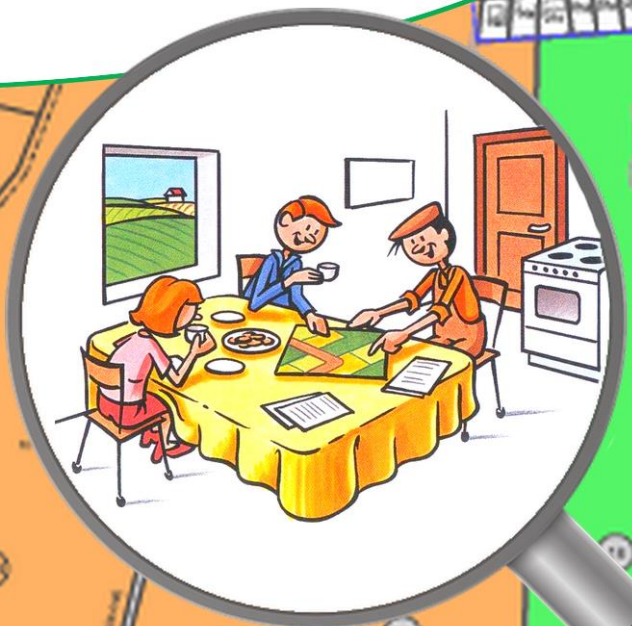
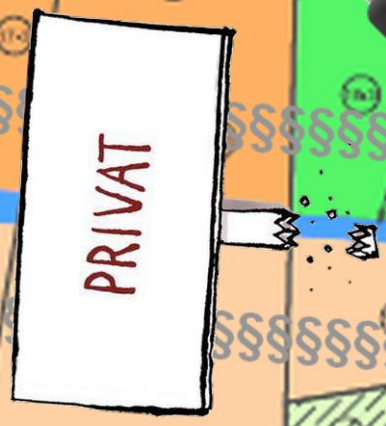
AREALERHVERVELSE TIL NYANLÆG AF KOMMUNALE VEJE - JORDFORDELING OG EKSPROPRIATION





AD NYE VEJE

AALBORG UNIVERSITET

Speciale

Land Management

Jakob Mortensen

Morten Gade Overgaard

Peter Lillienskjold Elimar

AALBORG UNIVERSITET
STUDENTERRAPPORT

Institut for planlægning
Landinspektørvidenskab
Rendsburggade 14
9000 Aalborg
Telefon: 99 40 83 03
http://plan.aau.dk/

Titel:
Arealerhvervelse til nyanlæg af kommunale veje – jordfordeling og ekspropriation

Speciale:
4. semester Land Management
Kandidatspeciale

Specialeperiode:
Fra den 05/02-2018
Til den 08/06-2018

Specialedeltagere:
Jakob Mortensen
Morten Gade Overgaard
Peter Lillienskjold Elimar

Vejleder:
Esben Munk Sørensen

Oplagstal:
Udgivet elektronisk

Antal sider:
126 sider

Bilagsantal:
3 bilag, 17 sider
incl. vedlagt zip-mappe

Afsluttet:
Afleveret den 07/06-2018

Synopsis:

Dette speciale omhandler arealerhvervelsesmetoderne jordfordeling og ekspropriation ved nyanlæg af kommunale veje.

Specialet tager i dets foranalyse udgangspunkt i de to arealerhvervelsesmetoders generelle anvendelse ved arealerhvervelse til kommunale vejanlæg. Dernæst fokuserer foranalysen på at opstille nogle sammenligningsparametre, hvor de to metoder kan sammenlignes. Dette fører tilsammen til specialets problemformulering:

Hvordan anvendes jordfordeling og ekspropriation ved nyanlæg af kommunale veje i praksis, og hvordan adskiller fremgangsmåderne sig i henhold til de opstillede sammenligningsparametre? Hvilke styrker, svagheder, muligheder og trusler forefindes ved jordfordeling og ekspropriation ved arealerhvervelsen til kommunale vejanlæg?

Efter præsentationen af specialets problemformulering analyseres fire forskellige cases ud fra de opstillede sammenligningsparametre. Herefter udarbejdes en komparativ analyse med baggrund i caseanalyserne. Ved at undersøge arealerhvervelsesmetodernes ligheder og forskelle med afsæt i sammenligningsparametrene, bliver det muligt at fremdrage hver metodes styrke, svaghed, mulighed og trussel i en diskussion. Disse kan en kommune tage i betragtning, når de skal vælge en arealerhvervelsesmetode til et kommunalt vejprojekt.

Rapportens indhold er frit tilgængeligt, men offentliggørelse (med kildeangivelse) må kun ske efter aftale med forfatterne.

Abstract

This Masters thesis deals with two land acquisition methods; land consolidation and expropriation to be used for the construction of new municipal roads.

In the preliminary analysis the two land acquisition methods for land acquisition to municipal roads is analyzed on a general level. Next, the pre-analysis focuses on ways to compare the two methods by setting a variety of parameters upon which the methods can be compared. This leads to the thesis problem formulation:

How is land consolidation and expropriation used when acquiring land to new municipal roads in practice, and how do the methods differ according to the comparison parameters established? Which strengths, weaknesses, opportunities and threats exist in land consolidation and expropriation through land acquiring for municipal roads?

After the presentation of the thesis problem formulation, it is sought to analyze four different cases based on the comparison parameters presented in the pre-analysis. The four cases are hereafter compared as the comparative parameters presented in the preliminary analysis prescribe. By considering the similarities and differences between the two land acquisition methods based on the comparison parameters it is possible to assess the strengths, weaknesses, opportunities and threats in a discussion. The findings can be used by a municipality to take into consideration when choosing a land acquisition method for a municipal road project.

Forord

Dette er et speciale udarbejdet af tre landinspektørstuderende på 4. semester på kandidatretningen Land Management, Aalborg Universitet. Specialet udarbejdes i overensstemmelse semesterbeskrivelsen, jf. [Aalborg Universitet, 2018].

Specialegruppen vil gerne sende en stor tak til vores vejleder Esben Munk Sørensen for konstruktiv vejledning gennem specialets udarbejdelse. Derudover vil specialegruppen gerne takke de respondenter, der har villet sig lade interviewe samt udlevere materiale til specialets udarbejdelse. Respondenterne udgør:

- Projektleder Grenaa Omfartsvej Norddjurs Kommune Henrik Bjerring Poulsen
- Jordfordelingsplanlægger LG98 Henning Elmstrøm
- Civilingeniører ved By- og Landskabsforvaltningen Aalborg Kommune, Charlotte Kragh-Pedersen og Laura Sand Pedersen samt Gitte Fogedgaard fra Aalborg Kommunes juridiske afdeling
- Jordfordelingsplanlægger Orbicon Jan Nymark Thaysen
- Chefjurist Horsens Kommune Claus Rindahl Hansen

Uden vejleder og respondenterne ville udarbejdelsen af specialet ikke have været muligt.

Læsevejledning

De kilder, der er anvendt gennem specialet, kan findes i litteraturlisten angivet i alfabetisk rækkefølge efter forfatters efternavn. Kilderne bliver gennem specialet angivet ved Harvard-metoden. Her angives kilderne ved: [Efternavn, År (eventuelt sidetal eller kapitel)], hvor "u.d." indikerer: "uden datoangivelse". Kilder angivet efter punktum refererer til ovenstående afsnit, og kilder angivet før et punktum refererer til sætningen kilden står i.

I flere afsnit refereres der til bilag C. Dette bilag er en samlet zip-mappe, der indeholder flere mapper med undermapper. Disse undermapper indeholder en række dokumenter, som gennem specialet bliver henvist til. De fleste af dokumenterne er ikke tilgængelige via almindelig kildehenvisning, eftersom det ikke er alle dokumenterne, som er offentligt tilgængelige. Dette kan f.eks. være dokumenter udleveret af specialets respondenter, transskriptionen af de udførte interview, kortmateriale og lignende materiale, der bruges som empiri igennem specialet. I bilag C vil der desuden være en læsevejledning til, hvordan de enkelte dokumenter fremfindes.

Gennem specialet anvendes der citater. Disse er enten direkte fra en kilde, tilsendt materiale eller fra en af specialets respondenters udtalelser i forbindelse med de udførte interview. I de tilfælde, hvor det er muligt at referere direkte til et citat fra en kilde, vil citatet refereres efter Harvard-metoden, og ellers vil citatet fremgå i bilag C. Citater vil i specialet fremgå i kursiv. Hvis citatet er af længere karakter vil det blive centreret i et afsnit for sig, og hvis det er af kortere karakter, vil det fremgå som en del af en sætning. I forbindelse med anvendelsen af citater vil der være tilfælde, hvor enkelte ord eller en passus udelades fra citatet, hvilket vil fremgå med: *"(...) resten af citatet"*. Ligeledes vil der være tilfælde, hvor det er nødvendigt at indsætte et andet ord i citatet end det sagte, da citatet ellers kan være mangelfuldt i dets kontekst, og derfor isoleret set ikke vil give den rette forståelse for det udtalte. Dette vil fremgå med: *"citat, der anvendes, hvor [ord] indsættes i citatet"*.

Specialet tager i dets caseanalyse udgangspunkt i fire cases. En af disse omhandler Aars Omfartsvej. Specialegruppemedlemmet, Peter L. Elimar, har beskæftiget sig med denne case gennem sit 9. semester praktikophold ved Orbicon. Gennem specialet vil der blive henvist til kilden [Elimar, 2017], der er det praktikprojekt, som blev udarbejdet i forbindelse med omtalte praktikophold. Praktikprojektet er vedhæftet i bilag C.1.1, eftersom praktikprojektet bl.a. er blevet brugt til vidensindsamlingen til forståelse af jordfordeling, jordmobilitetsteori, samt bidraget som empiri til udarbejdelsen af casen vedrørende Aars Omfartsvej. I [Elimar, 2017] fremgår navne og udtalelser, som Peter L. Elimar lovede at hemmeligholde, hvorfor disse er blevet anonymiseret. For et kortere resume af dette praktikprojekt henvises til artiklen [Elimar, 2018, s. 59-61] fra Trafik & Veje, også skrevet af specialegruppemedlemmet Peter L. Elimar.

Gennem specialet nævnes *kommunen*. Når der refereres til *kommunen* i jordfordelingssammenhæng anerkendes det, at kommunen repræsenterer to forskellige organer; (1) vejmyndigheden, der erhverver areal til vejanlægget, og (2) kommunen som helhedsorienteret planlægningsorgan, der indgår i jordfordelingen som lodsejer. Når der refereres til *kommunen* i ekspropriationssammenhæng repræsenterer kommunen alene den eksproprierende anlægsmyndighed. I forbindelse med lovgennemgangen af LoOV benævnes vejmyndigheden, da dette er LoOV's definition af den eksproprierende myndighed.

I specialet vil der blive anvendt lovnavne. Disse er blevet defineret ved forkortelser, som kan ses i tabel 1. Hver lovforkortelse har angivet en kildehenvisning, der er konsekvent ved forkortelsens angivelse gennem specialet.

Fork.	Titel	Nr. og dato	Kilde
JFL	Bekendtgørelse af lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven)	LBK nr 31 af 04/01/2017	[Miljø- og Fødevareministeriet, 2017]
JFB	Bekendtgørelse om jordfordeling (Jordfordelings-bekendtgørelsen)	BEK nr 331 af 25/03/2013	[Miljø- og Fødevareministeriet, 2013]
LoOV	Lov om offentlige veje m.v.	LOV nr 1520 af 27/12/2014	[Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2014]
EBL	Bekendtgørelse af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom	LBK nr. 1200 af 30/09/2013	[Skatteministeriet, 2013]
UL	Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen (Udstykningsloven)	LBK nr 1213 af 07/10/2013	[Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet, 2013]
TL	Bekendtgørelse af lov om tinglysning (Tinglysningsloven)	LBK nr 1075 af 30/09/2014	[Justitsministeriet, 2014b]
KSL	Bekendtgørelse af lov om kommunernes styrelse (Kommune-styrelsesloven)	LBK nr 2 af 04/01/2018	[Økonomi-og Indenrigsministeriet, 2018]
UKB	Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme	BEK nr 799 af 24/06/2011	[Økonomi-og Indenrigsministeriet, 2011]

Tabel 1. Anvendte loves forkortelser

Jakob Mortensen Morten Gade Overgaard Peter Lillienskjold Elimar

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1 Indledning . . . 1

Kapitel 2 Struktur og metode . . . 3

Kapitel 3 Arealerhvervelse til kommunale vejanlæg . . . 17

3.1 Jordfordeling . . . 17

3.2 Ekspropriation . . . 22

Kapitel 4 Sammenligningsparametre . . . 26

Kapitel 5 Delkonklusion . . . 37

Kapitel 6 Problemformulering . . . 38

Kapitel 7 Valg af cases . . . 39

Kapitel 8 Aars Omfartsvej . . . 40

Kapitel 9 Grenaa Omfartsvej . . . 53

Kapitel 10 Egnsplanvej Aalborg . . . 68

Kapitel 11 Horsens omfartsvej . . . 79

Kapitel 12 Komparativ analyse . . . 90

Kapitel 13 SWOT-diskussion . . . 105

13.1 Diskussion . . . 105

13.2 SWOT-matricer . . . 111

Kapitel 14 Konklusion . . . 113

Kapitel 15 Perspektivering . . . 115

Litteratur . . . 117

Bilag A Arealerhvervelsesmetoder . . . 127

Bilag B Interview . . . 132

Bilag C Zip-mappe . . . 143

KAPITEL

1 Indledning

Det danske folkestyre har siden år 1849 haft Grundloven som forfatningslov. Grundloven definerer folkestyrets og samfundets generelle spilleregler, og sikrer de fundamentale borgerlige rettigheder, som danner grundstenene til det nuværende danske samfund. [Folketinget, 2015] [Zahle, 1999] Én af disse grundsten er den private ejendomsret, der er sikret ved bestemmelsen i 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."* [Statsministeriet, 1953, GRL § 73, stk. 1]

Udgangspunktet for den danske retstilstand er derfor, at ejendomsretten er ukrænkelig. Som undtagelse er det muligt, at almenvellet kan kræve, at en lodsejer afstår sin ejendom mod fuldstændig erstatning. Afståelse af privat ejendom til almenvellet kan komme i spil i forbindelse med offentlige vejanlægsprojekter, når kommunale vejanlæg skal etableres. Her kan vejmyndigheden med hjemmel i LoOV § 96 ekspropriere til offentlige veje. [Zahle, 1999]

På baggrund af bestemmelsens ordlyd i LoOV § 96 er ekspropriation en mulighed, som vejmyndigheden *kan* benytte sig af [Den Danske Ordbog, 2013]. Det er derfor ikke påkrævet, at kommunen *skal* anvende ekspropriation til arealerhvervelse af de fornødne arealer. I stedet kan kommunen også vælge at erhverve arealerne til vejen gennem henholdsvis frivillige privatretlige aftaler med de enkelte lodsejere eller ved jordfordeling, som kan anvendes til at: *"(...) medvirke til jordomlægninger for at afbøde de jordbrugsmæssige gener ved ikke-jordbrugsmæssige aktiviteter i landbrugsområder"* [Miljø- og Fødevareministeriet, 2017, JFL § 1, stk. 1, nr. 4]. Dette kan ifølge Fødevareministeriet [2004] bl.a. være at afbøde de jordbrugsmæssige gener ved vejanlæg. Derfor kan jordfordeling anvendes som en fremgangsmåde til arealerhvervelse til vejanlæg, hvis jordfordeling afbøder de jordbrugsmæssige gener, vejanlægget måtte medføre. Ved jordfordeling bliver der skabt varige værdier for landmændende og disses ejendomme og bedrifter, hvor god landbrugsjord kan vægte højere end et pengebeløb. [Boe, 1967]

Ekspropriation og jordfordeling repræsenterer grundlæggende to forskellige fremgangsmåder for arealerhvervelse, hvilket henholdsvis er tvangsmæssig afståelse mod erstatning samt frivillige aftaler på privatretlige præmisser. Derudover har jordfordeling et bredere formål, da der her også er fokus på, at sikre en bedre landbrugsmæssig arrondering for de omkringliggende ejendomme og bedrifter efter vejanlæggets realisering. Disse grundlæggende forskelligheder mellem jordfordeling og ekspropriation har også dannet grundlag for specialegruppens interesse i emnet. I denne forbindelse har specialegruppen også en opfattelse af, at der i forbindelse med de fleste vejprojekter anvendes ekspropriation til arealerhvervelsen, hvilket kan virke besynderligt, når jordfordelingen i litteraturen benævnes som en metode, der kan skabe en mere hensigtsmæssig arrondering for landbrugsejendommene og bedrifter og give disse mulighed for erstatningsjord [Sørensen, 1987] [Arler et al., 2017] [Sørensen og Eide, 2015] [Hartvigsen, 2015, s. 44]. Måske skyldes det et manglende kendskab til jordfordeling, hvorfor kommunerne formodentligt anvender den mere velkendte metode; ekspropriation. Fagpersoner i branchen har også fokus på, at udbrede viden om jordfordeling og dets muligheder.

Dette er senest kommet til udtryk gennem henholdsvis en *"LAB DAG om demokrati og dialog i planlægning af det åbne land"* afholdt af teknologirådet [Teknologirådet, 2017], to høringer i folketinget[1], og derudover har Den Danske Landinspektørforening afholdt en konference om vækst og udvikling [Christensen, 2017], hvor emnet også blev bragt op. Under alle disse nævnte arrangementer er jordfordeling beskrevet som en metode, der kan medvirke til at afhjælpe de problemstillinger, der forekommer i det åbne land bl.a. arronderingen af landbrugsjorder.

Specifikt i forbindelse med kommunale vejanlæg har der ikke i nyere tid været fokus på at anvende jordfordeling til at erhverve arealer til vejanlægs realisering. Specialegruppen har kun været i stand til at fremfinde to eksempler på kommunale vejanlæg, der er realiseret ved jordfordeling; Aars Omfartsvej og Grenaa Omfartsvej. Derfor er specialegruppen interesseret i at undersøge og sammenligne de to fremgangsmåder; jordfordeling og ekspropriation, i forbindelse med arealerhvervelse til kommunale vejanlæg, for at belyse deres anvendelsesmuligheder og derved skabe grundlag for en mere nuanceret debat i den kommunale forvaltning og byrådet om valg af arealerhvervelsesmetode. Formålet med dette speciale er derfor ikke at berette om, hvilken arealerhvervelsesmetode, der er mest hensigtsmæssig.

For at kunne undersøge og sammenligne de to fremgangsmåders anvendelse, er det nødvendigt at belyse procedurerne for disse hver især, for at identificere disses sammenligningsparametre imellem til det videre arbejde i specialet. Derfor vil specialets foranalyse tage udgangspunkt i følgende initierende problemstilling:

Hvordan anvendes[2] jordfordeling og ekspropriation ved nyanlæg af kommunale veje, og på hvilke parametre kan de to fremgangsmåder sammenlignes?

Dette speciale omhandler alene jordfordeling og ekspropriation i forbindelse med arealerhvervelse til realisering af kommunale vejanlæg, hvortil det anerkendes, at fremgangsmåderne også kan bringes i anvendelse til realisering af andre projekter. Eksempler herpå kunne være til genopretning af vådområder via jordfordeling eller realisering af lokalplaner via ekspropriation, hvor disse anvendelser ikke vil blive behandlet igennem specialet.

[1] Første høring i Miljø- og Fødevareudvalget om arealanvendelse [Folketinget, 2016] og anden høring i Miljø- og Fødevareudvalget om prioritering af fremtidens arealanvendelse i Danmark [Folketinget, 2017]. Til begge høringer deltog professor fra Aalborg Universitet Esben Munk Sørensen

[2] Begrebet *"anvendes"* afgrænses til at være den i loven og litteraturen forskrevne anvendelse og ikke den praktiske anvendelse i konkrete sager

KAPITEL

2 Struktur og metode

Dette kapitel har til formål at klarlægge specialets struktur og sammenhæng, hvilket først vil blive beskrevet for derefter at blive illustreret i et strukturdiagram, jf. figur 2.1. Herefter vil kapitlet redegøre og argumentere for de i specialet anvendte metoder og teorier, hvortil disses anvendelse i specialet vil blive forklaret i afsnit 2.1 og illustreret på figur 2.1.

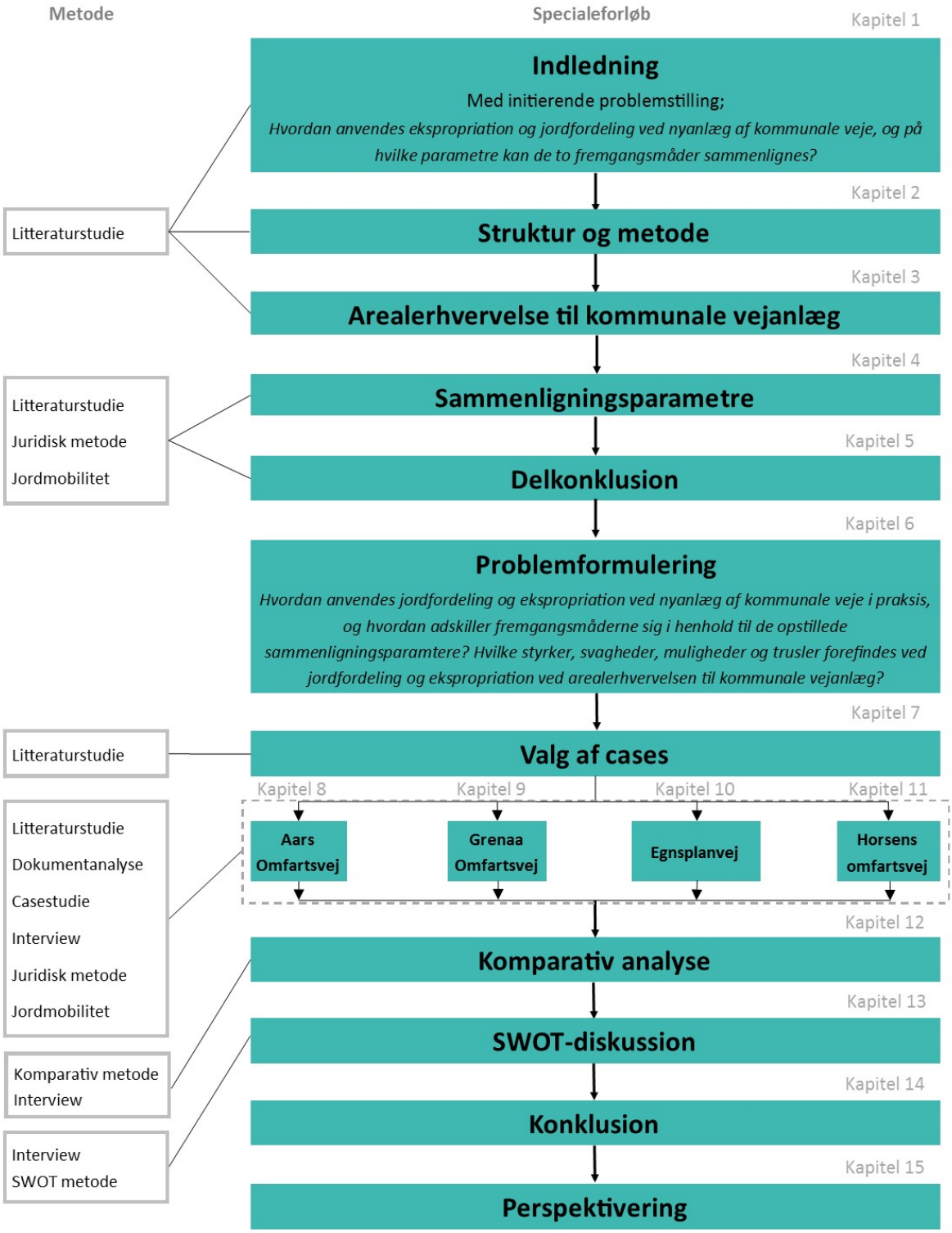
2.1 Struktur

Specialet vil først besvare den initierende problemstilling præsenteret i kapitel 1. Hertil vil der være en videnskabsteoretisk tilgang, hvori specialegruppen tilkendegiver dennes videnskabsteoretiske tilgang, der vil være gældende gennem hele specialet, jf. afsnit 2.2. Den beskrevne struktur og metode vil ligeledes gøre sig gældende for specialet i sin helhed, hvortil det pointeres, at specialet i sin helhed skal læses og forstås kronologisk. På baggrund af de fund gjort i arbejdet med den initierende problemstilling opstilles en problemformulering i kapitel 6, hvorefter specialet bearbejder denne for til sidst at besvare problemformuleringen i en konklusion, jf. kapitel 14.

For at besvare den første del af den initierende problemstilling vil kapitel 3 afdække og redegøre for henholdsvis jordfordeling og ekspropriation, hvortil disses retlige grundlag og proceduren for arealerhvervelsen gennemgås særskilt. Dette danner grundlaget for det videre arbejde i specialet, da der herigennem opnås viden og information om anvendelsen af jordfordeling og ekspropriation. I analysen anvendes både litteraturstudie, juridisk metode samt jordmobilitetsteori.

Det efterfølgende kapitel 4 opstiller en række sammenligningsparametre, hvorfra det bliver muligt at analysere, hvordan jordfordeling og ekspropriation kan sammenlignes eller adskiller sig fra hinanden. Dette gøres hovedsageligt med udgangspunkt i litteraturstudie og fund, der gøres i forbindelse med udarbejdelsen af det forudgående kapitel 3. De to kapitler vil sammen danne besvarelsen på den initierende problemstilling, men danner samtidig grundlaget for det senere arbejde i medfør af problemformuleringen, hvori der vil være en analyse af udvalgte cases.

I arbejdet med problemformulering søges det at belyse anvendelsen af både jordfordeling og ekspropriation til arealerhvervelse af vejanlæg i praksis, hvorfor der udvælges fire cases, som alle omhandler arealerhvervelse til realisering af kommunale vejanlæg. To af casene er valgt idet arealerhvervelsen primært blev gennemført ved jordfordeling, og de resterende to cases er valgt for at belyse arealerhvervelse via ekspropriation. Begrundelserne herfor er beskrevet nærmere i afsnit 2.5 og kapitel 7. Casene analyseres herefter individuelt ved at gennemgå de i kapitel 4 opstillede sammenligningsparametre, hvorved der opnås en ensartet gennemgang af hver case. Den stringente gennemgang af casene medvirker til, at de bliver så sammenlignelige som muligt, og analysen ikke afviger mellem hver case.
Analysen af de fire cases skal samlet set lede op til kapitel 12, hvor de fire cases sammenlignes med afsæt i metoden beskrevet i afsnit 2.6. En komparativ analyse, på baggrund af de forskellige cases giver indblik i, hvilke ligheder og forskelle arealerhvervelsesmetoderne har indbyrdes. Resultaterne fremdraget i den komparative analyse leder samlet set op til en diskussion, der i en SWOT-analyse vil præsentere arealerhvervelsesmetodernes styrker, svagheder, muligheder og trusler, jf. kapitel 13. Specialet afrundes med en konklusion i kapitel 14, der besvarer specialets problemformulering, og slutteligt en perspektivering i kapitel 15. Opbygningen af det samlede speciale kan yderligere ses illustreret på figur 2.1.

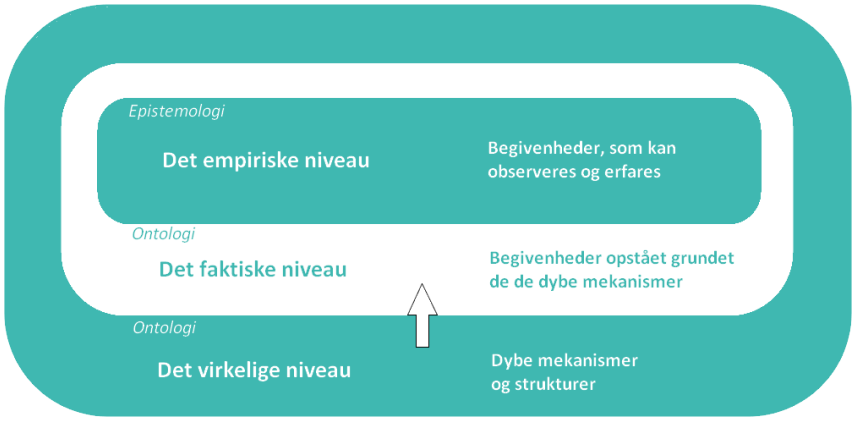


Figur 2.1. Strukturdiagram over specialet. Af figuren ses to kolonner, hvoraf *metode* henviser til de(n) metode(r), der anvendes for at besvare det pågældende kapitel, hvortil beskrivelse af metoderne vil være at finde i kapitel 2. Kolonnen *specialeforløb* illustrerer specialets samlede kapitler, der skal læses og forstås i deres kronologiske opstilling

2.2 Videnskabsteori

Valget af specialets problemstillinger og metoder er påvirket af specialegruppens videnskabsteoretiske tilgang og dennes grundantagelser inden for ontologien og epistemologien. Specialet er inspireret af den kritisk realistiske videnskabsteoretiske tilgang, da specialet omhandler arealerhvervelse til kommunale vejanlæg, og de samfundsmæssige strukturer disse påvirker. Den kritisk realistiske videnskabsteoretiske tilgang er et opgør mod de enhedsvidenskabelige tanker, som f.eks. positivismen følger, hvilket gør det muligt at undersøge problemfelter i åbne systemer. Dette gøres, da samfundsvidenskabelige problemstillinger kan være komplekse, og dermed bliver det muligt, at forklare og fortolke et emne. Specialet vil med tilgangen derfor ikke danne direkte årsagsforklaringer for fremgangsmådernes oprindelse, men forklare disses positiver og negativer i form af arealerhvervelsesmetoders styrker, svagheder, muligheder og trusler. [Buch-Hansen og Nielsen, 2012] De videnskabelige felter inden for emnet kan med tilgangen opdeles i overflader og dybder, og bør derfor studeres således, hvilket udføres ved at opfatte emnet i flere niveauer. [Egholm, 2014, s. 124-126] Alt efter hvilken videnskabsteoretisk tilgang et individ har, adskilles sondringen mellem de ontologiske og epistemologiske spørgsmål, hvilket redegøres for i afsnit 2.2.1 og 2.2.2.

Kritisk realisme deles op i tre niveauer; det virkelige niveau, det faktiske niveau og det empiriske niveau, der tilsammen beskriver verdensopfattelsen indenfor den kritiske realisme, jf. figur 2.2. Det virkelige og faktiske niveau hører til den ontologiske del, og det empiriske niveau hører til den epistemologiske del. [Egholm, 2014, s. 124-126]



Figur 2.2. De tre niveauer verden består af inden for kritisk realisme, inspireret af [Egholm, 2014, s. 126]

2.2.1 Den kritisk realismes ontologi

Det ontologiske spørgsmål kan defineres til at være læren om væren og antagelser herom. Kritisk realisme tager ved det ontologiske spørgsmål udgangspunkt i at relationer, genstande og egenskaber eksisterer uafhængigt af observatørens indflydelse på disse. [Egholm, 2014, s. 25-26] Det handler derfor om opfattelsen af emnet, og hvordan dette skal forstås. Observationer er ikke givne, og skal derfor observeres med en dybere tilgang til disse. [Egholm, 2014, s. 25-26]

Som beskrevet indledningsvist hører det virkelige og faktiske niveau til den ontologiske del, jf. figur 2.2. Det virkelige niveau omhandler de dybe mekanismer og strukturer, som danner fænomener og muligheder for handlinger, og har en indflydelse på det faktiske niveau. [Egholm, 2014, s. 125] [Buch-Hansen og Nielsen, 2012] Det faktiske niveau er de fænomener og begivenheder, der er dannet grundet mekanismer og strukturer fra det virkelige niveau, og disse finder sted om de observeres eller ej. [Egholm, 2014, s. 125] Kritisk realisme anerkender, at det ikke er alt, der kan observeres i det faktiske niveau. [Buch-Hansen og Nielsen, 2012]

Relationen mellem det virkelige og faktiske niveau er åben, og kan kun forklares og beskrives, men ikke bruges til at forudsige fremtidige hændelser, fænomener og begivenheder. [Egholm, 2014, s. 125] Derfor er der ved denne videnskabsteoretiske tilgang fokus på at beskrive, hvad der forårsager fænomener og begivenheder. [Buch-Hansen og Nielsen, 2012] Med den videnskabsteoretiske tilgangs forklaringsmodel for årsagssammenhænge stræbes der efter at besvare fænomener og begivenheder i underliggende mekanismer og strukturer. På denne måde fremfindes de aktiviteter, der aktiverer begivenheder på det faktiske niveau. [Buch-Hansen og Nielsen, 2012]

2.2.2 Den kritisk realismes epistemologi

Det epistemologiske spørgsmål kan defineres til at være læren om erkendelse, videns natur, hvordan en observatør kan vide, og hvordan denne viden produceres. Der er her fokus på hvilke forudsætninger, der tages i betragtning for at vurdere viden, hvad der kan opnås viden om, og hvilken viden, der i denne forbindelse er troværdig og dermed gyldig. [Egholm, 2014, s. 28-30] Den videnskabsteoretiske tilgang kritisk realisme tager udgangspunkt i, at videnskaben er menneskeskabt i sociale sammenhænge, og ny viden opstår, som kan bygge videre på allerede eksisterende viden. Kritisk realisme ved, at videnskaben er fejlbarlig og dermed ikke definitiv. Dermed kan viden erstattes og ændres med ny viden gennem forskning, hvorfor dette sker løbende i forbindelse med den viden, der opnås gennem specialet. [Buch-Hansen og Nielsen, 2012]

Som beskrevet indledningsvis hører det empiriske niveau til den epistemologiske del, jf. figur 2.2.
Her betegnes begivenheder og fænomener gennem erfaringer og observationer. Herfra kan teorier udvikle sig, og videnskabelige analyser vil være farvet fra observatørens opfattelsesvinkel. De videnskabelige resultater er ikke nødvendigvis sande, selvom de indgår i den beskrevne virkelighed. [Egholm, 2014, s. 125]

Specialet er bl.a. udarbejdet på baggrund af den viden, der er opnået gennem dets casestudier. Casene er derfor påvirket af den sociale kontekst, da empirien er indsamlet ved et interview, der er afhængig af såvel respondentens udtalelser og forfatternes tolkning. Dermed vil slutningerne på specialet derfor kunne drages anderledes, hvis andre tilfælde var blevet analyseret. Viden er dermed aldrig fuldstændig eller definitiv. Udarbejdelsen af specialet tager udgangspunkt i at anskue arealerhvervelsesmetoder ud fra deres praktiske fornuft. [Flyvbjerg, 2004]

2.3 Litteraturstudie

Litteraturstudie kan bruges som metode til at indsamle eksisterende viden, der kan anvendes som et empirisk eller teoretisk afsæt. Den eksisterende viden udgør den empiri, hvorfra specialet formes. På denne måde anvendes litteraturstudiet til at udforme analyser for det problem, der undersøges. Ved at have en generel ide om det problem, som ønskes undersøgt, er det muligt at indhente litteratur og orientere sig om problemet. Herefter kan problemet præciseres, og det videnskabelige udgangspunkt kan dermed føre til den videre forskning. [Eriksen, 2016]

Litteraturstudiet anvendes ved at forberede og danne et helhedsbillede af undersøgelsesområdet og derefter indsamle litteratur, der relaterer sig til undersøgelsesområdet. Den indsamlede litteratur kan f.eks. være afhandlinger, bøger eller tidsskrifter. Herefter evalueres den indsamlede litteratur, hvor det relevante materiale udvælges og benyttes. Udvælgelsen af litteraturen er baseret på dennes relevans og kvalitet. [Eriksen, 2016] Kvaliteten af litteraturen vurderes ud fra, hvilke metoder empirien er udarbejdet fra, og herudfra bliver det for læseren muligt at forholde sig kritisk hertil [Andersen og Gamdrup, 2011, s. 50-51] Den mest relevante litteratur bliver udvalgt, efter den nyeste generelle litteratur er fremfundet, hvorefter der ved angivne kildereferencer kan findes

frem til den mere specifikke litteratur. Her er det vigtigt, at læser stiller kritiske spørgsmål om metoden, hvorfra litteraturen er udarbejdet, indholdet af litteraturen, forfatteren bag litteraturen og udgivelsesdateringen. [Andersen og Gamdrup, 2011, s. 64-65] Anvendelsen af litteraturstudie har dets fordele og ulemper. Fordelene kan være, at metoden er specifik, stabil og bred, hvorimod ulemperne er, at litteraturen kan være mangelfuld og indeholde bias. [Yin, 2009, s. 106]

2.4 Dokumentanalyse

Udover litteraturstudier anvender specialet også dokumentanalyse. Her kan der skelnes mellem tre forskellige typer af dokumenter; primære, sekundære og tertiære dokumenter.

De primære dokumenter er udarbejdet af, eller omhandler, et afgrænset sæt aktører i tilknytning til en begivenhed på et bestemt tidspunkt. Disse dokumenter kan typisk ikke findes offentligt tilgængeligt, eftersom de kan indeholde personfølsomme data, og behandles derfor typisk i et lukket forum. Eksempler på primære dokumenter kan være jordfordelingsoverenskomster, erstatningstilbud, erstatningsforlig, kendelser, personligt udarbejdet dokumenter, forhandlingsoplæg, mødereferater m.m. [Lynggaard, 2015, s. 153-167]

De sekundære dokumenter kan være tilgængelige for offentligheden, hvis de personer, som er tilknyttet begivenheden, ønsker det. Offentligheden er ikke målgruppen, men dokumenterne er generelt offentligt tilgængelige. Eksempler på sekundære dokumenter kan være lovtekster, byrådsbeslutninger, åstedsprotokoller, politiske rapporter om hensigtserklæringer m.m. [Lynggaard, 2015, s. 153-167]

De tertiære dokumenter er tilgængelige for offentligheden, der kan vise en analytisk bearbejdning af en begivenhed, efter denne er fundet sted. [Lynggaard, 2015, s. 153-167]

Fælles for de tre typer dokumenter er, at der ikke er større sandsynlighed for at finde sandheden om et bestemt fænomen i en af de tre dokumenttyper. Pointen er blot, at analytikeren bør have for øje, i hvilken tidsramme dokumentet er produceret, og hvem afsenderen har tiltænkt som målgruppe. Forskellige typer dokumenter giver forskellige indgange til viden.
Eftersom specialet søger at opnå viden, der ikke i alle sammenhænge er offentlig tilgængelige, må omtalte viden søges ved de primære dokumenter, hvor ny viden dannes i samarbejde med de sekundære og tertiære dokumenter. Gennem interview opnår analytikeren indblik i en begivenhed, som ikke nødvendigvis er offentlig tilgængelig, og ved at transskribere interviewene opstår et eget udarbejdet primært dokument, som kan sammenholdes med andre primære, sekundære og tertiære dokumenter. Ved kombinationen og sammenligningen af disse dokumenter kan der opnås en mere dybdegående og nuanceret analyse. Samtidig med interviewene opnår analytikeren indsigt i hvilke andre dokumenter, som bør indsamles til sammenligning, og derved kan forskningsfeltet udvikles, hvortil den eksplorative forskning kan danne grundlag for at skabe indsigt og sammenligningsparametre begivenheder imellem. På et tidspunkt opstår der et hierarki af analytikerens dokumenter. Dette hierarki er defineret af dokumenternes grad af autoritet og legitimitet. Dokumenter med større legitimitet og autoritet er ikke nødvendigvis mere korrekte end de dokumenter med mindre legitimitet og autoritet. [Lynggaard, 2015, s. 153-167]

2.5 Casestudie

Den kvalitative social-videnskabelige undersøgelsesmetode: "casestudie" anvendes til at observere fænomener, politikker, organisationer, individer m.fl. Ud fra dette kan observatøren formidle, hvorfor og hvordan forskellige beslutninger er truffet, og hvordan disse efterfølgende er blevet implementeret. Herefter kan observatøren tilkendegive resultaterne for beslutningernes implementering. [Yin, 2009, s. 2-31]

De fænomener, der finder sted ved en case, har observatøren ikke indflydelse på i den nutidige kontekst. Observatøren får ved observationen af en case muligheden for at identificere casens tendenser ud fra eksisterende teori og viden. Valget af en case skal overvejes nøje, eftersom der kan eksistere mange variable, som påvirker casens udfald og dermed den indsamlede empiri. Derfor må en case's dybde ikke undervurderes. Ydermere kan det ifølge Flyvbjerg [2010] være hensigtsmæssigt at udføre et mere dybdegående casestudie med udgangspunkt i én case, da dette kan medvirke til, at fremdrage aspekter, som muligvis ikke kan observeres på overfladen.

På baggrund af dette bør observatøren udføre casestudie af flere cases til indsamlingen af empiri, så flere observerbare tendenser kan konvergeres cases imellem. Dette vil give et bedre fundament at drage konklusioner på, og på denne måde bliver disses validitet øget. [Yin, 2009, s. 2-31 og 120]

Eftersom specialet inddrager en komparativ analyse med udgangspunkt i sammenligningsparametre imellem de to arealerhvervelsesmetoder; jordfordeling og ekspropriation, bliver det nødvendigt at inddrage flere cases. Dette skal, som ovenfor nævnt, være med til at konvergere data og give et bredere fundament for specialets slutninger. Ved at tage udgangspunkt i flere cases er det ikke muligt at gå i dybden med alle cases forløb, som hvis der kun var taget udgangspunkt i en enkelt case. En af de cases specialet anvender er allerede beskrevet dybdegående i et forhenværende praktikprojekt af en af specialegruppens medlemmer, jf. [Elimar, 2017]. Ud fra praktikprojektet og andre cases bliver det muligt, at lave komparative studier, der eliminerer bias til identificeringen af ligheder og forskelle mellem casene undersøgt yderligere i dette speciale, hvor der henvises til afsnit 2.6 for uddybning af den komparative metode. [Mills, 2008] Ved udvælgelse af cases tages der udgangspunkt i cases, der repræsenterer de to forskellige arealerhvervelsesmetoder; jordfordeling og ekspropriation. For at kunne drage sammenlignelige slutninger udvælges der fire cases, således det samtidig bliver muligt at opnå en tilstrækkelig dybde i undersøgelsen. Herved kan der dannes sammenlignelige slutninger uden, at disse bliver for generelle. Samtidig er det ønskeligt, at casene om henholdsvis jordfordeling og ekspropriation adskiller sig indbyrdes. Derfor vælges der én jordfordelingscase, hvor der alene anvendes jordfordeling, samt én hvor jordfordeling og ekspropriation anvendes samtidig. Derudover udvælges én ekspropriationscase, hvor der alene anvendes ekspropriation, og én hvor frivillige aftaler og ekspropriation kombineres.

Det er desuden vigtigt at overveje, hvornår arealerhvervelsen til de forskellige kommunale vejanlæg er gennemført. Valget af casene skal derfor bero på, at disse er sket inden for nogenlunde samme tidsperiode, således praksis for hver arealerhvevelse er ens og gerne mest muligt opdateret. Af denne grund bør casenes tidsperiode ikke være før år 2013, eftersom ny jordfordelingspraksis starter pr. dette år [NaturErhvervstyrelsen, 2013] [Elimar, 2017].

Opbygningen af casestudiet og dettes design baseres på specialets undren, observatørernes egen viden og det indsamlede empiri. Studiets validitet kan underbygges og gøres mere optimalt ved, at opstille betingelser for casestudiets design, hvilket i dette speciale er gjort ved at opstille en række sammenligningsparametre. Dette fører tilsammen til, at der kan drages mere pålidelige slutninger.

Når observatørerne skal vælge cases, skal det gøres ud fra en formodning om, at disse kan give optimal viden og indsigt til observatørernes undren. [Yin, 2009] Efter observatørerne har indsamlet noget af sin empiri, bliver det muligt at vurdere, om designet af casestudiet bør omformes for bedre indsamling af viden til brug i samme og senere casestudier. [Yin, 2009, s. 102-130]. Den empiri, der indsamles ved casestudie, kan analyseres komparativt gennem metodetriangulering, jf. figur 2.1, og ud fra dette kan der findes slutninger, som kan gavne den senere forskning. [Yin, 2009, s. 2-31]

2.6 Komparativ metode

Den komparative metode tager udgangspunkt i at fokusere og forklare sociale fænomener ved sammenligning mellem et mindre antal enheder; i dette tilfælde fire cases vedrørende arealerhvervelse til nyanlæg af kommunale veje. Sammenligningen foretages ved at undersøge casenes forskelligheder og ligheder på baggrund af de fænomener, som eksisterer i casene for dernæst at finde en forklarende faktor for det sammenligningsparameter, der fokuseres på. [Brænder et al., 2016, s. 12] Sammenligninger foretages typisk relationelt, hvorved forfatteren analyserer ud fra en sin egen virkelighedsopfattelse. Hvis sammenligningen foretages mere systematisk, åbnes der op for, at sammenligningsparametrene kan undersøges mere dybdegående i forhold til disses forskelle og ligheder. [Brænder et al., 2016, s. 103]

En sammenligning skal som minimum baseres på mellem to analyseenheder. Sammenligningen skal ikke basere sig alene på enheden, men de egenskaber enheden består af. Her er det vigtigt at fokusere på, hvilke vigtige parametre enheden består af, og hvilke mindre vigtige parametre enheden består af. Dette er en selektiv proces, der kan være afgørende for udfaldet af sammenligningen mellem enhederne. De sammenligningsparametre, der er relevante at tage i betragtning afhænger af problemstillingen. [Brænder et al., 2016, s. 103-104] Derfor kan det forinden være vigtigt at opstille et design for, hvorledes den komparative analyse skal foretages. Der findes grundlæggende to måder at designe en komparativ analyse på:

- MSSD - Most similar systems design
  - Sammenligning mellem ens enheder (jordfordeling sammenlignet med jordfordeling, og ekspropriation sammenlignet med ekspropriation)
- MDSD - Most different systems design
  - Sammenligning mellem forskellige enheder (jordfordeling sammenlignet med ekspropriation) [Brænder et al., 2016, s. 107]

En komparativ analyse kan tage udgangspunkt i et af de to ovennævnte designs eller begge. [Brænder et al., 2016, s. 107] Det er af specialegruppens medlemmer valgt at tage udgangspunkt i begge designs. Dette er gjort, eftersom det er ønsket at sammenligne jordfordelingens fremgangsmåde mellem to cases (MSSD), sammenligne ekspropriationens fremgangsmåde mellem to cases (MSSD), og sammenligne jordfordeling og ekspropriation på tværs af hinanden (MDSD). Den komparative analyse vil blive systematiseret ved at tage udgangspunkt i de sammenligningsparametre, der er beskrevet i kapitel 4, hvis optræden vil blive redegjort for i hvert casestudie. Det vigtigt at have for øje i hver case, om der optræder en fejlkilde ved redegørelsen af et sammenligningsparameter, der kan have indflydelse på den komparative analyse. [Brænder et al., 2016, s. 107-111]

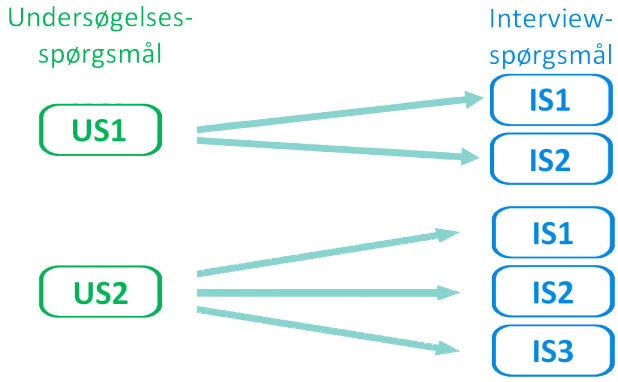
Når sammenligningen mellem casene finder sted i den komparative analyse i kapitel 12, bliver det for specialegruppen muligt at give en kvalificeret forklaring på årsagssammenhængene mellem forskelle og ligheder, der eksisterer mellem sammenligningsparametrene på tværs af casene. [Brænder et al., 2016, s. 103-104]

2.7 Interview

I specialet anvendes interview, som er en kvalitativ undersøgelsesmetode. De interview, der udføres er rettet mod nøglepersoner, som har størst indsigt i de undersøgte cases. Interviewene har til hensigt at bidrage til indsamlingen af kvalitativ empirisk ekspert- og insiderviden omkring de arealerhvervelsesmetoder, som er anvendt i casene, der ellers ikke ville være tilgængelig for specialegruppen.

Frembragt viden fra interview er ifølge Kvale og Brinkmann [2009] påvirket af den kontekst interviewet udføres i, og resultatet af interviewet er afhængig af interviewerens og respondentens forforståelse og fortolkning af emnet. Dette betyder bl.a., at interviewer og respondent kan påvirke hinanden gennem den kommunikationsproces, der foretages under interviewets udførsel. Påvirkningen er væsentlig at være opmærksom på, og bør bringes til et minimum, således udfaldene bliver retvisende i forhold til de eftersøgte ønskede resultater. [Andersen og Gamdrup, 2011, s. 68-71] For eksempel er interviewerens spørgsmål dannet på baggrund af interviewerens forforståelse af emnet, hvor spørgsmålene og fortolkningen af svarene fra respondenten kan have indflydelse på tolkningen af interviewets resultat. Samtidig kan forståelsen af emnet udvikle sig under interviewet på grundlag af fortolkningen af spørgsmålene og svarene, hvorved interviewet undervejs kan udvikle sig med nye spørgsmål, der bygger på en ny forståelse. [Kvale og Brinkmann, 2009, s. 353] At interviewet er påvirket, af interviewerens forforståelse kan betyde, at ikke alle emner bliver belyst, da der kun gives svar på de spørgsmål, interviewer stiller [Yin, 2009, s. 106 og 110-113].

Interviewene udføres efter den ikke-standardiserede semi-strukturerede interviewmetode, hvor spørgsmål kan danne grundlag for nye opfølgende spørgsmål, som kan opstå under interviewenes udførsel. [Kvale og Brinkmann, 2009, s. 353]. Forinden interviewenes udførsel udarbejdes der en række undersøgelsesspørgsmål, som definerer, hvad der ønskes frembragt i interviewene. På baggrund af disse spørgsmål defineres en række interviewspørgsmål, som stilles til respondenten for at kunne besvare undersøgelsesspørgsmålene, jf. figur 2.3. [Kvale og Brinkmann, 2014, s. 185-196]



Figur 2.3. Undersøgelses- og interviewspørgsmål, inspireret af [Kvale og Brinkmann, 2014, s. 187]

Ved at adskille de to typer spørgsmål sikres to formål. Undersøgelsesspørgsmålene besvares ikke direkte i specialet, men vil understøtte de eftersøgte analytiske slutninger på problemstillingerne stillet gennem specialets problemformulering. Interviewspørgsmålene ligger, efter den semi-strukturerede interviewmetode, op til en samtale under interviewet, der kan give en dybdegående og nuanceret fremstilling af de slutninger, som ønsket analyseret. Interviewspørgsmålene fremsendes til respondenten inden interviewet, så respondenten kan forberede sig på interviewet. [Kvale og Brinkmann, 2014, s. 185-196]

Valget af respondenter, forklaring herfor, samt udførelsen af interview er beskrevet nærmere i bilag B. I bilaget kan der desuden findes nærmere beskrivelse for transskriberingen af de udførte interview.

For at sikre at respondenternes udtalelser kan anvendes i specialet, er der ved henvendelse gjort opmærksom på, at interviewet bliver transskriberet og udgivet i forbindelse med et speciale udarbejdet på Aalborg Universitet. Ved henvendelsen er respondenten blevet informeret om undersøgelsens formål og hovedtræk inden respondenten deltog i interviewet. Ved at videregive disse oplysninger forud for udførelsen af interviewet er der ved et svar fra respondenten givet et samtykke til brugen af interviewet i specialet, og desuden er respondenten indforstået med, at vedkommende deltager frivilligt. [Kvale og Brinkmann, 2014, s. 345]

2.8 Juridisk metode

Den juridiske metode er en fremgangsmåde, som anvendes til at tage stilling til juridiske problemstillinger. [Evald, 2011, s. 3] Den juridiske metodes grundstruktur kan beskrives således:

> *"Grundstrukturen i den juridiske metode kan således beskrives som (1) valg af regel (retligt materiale), (2) valg af fakta, og (3) valg af konklusion/resultat."* [Evald, 2011, s. 3]

[Evald, 2011]'s definition af den juridiske metode er opdelt i tre procesuelle delelementer, der beskrives enkeltvis i det følgende.

(1) Valg af regel
Det første delelement, valg af regel, handler om, hvilken regel/retskilde, der skal lægges til grund for en afgørelse/retslig stillingstagelse. [Evald, 2011, s. 71-81] I denne forbindelse anvendes følgende principper, hvis der er modsigelser mellem flere retskilder:

- *Lex superior*; anvendelse af den hierarkisk højerestillet retskilde, f.eks. GRL over loven og loven over bekendtgørelsen,
- *Lex specialis*; anvendelse af den mest specielle regel fremfor den generelle regel, og
- *Lex posterior*; anvendelse af den yngste regel frem for den ældre regel. [Evald, 2011, s. 22]

Der findes dog ingen retningslinjer for, hvornår de forskellige principper kan anvendes, og ved fortolkning af en retslig problemstilling kan anvendelse af de tre principper give anledning til forskellige resultater afhængigt af det valgte princip. [Evald, 2011, s. 21-23]

(2) Valg af faktum
Det andet delelement, valg af faktum, dækker over en stillingstagelse til, hvilke faktiske omstændigheder, der kan lægges til grund for, at den valgte regel kan få betydning for sagens udfald. I denne forbindelse kan der anvendes en række fortolkningsprincipper til at vælge faktum; *ordlydsfortolkning, formålsfortolkning,* samt *modsætnings- og analogifortolkning* [Evald, 2011, s. 35-43]. [Evald, 2011, s. 71-81]

Ved ordlydsfortolkning er der tale om en direkte fortolkning af en bestemmelses leksikale betydning og derfor den korrekte sproglige fortolkning af bestemmelsen. Ved formålsfortolkning tages der udgangspunkt i lovens formål, hvor der både kan foretages en objektiv- og subjektiv formålsfortolkning. Den objektive formålsfortolkning tager udgangspunkt i selve lovtekstens formål, hvor lovens formålsparagraf kan afgøre dennes fortolkning. Ved subjektiv formålsfortolkning tages der også udgangspunkt i lovens forarbejder for at opnå en dybere forståelse af lovens formål. Modsætningsfortolkning kan anvendes i situationer, hvor loven er udtømmende, hvor det tolkes, at hvis det ikke står i reglen,

vil resultatet være modsat reglen. Ved huller i lovgivningen kan der anvendes analogifortolkning, hvor der stilles krav om, at årsagen skal være sammenlignelig med bestemmelsens eksisterende indhold. [Evald, 2011, s. 35-43]

Retspraksis kan også have indflydelse på valget af faktum, da denne kan være retsskabende, og kan give indikationer af, hvad der lægges til grund for afgørelser ved administrative nævn og domstole, og derfor hvad der er præcedens for i praksis. Afgørelsers betydning for retspraksis inddeles i henhold til deres hierarkiske rangorden, også kaldet prædjukatværdi. [Evald, 2011, s. 21 og 48-50]

(3) Valg af konklusion/resultat
En retlig/juridisk stillingtagen i henhold til den juridiske metode afsluttes med et juridisk argument, der begrundes med (1) valg af regel og (2) valg af faktum. [Evald, 2011, s. 71-81]

2.9 Jordmobilitet

Jordmobilitet er en del af jordfordelingsproceduren. Denne opstår når flere ejendommes jorde indgår i en større bytteproces. I bytteprocessen sker der ejerskifte af jorde mellem mindre og større ejendomme, hvor disses ejendomme deles op eller overdrages i deres helhed. [Sørensen, 1987, s. 192-198] Jo større mulighed der er for jordombytninger finder sted, des større er jordmobiliteten. Til dette begreb er der tilknyttet en jordmobilitetsteori udarbejdet af Sørensen [1987]. Jordmobilitetsteorien består af tre kernefaktorer; jordpulje, landbrugsstrukturelle forhold og kendskab. Ifølge Sørensen [1987] skal to af disse tre kernefaktorer være positivt tilstedeværende for, at en jordfordeling kan gennemføres. [Sørensen, 1987, s. 192-198] Udover de tre nævnte kernefaktorer i jordmobilitetsteorien af Sørensen [1987] er der i praktikprojektet Elimar [2017] fremdraget, at der eksisterer flere underliggende jordmobilitetspåvirkende faktorer, der også har indflydelse på jordmobiliteten, end de i Sørensen [1987] nævnte jordmobilitetsteori.

2.9.1 Kendskab

Denne faktor indeholder flere parametre, men grundlæggende udspringer den sig fra kendskab til jordfordeling fra deltagene aktører. Med dette skal det forstås at:

- Lodsejere skal erhverve kendskab til deltagelsesfordele i jordfordeling [Sørensen, 1987, s. 192-198]
- Lodsejerudvalget skal besidde gode kvalifikationer samt kendskab til projektområdet [Sørensen, 1987, s. 192-198]
- Jordfordelingsplanlæggerens interne planlægningskapacitet skal kunne rumme kvalifikationer og kompetencer, der kan gøre jordfordelingsforløbet så gnidningsfrit som muligt ud fra bl.a. det tidsforbrug, der skal skønnes. Desuden skal jordfordelingsplanlæggeren erhverve kendskab til projektområdets sociale- og kulturbaserede forhold, skabe engagement blandt lodsejeres deltagelse i jordfordeling og informere involverede parter tilstrækkeligt om nødvendige aspekter i henhold til jordfordelingen. [Sørensen, 1987, s. 192-198]

2.9.2 Landbrugsstrukturelle forhold

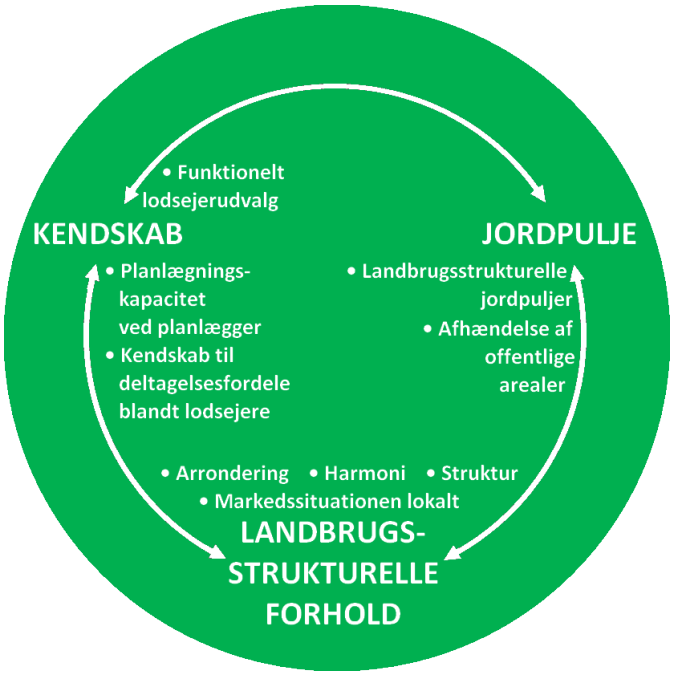
De landbrugsstrukturelle forhold bliver afspejlet i forhold til projektområdets lokale arronderingsmæssige forhold og markedsforhold:

- Arronderingsmæssige forhold
  - Der vil være større interesse for deltagelse i en jordfordeling, hvis arronderingen i et område er dårlig, eftersom lodsejerne vil få mulighed for at få samlet deres spredte jordlodder og skabe en bedre struktur for deres ejendom og bedrift. [Sørensen, 1987, s. 192-198]
- Markedsforhold
  - Efterspørgslen på jorde i projektområdet skal gerne være geografisk jævnt fordelt. Jordmobiliteten bliver forringet, hvis der er over- eller underefterspørgsel i projektområdet af supplerings- og/eller erstatningsjord. [Sørensen, 1987, s. 192-198] Hvis de landbrugsstrukturelle forhold skal stilles op i en graduering, kan det ses, at de som er mest afhængige af sammenhængende jorde, er mælkeproducenterne, dernæst svineproducenterne og sidst planteproducenter. [Sørensen, 1987, s. 84]

2.9.3 Jordpulje

Denne kernefaktor er repræsenteret i form af det jord, som kan tilbydes som erstatnings- og/eller suppleringsjord i forbindelse med jordfordelingen. En jordpulje er udgjort af bl.a. ledig tilgængelig offentligt ejede arealer, samt det jord, der bliver tilføjet jordpuljen i forbindelse med jordfordelingens overskydende jord fra jordtransaktionerne. En eksisterende jordpulje letter jordfordelingsplanlæggerens arbejde, i og med jordfordelingsplanlæggeren har mulighed for at tilbyde lodsejere, jord som de kan efterspørge til erstatnings- og/eller suppleringsjord, hvis der er tilgængelig jord i jordpuljen. En jordfordeling bør ende ud med, at jordpuljens mængde er lige så stor som fra jordfordelingens start, eller mindsket, alt efter kommunens ønske. [Sørensen, 1987, s. 192-198]

På figur 2.4 ses jordmobilitetsteoriens kernefaktorer.



Figur 2.4. Jordmobilitetens kernefaktorer, inspireret af [Sørensen, 1987, s. 193]

I forlængelse hertil kommenterer Hartvigsen [2015], at jordmobilitetsteorien af Sørensen [1987] kan bruges til at lave en efteranalyse af de realiserede jordtransaktioner, for at undersøge hvorledes en jordfordeling er gået. Dette kan bruges til at vurdere, hvordan problematikker kan imødekommes ved senere praksis. [Hartvigsen, 2015, s.359-387]

2.9.4 Underliggende jordmobilitetspåvirkende faktorer

Som benævnt indledningsvis til jordmobilitetsteorien af Sørensen [1987] er der udviklet en viderebygning af den originale jordmobilitetsteori af Elimar [2017]. Denne viderebygning beretter om, at der eksisterer flere underliggende jordmobilitetspåvirkende faktorer, der også påvirker jordmobiliteten. De tre benævnte faktorer; kendskab, landbrugsstrukturelle forhold og jordpulje, skal betragtes som værende primære faktorer, hvortil de underliggende jordmobilitetspåvirkende faktorer skal betragtes som værende sekundære faktorer. [Elimar, 2017]

Elimar [2017]'s underliggende jordmobilitetspåvirkende faktorer er ligesom den oprindelige jordmobilitetsteori af Sørensen [1987] blevet delt op i flere kategorier jf. figur 2.5, der hver især består af en række underpunkter, som har en dybde, der består af flere elementer. De underliggende jordmobilitetspåvirkende faktorer er ikke af en udtømmende liste, og er ikke kategoriseret efter en bestemt rækkefølge. [Elimar, 2017]

Figur 2.5. Underliggende jordmobilitetspåvirkende faktorer til jordmobilitet, inspireret af Elimar [2017]

2.10 SWOT

SWOT er en strategisk analysemetode, der ofte anvendes til at analysere en virksomheds position. Analysemetoden kan også anvendes i forbindelse med bl.a. strategisk planlægning til at analysere beslutningsprocesser.[Kazemi et al., 2018] [Hill og Westbrook, 1997] I dette speciale anvendes SWOT analysemetoden til, at analysere og opstille strategiske overvejelser i forbindelse med beslutninger vedrørende fremgangsmåder ved arealerhvervelse til nyanlæg af kommunale veje. Analysemetoden tager i denne forbindelse udgangspunkt i de Styrker (**S**trenghts), Svagheder (**W**eaknesses), Muligheder (**O**pportunities) og Trusler (**T**hreats), der eksisterer i forbindelse med jordfordeling og ekspropriation til arealerhvervelse til nyanlæg af kommunale veje. [Graff et al., 2003, s. 321] Heraf udgør fremgangsmådernes styrker og svagheder arealerhvervelsens interne forhold, og fremgangsmådernes muligheder og trusler udgør arealerhvervelsens eksterne forhold, hvoraf fremgangsmåderne i dette speciale relaterer sig til arealerhvervelse ved henholdsvis jordfordeling og ekspropriation. De eksterne forhold beskriver de dynamiske udviklingstendenser, som endnu ikke kan være udnyttet til sit fulde. De interne forhold tager udgangspunkt i arealerhvervelsesmetodernes potentialer og styrker, samt de svagheder, som svækker eller vanskeligører arealerhvervelsen. [Graff et al., 2003, s. 322] SWOT analysen opstilles som vist i figur 2.6, hvor "enheden" skal forstås som værende en arealerhvervelsesmetode.

INTERNE FORHOLD		EKSTERNE FORHOLD	
S	**W**	**O**	**T**
STRENGHTS (Styrker)	**WEAKNESSES (Svagheder)**	**OPPORTUNITIES (Muligheder)**	**THREATS (Trusler)**
• Hvad er enhedens positiver? • Hvordan adskiller enheden sig positivt? • Hvilke ressourcer har enheden? • Hvordan adskiller enheden sig positivt fra andre emner?	• Hvad er enhedens negativer? • På hvilker områder kan enheden forbedres? • Hvilke ressourcer har enheden ikke? • Hvilke mangler har enheden?	• Hvilke muligheder har enheden? • Hvilke muligheder kan gavne enheden? • Hvilke nutidige ændringer oplever enheden? • Opfattes enheden positivt?	• Hvilke andre enheder truer fravalget af enheden? • Hvilke faktorer skal reguleres til positiver for enheden?

Figur 2.6. SWOT, inspireret af [Kvrwebtech, u.d.]

SWOT tager som regel udgangspunkt i en større helhed, og derfor er det forud for SWOT-analysen nødvendigt at indhente viden, således analysen får en troværdig værdi, både i forhold til nutidens kontekst og fremtidens kontekst. [Graff et al., 2003, s. 321] Denne viden bliver i specialet indhentet gennem specialets analyser. Udfaldet af en analyseproces som denne kan give mulighed for at aflive myter, og gøre op med den vanetænkning, der eksisterer inden for emnets felt. Det er vigtigt inden for undersøgelsesfeltet at være ærlig, realistisk og konstruktiv således de bedste resultater for analysen opnås, og desuden skal der dannes en bevidsthed for, at processen kan glide i en forkert retning, hvis ikke resultaterne i analysen formidles på en korrekt måde [Graff et al., 2003, s. 324] Når de forskellige elementer i en SWOT-analyse kombineres, kan de stilles op på følgende måde:

- *"SO - Udnytte styrker til at virkeliggøre muligheder,*
- *ST - Udnytte styrker til at bekæmpe trusler,*
- *WO - Fjerne svagheder for at virkeliggøre muligheder og*
- *WT - Fjerne svagheder for at bekæmpe trusler."* [Graff et al., 2003, s. 327]

Hvis en kommune kombinerer disse elementer, og reflekterer over de styrker, svagheder, muligheder og trusler, der eksisterer i forbindelse med de(n) påtænkte arealerhvervelse(r) til nyanlægget af en kommunal vej, har kommunen mulighed for at vælge den metode, de finder mest anvendelig til det givne vejprojekt. Ud fra disse kombinationer kan en kommune opnå mulighed for at opstille strategier, hvortil det for kommunen kan blive mere tydeligt, hvilke mål de vil bestræbe sig efter til den pågældende arealerhvervelse til nyanlægget af den påtænkte kommunale vej. [Graff et al., 2003, s. 330]

Den strategiske analysemetode SWOT's anvendelse i specialet adskiller sig fra SWOT-analysens oprindelige formål. I specialets SWOT-analyse opstiller specialegruppen de styrker, svagheder, muligheder og trusler den enkelte arealerhvervelsesmetode besidder ud fra en kommunes synspunkt på baggrund af en diskussion, hvorfor der udarbejdes en SWOT-diskussion. Hertil gøres der opmærksom på, at de *interne forhold* i specialets SWOT-diskussion henviser til de styrker og svagheder en kommunal myndighed kan opleve ved brugen af arealerhvervelsesmetoderne. Modsat henleder de *eksterne forhold* til de udefrakommende forhold, der kan påvirke arealerhvervelsesmetoderne, samt udefrakommende forhold, der ikke er direkte indeholdt i selve arealerhvervelsen til vejtracéet.

Specialegruppen er ikke interesseret i at berette om hvilken arealerhvervelsesmetode, der er rigtig eller forkert i forbindelse med arealerhvervelse til nyanlæg af kommunale veje. Dette er begrundet ved, at kommunerne kan have forskellige idealistiske synspunkter. Som beskrevet i kapitel 1 er ønsket med specialet at skabe et grundlag, som kommuner kan anvende i deres egen analyse af, hvilken arealerhvervelsesmetode de mener passer bedst til deres konkrete vejprojekt.

KAPITEL

3 Arealerhvervelse til kommunale vejanlæg

Som beskrevet i indledningen i kapitel 1 kan kommunerne bl.a. benytte to fremgangsmåder til arealerhvervelse af arealer til en kommunal vej; ekspropriation og jordfordeling. Ekspropriation er et tvangsmæssigt indgreb, hvor lodsejerne kan påtvinges at afstå en del af eller hele deres ejendom til vejprojektet, mens jordfordeling er en fremgangsmåde, hvor der bliver indgået frivillige aftaler om salg af arealer til vejarealet, mens jordbytter finder sted internt mellem ejendomme i projektområdet. De to arealerhvervelsesmetoder følger to forskellige procedurer og har hver deres hjemmelsgrundlag, hvilket der redegøres for i afsnit 3.1 og 3.2. Afsnittene er udarbejdet på baggrund af bilag A, hvori der forefindes en længere redegørelse for jordfordelings- og ekspropriationsprocessen.

Forud for kommunens beslutning om anvendelsen af en af de to arealerhvervelsesmetoder er der foretaget forberedende arbejde. Dette består bl.a. af udarbejdelse og vedtagelse af kommuneplan, kommuneplantillæg, VVM-screening/VVM-redegørelse, linje- og detailbesigtigelse af linjeføring for vejen samt tekniske forundersøgelser[1]. Kapitlet redegøre derfor kun for jordfordelings og ekspropriations anvendelse, og ikke beslutningsgrundlaget i byrådet for valget af arealerhvervelsesmetode. Dette behandles nærmere i afsnit 4.1.

3.1 Jordfordeling

Jordfordeling er en arealerhvervelsesmetode, der kan anvendes til realisering af projekter, hvor der skal erhverves arealer fra ejendomme og landbrugsbedrifter i det åbne land. Begrebet jordfordeling dækker over, at et antal jordlodder ombyttes ved køb og salg med henblik på at skabe en mere hensigtsmæssig arrondering for de involverede landbrugsbedrifter. [NaturErhvervstyrelsen, 2013] Jordfordeling til realisering af projekter adskiller sig fra ekspropriation på mange måder, men særligt karakteristisk er, at hele processen gennemføres via frivillige aftaler mellem de forskellige deltagende parter i jordfordelingen, modsat tvangsafståelsen i ekspropriation beskrevet i afsnit 3.2. Hermed åbnes der også mulighed for at opnå bedre struktur- og arronderingsforhold i området for de ejendomme, som ikke er direkte berørt af projektet.

3.1.1 Lovgivning

Jordfordeling er hjemlet i JFL, hvoraf JFB udspringer sig fra. JFL og JFB udgør tilsammen hjemmelsgrundlaget for jordfordeling og vil blive gennemgået kort i afsnit 3.1.1.1 og 3.1.1.2.

3.1.1.1 Jordfordelingsloven

Loven har rødder tilbage fra 1924, hvor den første egentlige jordfordelingslov blev vedtaget, dog kun gældende for Sønderjylland, hvilket blev ændret i år 1941 således, at hele landet kunne anvende den Sønderjyske særlovgivning. Loven har sidenhen gennemgået flere forandringer, senest i år 2017 hvor den ses i nuværende form. [Sørensen, 1987, s. 16-20] [Miljø- og Fødevareministeriet, 2017]

[1] Geotekniske undersøgelser mv.

Formålsparagraffen er affattet som følger, og beskriver de projekter, hvortil det er muligt at ansøge om rejsning af en jordfordeling:

"Loven har til formål at

1) *sikre en bedre erhvervsmæssig udnyttelse af landbrugsejendomme ved at forbedre struktur- og arronderingsforholdene gennem omlægning af landbrugsjord*
2) *medvirke til gennemførelse af projekter til bevaring og forbedring af natur- og miljøværdier i det åbne land, herunder oprettelse af rekreative områder og natur- og nationalparker, gennemførelse af naturgenopretningsprojekter, naturpleje, skovplantning, drikkevandssikring og internationale forpligtelser på natur- og miljøområdet m.v.,*
3) *medvirke til udvikling i landdistrikterne ved forbedring af struktur- og arronderingsforholdene under hensyn til natur, miljø og landskabelige værdier,*
4) *medvirke til jordomlægninger for at afbøde de jordbrugsmæssige gener ved ikke-jordbrugsmæssige aktiviteter i landbrugsområder,*
5) *fremskaffe erstatningsarealer til berørte landbrugsejendomme i forbindelse med gennemførelse af de i nr. 2-4 nævnte projekttyper og*
6) *muliggøre etablering og bevarelse af havekolonier."*
[Miljø- og Fødevareministeriet, 2017, JFL § 1]

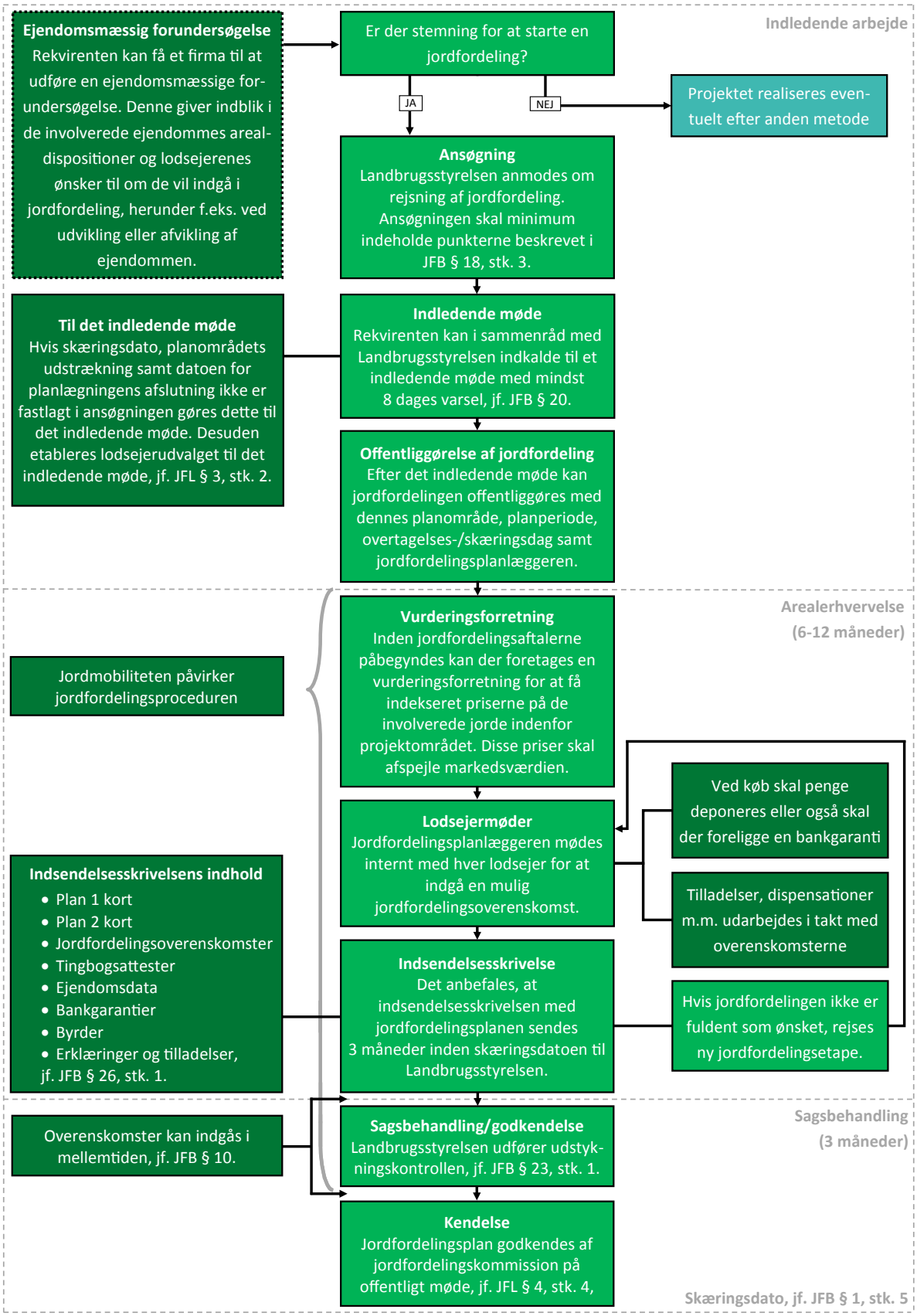
Af disse listede muligheder ses et gennemgribende tema omkring bedre struktur og arrondering i det åbne land, idet jordfordeling er muligt, når det er til gavn for f.eks. landbruget, naturen og miljøet m.m. Af JFL § 1, nr. 4, ses det, at jordfordeling er mulig ved projekter af ikke-jordbrugsmæssig karakter, såsom vejprojekter, når det kan afbøde de jordbrugsmæssige gener fra anlægsprojektet. Jordfordeling har derfor et væsentligt bredere anvendelsesområde end ekspropriation, jf. afsnit 3.2.
Ydermere indeholder loven en række bestemmelser om proceduren for jordfordeling og delegation, hvoraf proceduren vil blive gennemgået i afsnit 3.1.2.

3.1.1.2 Jordfordelingsbekendtgørelsen

JFB indeholder forskellige bestemmelser om jordfordeling, herunder også bestemmelser om de af miljø- og fødevareministeren delegerede opgaver fra JFL, samt definition af administrative aktører. Af JFB § 1 fremgår det, at jordfordelingsmyndigheden er NaturErhvervstyrelsen, men NaturErhvervstyrelsen har sidenhen skiftet navn til Landbrugsstyrelsen, hvorfor dette er den nuværende jordfordelingsmyndighed. [Landbrugsstyrelsen, 2017] Af JFB kapitel 1 og 2 fremgår yderligere beskrivelser af jordfordelingskommissionernes sammensætning, opdeling og opgaver, hvor disse er opdelt i to kommissioner, henholdsvis øst og vest for lillebælt.

3.1.2 Procedure for jordfordeling

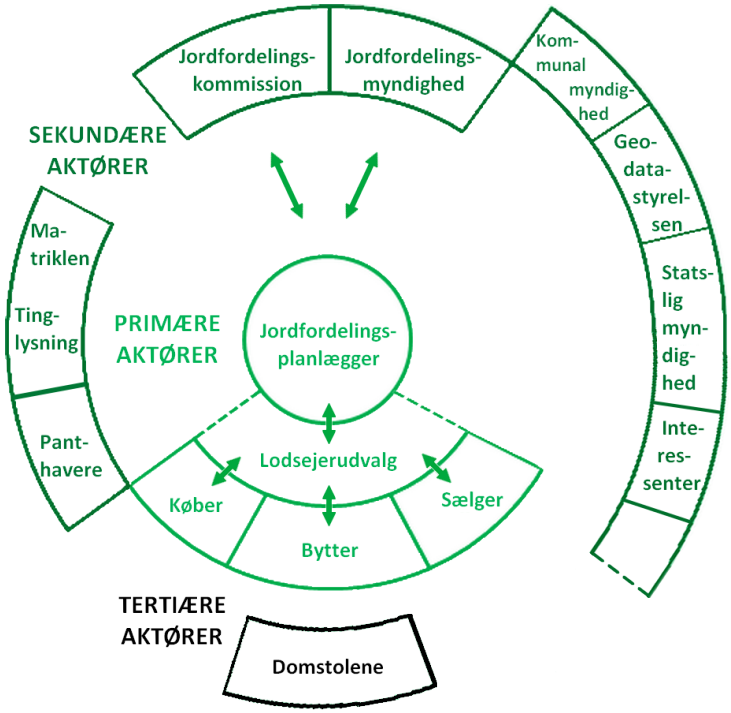
Ifølge NaturErhvervstyrelsen [2013], JFL og JFB, er der stor metodefrihed til gennemførelsen af en jordfordeling, hvorfor der ikke foreligger en fast ramme for proceduren. Den følgende gennemgang af proceduren beror derfor på generelle iagttagelser gjort i specialet, beskrivelserne givet i planlæggervejledningen, jf. [NaturErhvervstyrelsen, 2013], samt praktikprojektet præsenteret i specialets forord, jf. [Elimar, 2017]. Derfor vil den følgende gennemgang illustreret på figur 3.1 til en vis grad inspireret af Orbicons procesuelle anbefalinger og fremgangsmåde beskrevet i bilag A.1.



Figur 3.1. Jordfordelingsprocedure til arealerhvervelse af offentlige vejanlæg. Figuren er udarbejdet efter [NaturErhvervstyrelsen, 2013] og bilag A

3.1.3 Deltagende aktører gennem jordfordelingsproceduren

Gennem jordfordelingsproceduren er der en række aktører, der deltager. Disse spiller hver sin rolle, og optræder som primære, sekundære og tertiære aktører. På figur 3.2 er disse illustreret.



Figur 3.2. Deltagende aktører i jordfordelingsproceduren, inspireret af [Sørensen, 1987, s. 106] og [Elimar, 2017]. Bemærk at kommunen både indgår som kommunal myndighed og som lodsejer, der kan købe, bytte og sælge arealer i jordfordelingen på lige vilkår med de resterende lodsejere

De tre inderstre ringe repræsenterer de primære aktører, hvor de dernæst følgende yderste ringe repræsenterer de sekundære aktører. Slutteligt er den tertiære aktør; domstolene.

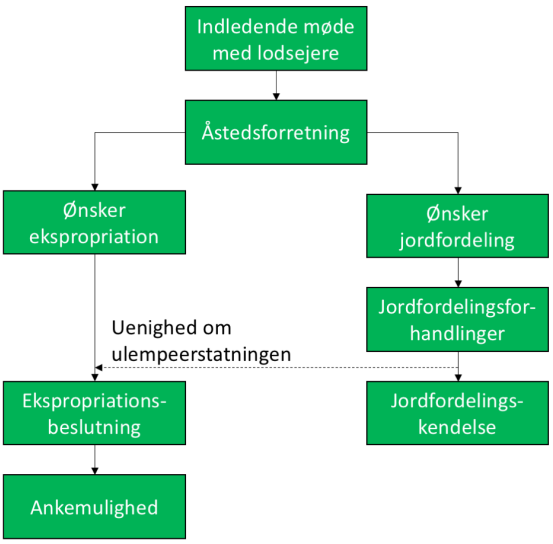
3.1.4 Klager ved jordfordeling

En lodsejer har under sagsbehandlingen mulighed for at klage til jordfordelingskommissionen gennem Landbrugsstyrelsen før kendelsen finder sted, eller ved kendelsen. Hvis en lodsejer vil klage over Landbrugsstyrelsens udstykningskontrol og behandling af jordfordelingen, skal denne klage henvendes til miljø- og fødevareministeren efter forvaltningsretlige regler. De afgørelser som jordfordelingskommissionen træffer til kendelsesmødet kan ikke indbringes for en anden administrativ myndighed, men klager over jordfordelingens lovlighed kan påklages til en domstol vedrørende f.eks. magtfordrejning eller inhabilitet. [NaturErhvervstyrelsen, 2013]

3.1.5 Tidligere jordfordelingspraksis til amtslige vejanlæg

Brugen af jordfordeling til arealerhvervelse til amtslige vejanlæg er tidligere beskrevet i et afgangsprojekt af Cramer et al. [1984], samt i en artikel af Østergaard [1987] i landinspektørbladet. Efter kommunalreformen i år 2007, og dermed amternes nedlæggelse, er de tidligere amtsveje blevet fordelt mellem kommunerne og staten [Indenrigs- og Sundhedsministeriet, 2005]. Både Cramer et al. [1984] og Østergaard [1987] beskriver, at jordfordeling til vejanlæg er af en uformel proces, som ikke er fast defineret i hverken lovgivningen eller en vejledning. Derfor havde de enkelte amters og jordfordelingsplanlæggeres traditioner for arealerhvervelse, jf. Cramer et al. [1984], medvirket til, at der i amternes tid opstod forskellige jordfordelingsmetoder. På baggrund af dette fremføres der i Cramer et al. [1984] og Østergaard [1987] grundlæggende to metoder: (1) jordfordeling efter daværende JFL og (2) jordoverdragelser ved bindende forlig som led i en ekspropriation.

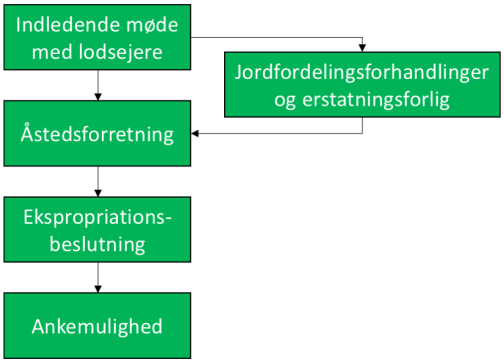
Metode (1), med jordfordeling efter daværende JFL, er skitseret på figur 3.3. Denne metode starter med et indledende møde, hvor lodsejerne gøres bekendt med vejprojektet og mulighederne for at indgå i en jordfordeling. Herefter træffes der beslutning om, at vejprojektet gennemføres ved ekspropriation, hvorefter der indkaldes til åstedsforretning. Ved åstedsforretningen redegøres der for ekspropriationsindgrebet, hvor lodsejerne i denne forbindelse kan fremsætte et ønske om at indgå i en jordfordeling i stedet for en ekspropriation. Hvis den enkelte lodsejer vælger at indgå i jordfordelingen, skriver lodsejeren under på, at arealet til vejen med det samme overføres til vejanlægget og i øvrigt, at vedkommende er indforstået med, erstatningsudbetalingen først forefinder efter jordfordelingen er gennemført. Der kan i denne forbindelse udbetales et acontobeløb svarende til de vejberørte arealers størrelse, som vil indgå i den samlede erstatningsopgørelse. Herefter standses ekspropriationsproceduren midlertidigt for de lodsejere, der har valgt at indgå i jordfordelingen, og disse fortsætter som i en normal jordfordeling med inddragelse af jordfordelingsmyndigheden, nedsættelse af lodsejerudvalg, vurderingsforretninger og lodsejerforhandlinger. I forbindelse med lodsejerforhandlingerne forsøges det at opnå forlig omkring ulempeerstatninger. Hvis der ikke kan opnås enighed omkring ulempeertatninger, overlades dette erstatningsspørgsmål til ekspropriationen, og jordfordelingen kører videre, hvortil der slutteligt afsiges en jordfordelingskendelse. Dermed kan jordfordelingen gennemføres, selvom der er uenighed omkring ulempeerstatningerne. [Cramer et al., 1984]



Figur 3.3. Diagram over processen ved (1) metoden; jordfordeling efter JFL. Udarbejdet med udgangspunkt i figur 5.2 i Cramer et al. [1984]

Metode (2), med jordoverdragelser ved bindende forlig som led i en ekspropriation, er skitseret på figur 3.4. Ved denne metode bliver der først afholdt et lodsejermøde, hvor lodsejerne informeres om vejprojektet og muligheden for at indgå i frivillige aftaler om arealoverdragelser. Aftalerne indhentes som tilbud fra lodsejerne ved forhandlinger, der kan sidestilles med almindelige jordfordelingsaftaler. Vederlagene forhandles her direkte, imodsætning til den traditionelle jordfordelingsprocedure, da der ikke nedsættes et lodsejerudvalg til taksering af jordpriserne ved en vurderingsforretning. Resultatet af lodsejerforhandlingerne samles i et tidsbegrænset bindende tilbud, som lodsejeren underskriver. Tilbuddet fremlægges for anlægsmyndigheden til åstedsforretningen. Hvis anlægsmyndigheden accepterer tilbuddet, kan dette sidstilles med et erstatningsforlig, som indgår i ekspropriationsbeslutningen. Ved at anvende denne metode er tilbuddet først bindende, når ekspropriationsbeslutningen er vedtaget. Hvis der ikke kan opnås enighed med en lodsejer omkring tilbuddet om vederlag og erstatningens størrelse, gennemføres sagen som en almindelig ekspropriation. Ved anvendelse af denne metode er der ikke tale om en jordfordeling i JFL's forstand, da jordfordelingsmyndigheden ikke er

inddraget. I stedet er det kun en jordfordelingsplanlægger og en kommune, der indgår i jordfordelingen, som gennemføres som led i ekspropriationen. [Cramer et al., 1984] [Østergaard, 1987]



Figur 3.4. Diagram over processen ved (2) metoden; jordoverdragelser ved bindende forlig som led i en ekspropriation. Udarbejdet med udgangspunkt i figur 5.3 i Cramer et al. [1984]

Begge metoder har ifølge Cramer et al. [1984] og Østergaard [1987] vist sig at give gode resultater i amternes tid, selvom metoderne er uformelle, og kan virke pragmatiske og uortodokse, jf. Østergaard [1987]. Det skal dog bemærkes, at disse metoder er udført på baggrund af et tidligere lovgrundlag, eftersom metoderne senest er beskrevet i henholdsvis år 1984 og 1987 og lovgivningen er ændret løbende sidenhen. Hertil kan det bl.a. bemærkes, at reglerne om forudgående udbud ved salg af kommunale ejendomme efterfølgende er blevet indføjet i KSL § 68 ved en ændringslov i år 1991 [Økonomi-og Indenrigsministeriet, 1991]. Derfor er der herefter ændrede forudsætninger for anvendelsen af metode (2), da jordoverdragelserne ikke gennemføres som en jordfordeling ved kendelse efter JFL, hvorfor der ikke er hjemmel i lov til at undlade forudgående offentligt udbud i henhold til UKB § 1. Derfor vil en anvendelse af metode (2) som udgangspunkt kræve, at jordoverdragelserne overholder udbudsreglerne i UKB.

3.2 Ekspropriation

Hvis en lodsejer ikke er interesseret i at afgive sit areal i fri handel til kommunen, eller forlanger en ublu pris, kan kommunen tvinge lodsejeren til at afstå en del af- eller hele sin ejendom. Dette kaldes ekspropriation og kommunen, der forestår ekspropriationens eksekvering kaldes eksproprianten. [Mølbeck og Flensborg, 2007, s. 17] For lodsejere eller rettighedshavere kan en ekspropriation virke som et intensivt indgreb i den beskyttede ejendomsret. [Mølbeck og Flensborg, 2007, s. 54] Derfor er der fra eksproprianten's side et krav om at se på ekspropriationens nødvendighed, aktualitet, legalitet, intensitet og behov [Mølbeck og Flensborg, 2007, s. 731].

Grundlovens § 73, stk. 1 foreskriver:

> *"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."* [Statsministeriet, 1953, GRL § 73, stk. 1]

Af denne bestemmelse er ekspropriationsindgrebet hjemlet, hvorom det gælder, at ingen skal afstå sin ejendom, medmindre almenvellet kræver det. Tvangsmæssig afståelse skal være hjemlet i lov, hvoraf lovlighedskravet affødes. I forbindelse med afståelsen skal skadelidte ydes fuld erstatning af det tabte. Af bestemmelsen ligger det implicit, at der er et nødvendighedskrav for, at ekspropriationen kan gennemføres. [Mølbeck og Flensborg, 2007, s. 54-60]. Denne nødvendighed, og afgørelsen herom, skal baseres på et samlet skøn med begrundelse ud fra relevante omstændigheder, bl.a. ud fra aktualitetskravet. [Zahle, 1999, s. 373] Den fuldstændige erstatning bliver udmålt i forhold til, hvad

rettighedshaveren var berettiget til, hvis ekspropriationen ikke var fundet sted [Jensen, 2010]. Denne fuldstændige erstatning er ikke et entydigt begreb, og erstatningsberegningen takseres derfor af taksationskommissioner. [Zahle, 1999, s. 385-386] I henhold til GRL § 73, stk. 3, er det beskrevet, at hvis der kan skabes tvivl om ekspropriationens lovlighed eller erstatningens størrelse, kan disse tvivler indbringes for domstolene. I henhold til LoOV § 121, stk. 2, skal den administrative rekurs dog være udnyttet inden eventuel indbringelse for domstolene.

Begrebet ejendom skal forstås i vid betydning, da dennes pante- servitut-, formue-, fordrings- og lejerettigheder bl.a. også er omfattet af indgrebet. Enhver ejer af pågældende ejendom er omfattet beskyttelsen; privat person, organisation, kommune eller stat. Erstatningens størrelse bliver afgjort af indgrebets størrelse, værdiforringelsen samt rådighedsindskrænkningen. [Zahle, 1999, s. 369-375]

3.2.1 Ekspropriation til offentlige veje

Der findes to former for ekspropriationsprocedurer; den statslige og kommunale ekspropriationsprocedure. Ved statsekspropriationer udfører en af de to statsekspropriationskommissariater ekspropriationen, og de kommunale ekspropriationer udføres af de kommunale vejmyndigheder, eventuelt med rådgivere tilknyttet hertil. De statslige og kommunale ekspropriationer udføres på baggrund af hver deres procesuelle bestemmelser hjemlet i hver deres lov, henholdsvis EPL ved statslige ekspropriationer og LoOV ved kommunale ekspropriationer. [Ramhøj, 1992, s. 159] Ved ekspropriationen er det vigtigt, at eksproprianten er opmærksom på ekspropriationen ikke gennemføres i strid med anden lovgivning. [Ramhøj, 1992, s. 160] Specialet omhandler kun kommunale veje, hvorfor der kun fokuseres på LoOV.

I LoOV § 94 bliver det beskrevet, at ekspropriation til kommunale veje sker efter kapitel 10 i LoOV. Til arealerhvervelsen af offentlige veje har vejmyndigheden mulighed for at ekspropriere i henhold til LoOV § 96, hvis det er nødvendigt af hensyn til det almene samfundshensyn.

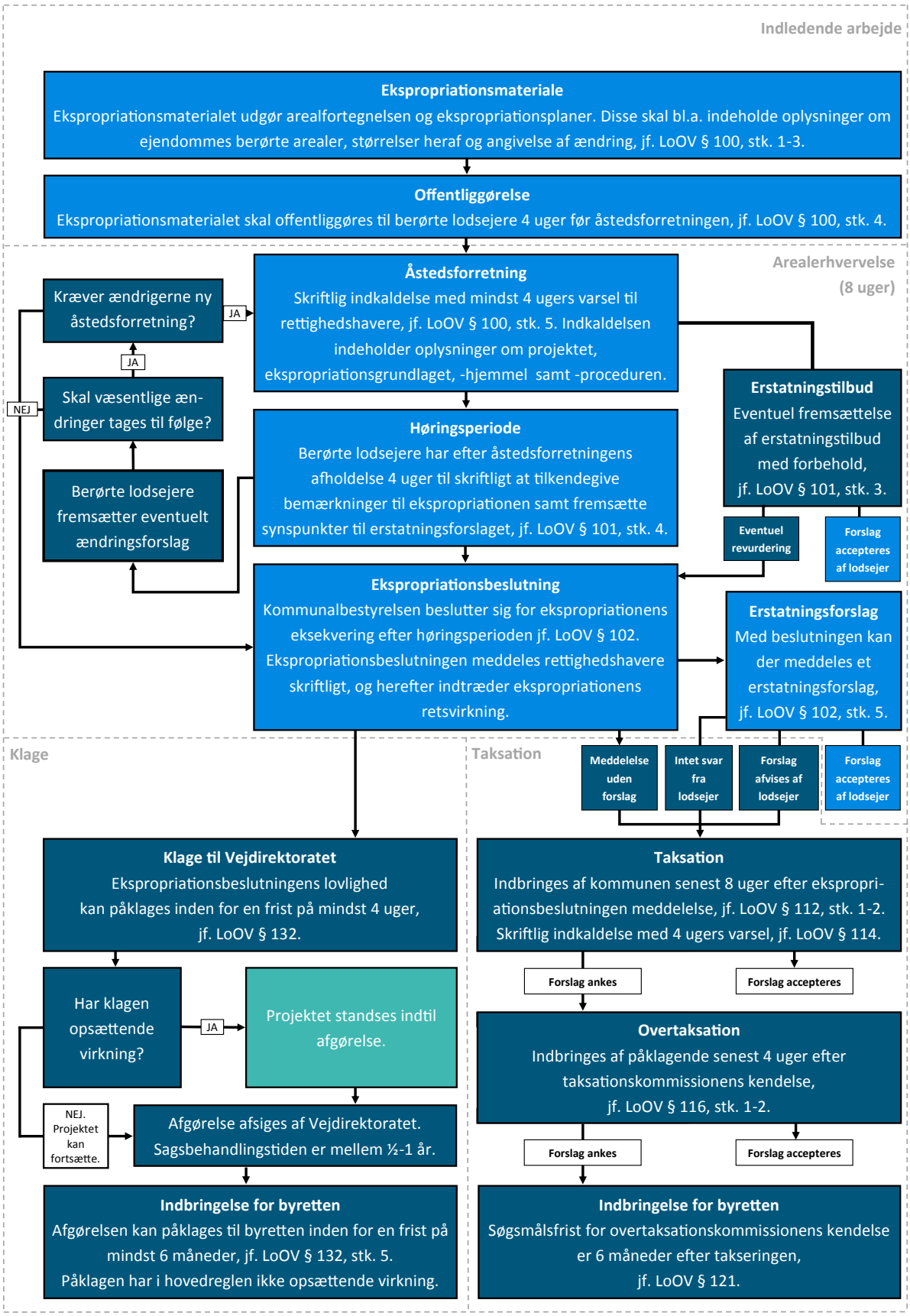
"Vejmyndigheden kan ekspropriere til offentlig vej eller sti, når det er nødvendigt af hensyn til almenvellet. Det samme gælder, når en ekspropriation til private veje og stier er nødvendig på grund af

1) *anlægsarbejder m.v. på offentlig vej, jf. §§ 48 og 97,*
2) *beslutninger om oprettelse eller benyttelse af adgange til offentlige veje, jf. § 50, stk. 4, § 54, og § 56, stk. 1, eller*
3) *beslutninger om vejadgang på grund af nedlæggelse af offentlige veje. "* [Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2014, LoOV § 96]

Her skal der med ekspropriationsindgrebet afvejes, hvilke private interesser indgrebet berører, der ikke må være mere vidtgående end nødvendigt. [Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2010] Selve ekspropriationsgrundlaget stammer typisk fra en kommuneplan eller et kommuneplantillæg. Der er i LoOV et grundlæggende udtryk for, at den enkelte lodsejer bør inddrages inden en ekspropriationsbeslutning træffes. Desuden er der med ekspropriationsprocedurens bestemmelser givet en fast tidsramme for ekspropriationens eksekvering, således unødige forsinkelser undgås ved arealerhvervelsen. [Mølbeck og Flensborg, 2007, s. 271]

3.2.2 Procedure for ekspropriation

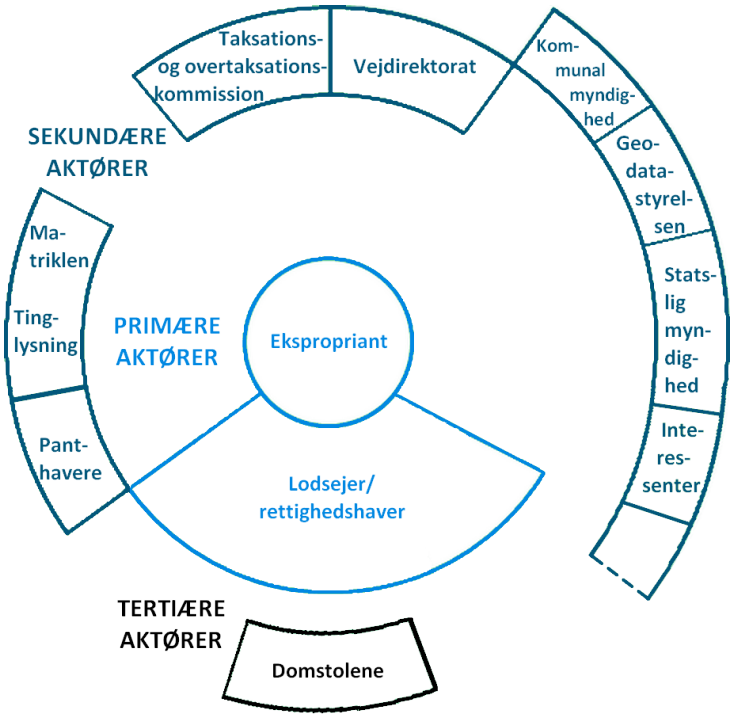
Modsat jordfordeling er der lagt en mere fast tidsramme for, hvorledes en ekspropriation udføres i forbindelse med offentlige vejanlæg. Figur 3.5 afspejler ekspropriationsproceduren.



Figur 3.5. Ekspropriationsprocedure til arealerhvervelse af offentlige vejanlæg. Figuren er udarbejdet efter [Mølbeck og Flensborg, 2007, s. 269-351], LoOV og bilag A

3.2.3 Deltagende aktører gennem ekspropriationsproceduren

Gennem ekspropriationsproceduren er der en række aktører, der deltager. Disse spiller hver sin rolle, og optræder som primære, sekundære og tertiære aktører. På figur 3.6 er disse illustreret.



Figur 3.6. Deltagende aktører i ekspropriationsproceduren, inspireret af [Sørensen, 1987, s. 106] og [Elimar, 2017]

De tre inderstre ringe repræsenterer de primære aktører, hvor de dernæst følgende yderste ringe repræsenterer de sekundære aktører. Slutteligt er den tertiære aktør; domstolene.

3.3 Sammenfatning

De to forskellige arealerhvervelsesmetoder kan anvendes til at erhverve arealer i forbindelse med realiseringen af et vejprojekt. Det er tydeligt, at de to metoder har hver deres fremgangsmåde, og håndterer arealerhvervelsesproceduren på hver sin måde. Det er op til den enkelte kommune, vurdere hvilken metode kommunen finder mest anvendelig, når der skal foretages et indgreb i den private ejendomsret. Jordfordeling lægger op til frivillige aftaler, men kan tage længere tid at gennemføre, hvorimod ekspropriation ligger op til tvangsmæssig afståelse, der kan gennemføres hurtigere end jordfordeling, hvis ikke en verserende klagesag bremser vejprojektet. Derfor bør det overvejes om landmænd, der ikke kan se fordelene i at deltage i en jordfordeling, bør blive eksproprieret for at kunne gennemføre vejprojektet. [Boe, 1967]

Efter redegørelsen for de to arealerhvevelsesmetoder er det muligt at se nærmere på deres ligheder og deres forskelle. Dette vil blive undersøgt nærmere i kapitel 4.

KAPITEL

4 Sammenligningsparametre

Som redegjort for gennem kapitel 3 følger jordfordeling og ekspropriation hver deres procedure, men fælles for dem begge er, at de har nogle aktører og parametre, som de skal behandle. Dette kapitel vil redegøre for de parametre, hvor jordfordeling og ekspropriation kan sammenlignes eller adskiller sig fra hinanden. Hver sammenligningsparameter vil have en redegørelse, efterfulgt af en beskrivelse af parameteren i henholdsvis jordfordelings- og ekspropriationssammenhæng. Gennemgangen af sammenligningsparametrene vil på nogle punkter overlappe hinanden, eftersom enkelte pointer kan være væsentlige for flere sammenligningsparametre.

Gennemgangen af sammenligningsparametrene vil følge den kronologiske rækkefølge opstillet nedenfor:

1. Baggrund for valg af arealerhvervelsesmetode
2. Forundersøgelser
3. Kommunernes indgåelse af privatretlige aftaler om køb/salg af fast ejendom
4. Tidshorisont
5. Dialog
6. Aktørernes påvirkning af proceduren
7. Overkørsler
8. Udvidelse af arealerhvervelse
9. Jordmobilitet
10. Bedrifts- og ejendomsstrukturelt efterresultat
11. Panthaverforhold
12. Skatteforhold
13. Økonomi/sagsomkostninger
14. Midlertidigt arbejdsareal
15. Klager
16. Vurdering/erstatningsfastsættelse

Sammenligningsparametrene er blevet udvalgt på baggrund af specialegruppens kendskab til anvendelsen af jordfordeling og ekspropriation, samt teorierne bag, og tager udgangspunkt i de forhold, specialegruppen vurderer, er mest relevant at belyse i en sammenligning mellem arealerhvervelsesmetoderne. Dermed ikke sagt at der ikke eksisterer andre sammenligningsparametre, som kan have en mindst lige så stor sammenligningsrelevans.

4.1 Baggrund for valg af arealerhvervelsesmetode

Der kan for en kommune være forskellige motiver og begrundelser for, hvorfor netop jordfordeling eller ekspropriation vælges, eller fravælges, til arealerhvervelsen. Dette sammenligningsparameter søger at fremfinde de motiver, begrundelser og tanker, de enkelte kommuner har haft ved valget af arealerhvervelsesmetoden i den pågældende case.

4.1.1 Jordfordeling

Der er i nyere tid ikke observeret mange tilfælde, hvor kommunale vejanlæg er realiseret på baggrund af jordfordeling. Specialegruppen har hertil en tese om, at dette skyldes manglende kendskab til jordfordeling til realisering af kommunale vejanlæg.

4.1.2 Ekspropriation

Specialegruppen har en tese om, at ekspropriation oftest anvendes til arealerhvervelse til kommunale vejanlæg, da dette er den i LoOV foreskrevne metode, hvorfor kommunen umiddelbart antages at bruge denne i de fleste tilfælde.

4.2 Forundersøgelser

Dette sammenligningsparameter omhandler de forundersøgelser, der vedrører arealerhvervelsen og ikke tekniske og arkæologise forundersøgelser[1], som også kan udføres i forbindelse med et anlægsprojekt. Dette skyldes, at de tekniske forundersøgelser i vid udstrækning vil være ens for anlægsprojektet uanset hvilken arealerhvervelsesmetode, der anvendes. [Vejdirektoratet, 2012]

4.2.1 Jordfordeling

Ved jordfordelinger kan der udføres ejendomsmæssige forundersøgelser. De ejendomsmæssige forundersøgelser, er beskrevet i bilag A.1. Herigennem danner jordfordelingsplanlæggeren og lodsejerne den første relation til hinanden inden det senere møde. De ejendomsmæssige forundersøgelser har ikke nogen lovhjemmel i jordfordelingsloven og kommunen bestemmer derfor selv, hvorvidt de ønsker at udføre disse. Forinden jordfordelingen går i gang bliver der typisk udarbejdet et plan 0 kort, der illustrerer ejendomsstrukturen for alle ejendomme indenfor projektområdet. [Elimar, 2017]

4.2.2 Ekspropriation

Ved ekspropriation udføres ejendomsmæssige forundersøgelser i udgangspunktet ikke, men kommunen kan dog forsøge at indgå frivillige aftaler inden en ekspropriation iværksættes. [Mølbeck og Flensborg, 2007, s. 238-240] Dette er ikke et lovfast krav, men kan til dels udledes af proportionalitetsprincippet, idet at ekspropriation ikke er mulig, hvis formålet kan opnås på en overfor grundejeren mindre indgribende måde. [Transport- og Bygningsministeriet, 2016, s. 87-88] Kommunen er hertil fuldt berettiget til at indgå frivillige aftaler inden ekspropriation iværksættes. [Folketingets Ombudsmand, 2015]

En del af forarbejdet inden en ekspropriation og åstedsforretningen er, at der skal udarbejdes en ekspropriationsplan og en tilhørende arealfortegnelse, jf. LoOV § 100, stk. 2. Ekspropriationsplanen viser de enkelte ejendomme, og hvorledes disse berøres af indgrebet. Arealfortegnelsen supplerer ekspropriationsplanen med arealangivelser, og præciserer hvor stort et areal, der skal afstås ved ekspropriationen, jf. LoOV § 100, stk. 3.

4.3 Kommunernes indgåelse af privatretlige aftaler om køb/salg af fast ejendom

Kommunalfuldmagten giver ifølge Revsbech [2015] kommuner mulighed til at foretage økonomiske dispositioner af økonomiske karakterer, uden der er hjemmel i lov, hvis disponeringen er af almennyttig karakter, og ikke strider mod gældende lovgivning. En sådan økonomisk disponering kan f.eks. være, at erhverve arealer til vejanlæg ved en frivillig aftale eller ved at købe og sælge arealer i forbindelse med en jordfordeling. [Revsbech, 2015]

[1] Arkæologiske forundersøgelser er ikke et krav i forbindelse med et vejanlæg, men en mulighed som anlægsmyndigheden kan benytte sig af, jf. [Kulturministeriet, 2014, Museumsloven § 26, stk. 2], for at undgå, at anlægsprojektet senere sættes i bero som følge af arkæologiske fund, jf. [Kulturministeriet, 2014, Museumsloven § 27, stk. 2]

I forbindelse med køb af jorde ved privatretlige aftaler skal kommunerne dog være opmærksom på, at der ikke indenfor kommunalfuldmagten må ske begunstigelse af enkeltpersoner, og kommunen skal udvise økonomisk forsvarlighed. Derfor må kommunerne som udgangpunkt ikke betale overpris ved køb af ejendomme, dels for at undgå begunstigelse af enkeltpersoner, men også for at udvise økonomisk ansvarlighed ved ikke at købe ejendomme over markedsprisen. Hvis der forlanges en ublu pris af en lodsejer for en ejendom, vil det både være begunstigelse af en enkeltperson og økonomisk uansvarligt, at erhverve ejendommen gennem en privatretlig aftale, hvis der eksisterer en ekspropriationshjemmel til arealerhvervelsen i denne forbindelse. [Revsbech, 2015]

4.3.1 Jordfordeling

Ifølge JFL § 11, stk. 1, har kommunerne hjemmel til at erhverve ejendomme til et jordfordelingsformål i henhold til JFL § 1, hvilket sker ved privatretlige aftaler, der følger markedsprisen for området. Derudover kan kommunerne, indenfor kommulfuldmagten, erhverve arealer ved frivillige handler forinden jordfordelingen til opbygning af jordpulje.

4.3.2 Ekspropriation

Kommunen kan vælge at købe arealer i fri handel ved privatretlige aftaler, i overensstemmelse med kommunalfuldmagten, forinden en ekspropriation iværksættes.

4.4 Tidshorisont

Forinden, eller når, kommunen har besluttet sig for, hvilken arealerhvervelsesmetode vedkommende ønsker sit vejprojekt realiseret ved, bliver der ofte drøftet en tidshorisont for, hvornår arealerhvervelsen ønskes realiseret. Vejprojekter er forskellige på mange parametre, hvor der skal skelnes mellem vejprojekternes størrelse og antal berørte ejendomme m.m., hvilket påvirker det enkelte vejprojekts tidshorisont.

4.4.1 Jordfordeling

Ved jordfordeling aftales jordtransaktionerne på frivillig bases ved forhandling mellem lodsejerne og jordfordelingsplanlæggeren. Dette betyder, at jordfordelingsplanlæggeren ikke kan garantere, at alle ønskede jordfordelingsoverenskomster er indgået inden den fastlagte skæringsdato. På grund af dette må der oprettes en ny jordfordelingsetape med ny skæringsdato, således der inden for den nye tidsramme kan indgås flere jordfordelingsoverenskomster. Samtidig bliver der gennem jordfordelingsetaperne øget eller mindsket tilgængelig jord i jordpuljen, som er afgørende for senere potentielle aftaleindgåelser, hvilket påvirker tidshorisonten. [Elimar, 2017]

Eftersom jordfordelingsaftalerne indgås som frivillige aftaler, har nogle lodsejere brug for mere tænketid end andre, før de indgår i en jordfordelingsoverenskomst, hvilket også påvirker tidshorisonten. Derfor kan jordfordelingsplanlæggere være nødsaget til at presse enkelte lodsejere i at indgå i en jordfordelingsaftale for det projektberørte areal, inden tidshorisontens bliver for lang. Hvis ikke dette kan lade sig gøre, kan rekvirenten føle sig nødsaget til at ekspropriere det berørte areal fra ejendommen. [Elimar, 2017]

4.4.2 Ekspropriation

Tidshorisonten ved en ekspropriation er typisk kortere end tidshorisonten ved en jordfordeling. Grunden til dette er, at der gennem flere bestemmelser i LoOV er angivet tidsfrister for forskellige proceselementer. Dette ses bl.a. ved, at der er en indkaldelsesfrist til åstedsforretninger, høringsperioder samt klagefrister. Dette bevirker, at vejprojektets tidshorisont er nemmere at fastsætte, men hvis det

forudgående undersøgelsesarbejde ikke er lavet korrekt, kan dette få konsekvenser for den planlagte tidshorisont. En verserende klagesag kan bremse et anlægsprojekt, og i nogle tilfælde fortsættes dette ikke, før klagesagen er afgjort, jf. bilag A.2.

4.5 Dialog

Tilgangen fra lodsejers side til et vejprojekts realisering kan være baseret på den indledende og efterfølgende dialog, der er imellem lodsejer, kommunen og den eventuelt rekvirerede rådgiver. For begge arealerhvervelsesmetoders vedkommende er god professionel dialog ofte nøglen til et mere gnidningsfrit forløb. Dette gælder alene ikke fra lodsejers synspunkt, men også de andre aktører imellem. [Elimar, 2017]

4.5.1 Jordfordeling

Ved jordfordelingsproceduren indgår jordfordelingsplanlæggeren i en dialog med lodsejeren tidligt i vejprojektets forløb. Hvis der udføres ejendomsmæssige forundersøgelser stifter jordfordelingsplanlæggeren og lodsejeren bekendtskab allerede der, hvilket senere kan være til jordfordelingsplanlæggerens fordel. Igen ved det indledende møde optræder jordfordelingsplanlæggeren som en af de primære aktører, som repræsentant for både rekvirenten, og samarbejdspartner med den enkelte lodsejer. Gennemføres der ikke ejendomsmæssige forundersøgelser stifter jordfordelingsplanlæggeren og lodsejerne først bekendtskab ved det indledende møde. Sammen får jordfordelingsplanlæggeren og lodsejeren i flere efterfølgende møder koordineret, hvorledes lodsejer er stillet i forhold til vejprojektet, hvilke muligheder vedkommende lodsejer har, hvilke fremtidsønsker lodsejeren har for sin landbrugsbedrift, samt hvilke fordele lodsejeren kan opnå ved at indgå i jordfordeling, jf. figur A.1 på side 129. Tilsammen får lodsejeren modsat ekspropriation muligheden for at føle ejerskab over vejprojektet, da vedkommende indgår i planlægningsarbejdet, hvilket påvirker forhandlingsforløbet. [Elimar, 2017]

4.5.2 Ekspropriation

Ved en ekspropriation kan kommunen vælge at føre et minimum af dialog med udgangspunkt i minimumskravene i LoOV, hvilket ifølge Mølbeck og Flensborg [2007] kan opfattes som værende envejskommunikation. Kommunen kan dog vælge at føre en mere indgående dialog end de minimumsfastsatte krav i LoOV. Eksproprianten og lodsejeren indgår ved åstedsforretningen i en dialog omkring erstatningsfastlæggelsen og ændringsforslag til vejprojektet, hvorefter eksproprianten har mulighed for at afgive et erstatningstilbud til lodsejeren og komme med justeringer til ændringsforslaget. Foruden åstedsforretningen har lodsejeren ikke yderligere krav på en dialog. Der forefindes dog en høringsperiode, hvor lodsejeren har mulighed for at blive hørt og derudover har lodsejeren mulighed for at klage, jf. bilag A.2.

4.6 Aktørernes påvirkning af procedurerne

Som beskrevet i afsnit 3.1 og 3.2 er der en række deltagende aktører i forbindelse med jordfordelinger og ekspropriationer. De fleste aktører går igen arealerhvervelsesmetoderne imellem, men nogle aktører optræder kun i forbindelse med en af arealerhvervelsesmetoderne. Disse adskillelser beskrives i afsnit 4.6.1 og 4.6.2. Det bør desuden holdes for øje, at aktørernes optræden kan have indflydelse på en arealerhvervelses forløb; om det er gnidningsfrit eller der kan opstå spændinger i forløbet.

4.6.1 Jordfordeling

I forbindelse med en jordfordeling kan der etableres et lodsejerudvalg, der skal hjælpe jordfordelingsplanlæggeren med at få et lokalt kendskab til projektområdet.

Foruden jordfordelingsplanlæggeren indgår jordfordelingsmyndigheden også i en jordfordeling efter JFL, hvor de godkender opstarten af jordfordelingen, forestår udstykningskontrollen, hvorefter de sender jordfordelingen til kendelse. Kendelsen afsiges af en uafhængig jordfordelingskommission, der kontrollerer og godkender jordfordelingen i sin helhed og afsiger kendelse. [NaturErhvervstyrelsen, 2013]

4.6.2 Ekspropriation

Mellem eksproprianten og lodsejeren er der ikke nogen aktør, der repræsenterer lodsejerens interesser udover de rådgivere lodsejeren lader sig rådgive af. Derfor er der ikke et lodsejerudvalg til stede til at repræsentere et områdes interesser.

I modsætning til jordfordeling er der en taksations- og en overtaksationskommission til at fastsætte jordes priser i tilfælde af uenighed herom. Disse afgør, om lodsejeren er kompenseret korrekt i forhold til det areal lodsejeren har afstået, hvis erstatningens størrelse bliver påklaget. En anden aktør på myndighedsniveau, der ikke optræder i en jordfordeling, er Vejdirektoratet. Denne inddrages i de tilfælde, hvor der måtte indgives klage over ekspropriationens lovlighed.

4.7 Overkørsler

Nye planlagte vejanlæg i landzone gennemskærer ofte jordlodder, hvorpå vejen skal anlægges. Af LoOV § 48, stk. 2, fremgår det, at vejmyndigheden skal sikre fornøden vejadgang, jf. vejadgangskravet i UL § 18, stk. 1, hvis et vejanlæg afbryder den hidtidige adgang til en offentlig vej. Idet vejanlæg ofte gennemskærer de involverede jordlodder, vil vejadgangen til offentlig vej i visse tilfælde blive forhindret. Hvis jordloddet ikke opnår fornøden vejadgang ved f.eks. en overkørsel, har lodsejeren ret til erstatning, jf. LoOV § 48, stk. 4, og derudover kan lodsejeren forlange sin ejendom helt eller delvist overtaget af vejmyndigheden, hvis enhver adgang til offentlig vej afskæres til ejendommen, jf. LoOV § 48, stk. 5. Overkørsler udgør, jf. Henriksen og Andersen [2010], en betydelig færdselsmæssig sikkerhedsrisiko og antallet heraf bør derfor holdes på et minimum. Af forarbejderne til LoOV § 51 fremgår det endvidere, at adgangen til veje af en vis størrelse og beskaffenhed bør begrænses mest muligt. [Transportministeriet, 2014]

4.7.1 Jordfordeling

Ved jordfordeling er det bl.a. tiltænkt at kunne minimere generne forbundet med vejanlæg, som beskrevet i afsnit 3.1. Hertil kan jordfordeling yderligere minimere behovet for overkørsler, idet omlægningen af jorderne vil medføre en mere samlet arrondering for landbrugsbedrifterne. En mere samlet arrondering kan mindske behovet for at etablere nye vejadgange og dermed overkørsler. [Sørensen, 2016]

4.7.2 Ekspropriation

Ved ekspropriation har specialegruppen en hypotese om, at det kan være vanskeligt at mindske antallet af overkørsler til den nyanlagte vej, da gennemskæringen kan problematisere overholdelse af vejadgangskravet.

4.8 Udvidelse af arealerhvervelse

I visse tilfælde kan det være nødvendigt at udvide en arealerhvervelse som følge af, at visse arealer ikke kan udnyttes, efter anlægsarbejdet er afsluttet, eller der ikke kan etableres fornøden vejadgang. [Mølbeck og Flensborg, 2007, s. 34-36]

4.8.1 Jordfordeling

Jordfordelinger behandler ikke emnet ekstension som en ekspropriation, da et af formålene med en jordfordeling er at undgå disse problemstillinger. Derfor vil de tilfælde, hvor ekstension er mulig ofte blive løst i forbindelse med planlægningsfasen, jf. figur 3.1 på side 19. Jordfordelingens planområde vil dog ofte række ud over selve anlægsprojektet og derved omfatte arealer, der ikke har direkte tilknytning til anlægsprojektet. [Orbicon, 2017]

4.8.2 Ekspropriation

I forbindelse med ekspropriationer er der mulighed for at anmode om ekstension, jf. LoOV § 104, stk. 1-3. Af LoOV § 104, stk. 1, gælder det, at lodsejeren kan kræve et areal medeksproprieret, hvis dette areal afskæres af en vejlinje, og efterfølgende ikke kan udnyttes på en rimelig måde. Ligeså kan vejmyndigheden kræve et areal medeksproprieret:

> *"(...) hvis erstatningen for deres værdiforringelse eller omkostninger ved at skaffe en ny adgang til arealerne står i et åbenbart misforhold til arealernes værdi."* [Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2014, LoOV § 104, stk. 3].

Hvad der ligger i formuleringen: *"rimelig måde"*, er ikke direkte defineret i retningslinjer eller lignende, og beror derfor på en skønsmæssig vurdering fra eksproprianten eller i sidste ende taksations- og overtaksationskommissionen, der har kompetencen, jf. LoOV § 104, stk. 5. [Mølbeck og Flensborg, 2007, s. 214-221]

4.9 Jordmobilitet

Jordmobilitetsaspektet er beskrevet i afsnit 2.9. Begrebet omhandler opsummerende om størrelsen af mulige jordtransaktioner målt på faktorerne kendskab, landbrugsstrukturelle forhold og jordpulje.

4.9.1 Jordfordeling

Jordmobilitet er et essentielt begreb inden for jordfordelingspraksis, og er defineret af tre faktorer samt en række underliggende jordmobilitetspåvirkende faktorer. Denne jordmobilitet er defineret til at være graden for muligheder for jordtransaktioner ejendomme imellem. [Elimar, 2017] [Sørensen, 1987] Jo større jordmobilitet, des bedre mulighed for gennemførsel af jordfordeling, jf. afsnit 2.9.

4.9.2 Ekspropriation

Ved ekspropriationer forefinder der ikke nogle jordtransaktioner ejendomme imellem, hvorfor jordmobiliteten ikke er til stede. Der findes dog et eksempel på en form for jordfordeling inden for ekspropriationspraksissen, også kaldet mageskifte. Et mageskifte skal dog ske indenfor rammerne af de kommunale udbudsregler. Hovedreglen er, jf. KSL § 68, at salg af kommunale ejendomme skal ske ved offentlige udbud, dog med visse undtagelser, jf. UKB § 1, stk. 1, der er listet i UKB § 2, stk. 2, hvoraf de relevante undtagelser er listet nedenfor.

"Offentligt udbud kan endvidere undlades ved

1) *(...)*
2) *(...)*
3) *(...)*
4) *salg af et ubebygget areal under 2.000 m^2, som ikke selvstændigt kan bebygges,*
5) *salg af et ubebygget areal, som ikke selvstændigt kan bebygges, i forbindelse med overførelse af arealet til en tilgrænsende ejendom, når arealet, der overføres, højst udgør 10 % af arealet af den ejendom, som arealet overføres til, dog højst 10.000 m^2,*
6) *(...)*
7) *(...)*
8) *en kommunes salg af eksproprieret fast ejendom til en bestemt privat fysisk eller juridisk person, når ekspropriationen er gennemført til fordel for den pågældende fysiske eller juridiske person."* [Økonomi-og Indenrigsministeriet, 2011, UKB § 2, stk. 2, nr. 1-8].

"Med tilsynsmyndighedens samtykke kan offentligt udbud endvidere undlades ved mageskifter samt ved salg, hvor der i øvrigt foreligger særlige forhold, der kan begrunde en undladelse af offentligt udbud." [Økonomi-og Indenrigsministeriet, 2011, UKB § 2, stk. 3].

Ved en kommunal ekspropriation efter reglerne i LoOV findes der ikke en udtrykkelig hjemmel til at mageskifte arealer ligesom det er tilfældet ved statslige ekspropriationer, jf. EPL § 15, stk. 4-5. Derfor kan undtagelsen i UKB § 1, stk. 1, ikke bringes i anvendelse ved en kommunal ekspropriation, da der ikke forefinder udtrykkelig lovhjemmel hertil. Som udgangspunkt kan der derfor kun foretages mageskifte ved kommunale ekspropriationer i overensstemmelse med undtagelserne i UKB § 2, stk. 2, nr. 2, 5 og 8 listet ovenfor, hvor der gælder særlige begrænsninger. Derudover kan undtagelsen i, UKB § 2, stk. 3, anvendes, hvis kommunen ansøger det kommunale tilsyn[2] om samtykke til at foretage mageskifter uden offentligt udbud. Dette samtykke gives kun i særlige tilfælde, hvor et offentligt udbud vil være til hindring for salget, og når der ikke vil kunne fremkaldes et højere købstilbud, hvorfor det også er en forudsætning, at mageskifter sker til markedspris. [Økonomi- og Indenrigsministeriet, 2004] Ved afgørelser lægges der ifølge Økonomi-og Indenrigsministeriet [2004] vægt på, at mageskiftende ejendomme skal være tilgrænsende hinanden, at arealerne skal være nogenlunde lige store, eller mageskifterne er af væsentligt betydning for arealerhvervelsen til vejprojektet.

Ved foretagelse af mageskifter skal kommunerne agere indenfor kommunalfuldmagten, der ifølge Revsbech [2015] foreskriver, at kommunerne som udgangspunkt ikke må begunstige enkeltpersoner uden lovhjemmel. Derfor må kommunerne som udgangspunkt ikke betale sagsomkostningerne ved mageskifte for enkeltpersoner uden lovhjemmel. Der findes dog undtagelser til denne ulovfæstede hovedregel. Kommunerne må ifølge Revsbech [2015] gerne begunstige enkeltpersoner, hvis det sker som led i at minimere omkostningerne til en erstatning. Der skal dog foreligge et sikkert grundlag for, at kommunerne kan tilpligtes at betale erstatning, hvorfor kommunerne ikke må handle pr. kulance. Dette kan i forbindelse med ekspropriationer ofte baseres på taksationspraksis. [Revsbech, 2015]

4.10 Bedrifts- og ejendomsstrukturelt efterresultat

Realiseringen af et kommunalt vejanlæg skaber et ejendoms- og bedriftsmæssigt efterresultat, hvor den lokale bedrifts- og ejendomsstruktur er ændret som følge af vejanlægget. Det er derfor relevant at undersøge, hvilke forskellige efterresultater, der skabes ved de to arealerhvervelsesmetoder, da de tilstræber to forskellige løsningsmodeller.

[2] For nuværende er dette Ankestyrelsen

4.10.1 Jordfordeling

Ved en jordfordeling tilstræbes det, jf. afsnit 3.1, at skabe en bedrifts- og ejendomsstruktur, der er hensigtsmæssig i forhold til den enkelte landbrugsbedrifts arrondering for bl.a. at mindske transport- og driftsgener m.v., jf. tabel A.1 på side 129. Heraf er der stort fokus på den samlede landbrugsbedrift, hvorfor jordfordeling kan bredes ud til at fokusere på mere end blot den enkelte ejendom.

4.10.2 Ekspropriation

En ekspropriation indebærer som udgangspunkt kun arealerhvervelse til realisering af vejanlægget, jf. afsnit 3.2. Derfor er der ikke i samme grad som ved jordfordeling fokus på at tilpasse den lokale bedriftsstruktur og afbøde de landbrugsmæssige gener, da der udelukkende fokuseres på enkeltejendomme, og ikke flere ejendomme som en del af en samlet landbrugsbedrift.

4.11 Panthaverforhold

Panteretten er et væsentligt aspekt i arbejdet med fast ejendom. Dette kan virke rådeghedsindskrænende for lodsejeren af ejendommen, idet råderetten skal ske med respekt for panteretten. [Mortensen, 2014, s. 22] Af TL § 23 fremgår det, at et areal ikke må fraskilles ejendommen uden panthaveres samtykke, medmindre en uskadelighedsattest bringes i anvendelse, jf. TL § 23, stk. 3. Disse forhold gør, at pant og panthaverforhold er relevante at tage højde for i forbindelse med arealerhvervelser, idet panthavere i de fleste tilfælde skal høres, inden en jordomlægning eller et salg finder sted. [Mortensen, 2014, s. 55]

4.11.1 Jordfordeling

I jordfordelinger handles alle arealer gældfrit som følge af jordfordelingsoverenskomstens almindelige vilkår, jf. Landbrugsstyrelsen [2017]. Panthaver kan dog kræve indfrielse af pantegæld eller ekstraordinært afdrag på gælden, hvilket sker på lodsejerens regning. I de tilfælde hvor der handles/byttes jordlodder efter nettoprincippet, skal der foreligge fornødent panthaversamtykke til, at jordloddet frigøres for eventuelle pantehæftelser. [NaturErhvervstyrelsen, 2013] Gives samtykket ikke, kan jordfordelingskommissionen alligevel bestemme, at jordfordelingen skal gennemføres, jf. JFL § 6, stk. 2. Herefter imødekommes panthavers krav efter prioritetsorden, så langt vederlaget rækker, hvorefter eventuelle efterfølgende panthavere rykker op i prioritet, jf. JFL § 6, stk. 2. [NaturErhvervstyrelsen, 2013]

4.11.2 Ekspropriation

Vejmyndigheden skal, jf. LoOV § 119, stk. 2, undersøge panteforhold i tingbogen for den involverede ejendom. Hertil specificerer LoOV § 119, stk. 3, at panthaverne kan kræve erstatningen udbetalt, såfremt denne panteret er tinglyst, inden ekspropriationsbeslutningen er tinglyst på den pågældende ejendom. Dette betyder for lodsejeren, at denne i visse tilfælde ikke får direkte del i erstatningen, idet denne går til panthaver. Vejmyndigheden er pålagt at oplyse eventuelle panthavere om denne ret, jf. LoOV § 119, stk. 3. Således er panthaver direkte sikret mod, at dennes pant ikke forringes eller ændres ved en ekspropriation, uden at disse får del i erstatningen, hvis det ønskes. En undtagelsesbestemmelse fremgår af LoOV § 119, stk. 4, hvor vejmyndigheden kan vælge at udbetale erstatningen direkte til lodsejeren uden samtykke fra panthaver, hvis vejmyndigheden skønner, at ekspropriationen er ubetydelig i forhold til ejendommens størrelse og værdi samt pantesikkerheden generelt. Et eventuelt fejlskøn herom påhviler alene kommunen, jf. [Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 1985, pkt. 34].

4.12 Skatteforhold

Avance der er tjent i forbindelse med køb/salg af fast ejendom, er som hovedregel en skattepligtig indkomst, jf. EBL § 1. Der er ifølge SKAT [2012] en praksis, hvor SKAT vil vurdere ejendomme på under 5,5 ha til at være beboelsesejendomme i landzone, hvilket vil sige, at disse er under den i praksis fastsatte parcelhusregel og dermed som udgangspunkt fritaget for ejendomsavancebeskatningen.

Derudover kan en kommune vælge at foretage et køb på ekspropriationslignede vilkår som en frivillig købsaftale, hvis kommunen opfylder betingelserne for at ekspropriere arealet, og dermed vil overdragelsen også være fritaget for ejendomsavancebeskatning, jf. EBL § 11, stk. 1. [SKAT, 2018]

4.12.1 Jordfordeling

Jordombytninger ved jordfordelinger er, jf. EBL § 7, stk. 1, undtaget fra ejendomsavancebeskatning, hvis værdien af det købte modsvarer værdien af det afståede. Lodsejerne skal ved jordfordeling betale ejendomsavancebeskatning ved fortjeneste på handler udover i de undtagne tilfælde, herunder salg af vejarealer på ekspropriationslignende vilkår.

4.12.2 Ekspropriation

Ekspropriationserstatninger ved arealafståelser er som hovedregel undtaget for ejendomsavancebeskatning, jf. EBL § 11, stk. 1. Mageskifte ved ekspropriation er også undtaget, hvis værdien af det købte modsvarer værdien af det afståede, jf. EBL § 7, stk. 1.

4.13 Økonomi/sagsomkostning

Ofte vil økonomi være en væsentlig faktor for et vejprojekt, uanset hvilken arealerhvervelsesmetode, der anvendes. Dette medfører, at beslutningen om anlæggelsen af en vej ofte vil være fulgt af et økonomisk overslag for arealerhvervelsesproceduren, hvorfra kommunalbestyrelsen kan disponere midler hertil.

4.13.1 Jordfordeling

Det økonomiske overslag i en jordfordeling vil ofte være udgjort af honorarer til jordfordelingsplanlæggeren, og det indledende arbejde, hvortil der yderligere kommer udgifter til Landbrugsstyrelsen og jordfordelingskommissionen mv., jf. JFB § 28, stk. 2. Udgifterne hertil afholdes af kommunen, jf. JFL § 24, stk. 1, da disse er rekvirenten i jordfordelingen til vejprojektet. Overslaget på disse udgifter kan dog være vanskelige at fastsætte på forhånd, da udgifterne afhænger af, hvor let/besværlig planlægningsarbejdet er, herunder om der afholdes flere etaper af jordfordelingen. Hertil skal der muligvis også afsættes midler til de lodsejere, der har krav på erstatning, f.eks. for ulemper forbundet med omkørsel og lignede.

4.13.2 Ekspropriation

Af figur 3.5 på side 24 ses flere forskellige opgaver, der skal være løst og klargjort forinden afholdelsen af åstedsforretningen, og ekspropriationsbeslutningen kan vedtages. Heri ligger en stor del af det forberedende arbejde omkring lovligheden samt et muligt erstatningsforslag, der alt sammen finansieres af kommunen. [Mølbeck og Flensborg, 2007] Arealerhvervelse via ekspropriation kræver særligt, at der bliver disponeret midler til udbetaling og fastsættelse af erstatningerne for arealafståelserne. Udgifterne til en ekspropriation kan som udgangspunkt skønnes med baggrund i taksationspraksis. Kommunen afholder desuden en del af udgifterne til eventuelle taksationsmyndigheder, og skal muligvis have ekstern rådgivning, hvilket også kan udgøre et anseeligt beløb. [Mølbeck og Flensborg, 2007] [Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2015]

4.14 Midlertidig arbejdsareal

Ved vejprojekter anvendes der ofte midlertidige arbejdsarealer, hvor entreprenøren har mulighed for at placere maskiner, skurvogne og lignende til brug under anlægsarbejdet. [Faarup, 2010] [Mølbeck og Flensborg, 2007, s. 59-66]

4.14.1 Jordfordeling

Der findes ikke nogen normal gældende lovgivende praksis for hvordan dette forhold bliver behandlet i forbindelse med en jordfordeling, hvorfor der er metodefrihed. [NaturErhvervstyrelsen, 2013] Kommunen kan i denne forbindelse vælge forskellige løsningsmodeller, f.eks. frivillige aftaler, jordfordelingsaftaler, ekspropriation eller lade det være op til entreprenøren at indgå frivillige aftaler.

4.14.2 Ekspropriation

Af LoOV § 98, stk. 1, nr. 2, findes hjemlen til der midlertidigt kan rådes over en lodsejers areal. Dette forudsætter, at der ydes fuldstændig erstatning for den midlertidige afståelse, hvilket f.eks. kan indebære erstatning for afgrødetab eller strukturskader. Idet afståelsen er midlertidig, forudsættes det, at rådighedsindskrænkningen medfører et tab, førend der er krav om erstatning. [Faarup, 2010] Ved ekspropriation til midlertidige rådighedsindskrænkninger gælder de samme regler for nødvendighed som ved almindelig ekspropriation. Dette medfører, at de midlertidige arbejdsarealer skal indskrænkes mest muligt og ikke inddrage unødvendigt meget areal i forhold til det mål, der søges med den midlertidige ekspropriation. [Mølbeck og Flensborg, 2007, s. 59-66]

4.15 Klager

Af forvaltningslovens kapitel 7 fremgår det at alle afgørelser, der er meddelt skriftligt, og som kan påklages til anden administrativ myndighed, skal ledsages af en klagevejledning til, hvorledes en sådan klage indgives. [Justitsministeriet, 2014a]

4.15.1 Jordfordeling

Ved jordfordelinger er klageadgangen beskrevet i JFL §§ 27 og 27a. Af disse bestemmelser fremgår det, at lodsejerne har mulighed for at klage over Landbrugsstyrelsens afgørelser i henhold til JFL, ved at rette henvendelse til miljø- og fødevareministeren. [NaturErhvervstyrelsen, 2013] Det er yderligere muligt at klage over jordfordelingsplanens indhold samt jordfordelingens materielle indhold, hvilket skal ske ved henvendelse til jordfordelingskommissionen. [NaturErhvervstyrelsen, 2013] Af JFL § 27, stk. 2, fremgår det, at afgørelser afsagt af jordfordelingskommissionen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed. Dette betyder, at efter jordfordelingskommissionen har godkendt jordfordelingsplanen, kan denne ikke påklages til anden myndighed. Selve jordfordelingskendelsen kan ej heller påklages, så snart denne er afsagt, hvorved lodsejeren udelukkende har domstolene som klageadgang.

4.15.2 Ekspropriation

I forbindelse med en ekspropriation er der omfattende klageadgang for så vidt angår lovligheden samt erstatningsfastsættelsen. Klager vedrørende ekspropriationens lovlighed behandles af Vejdirektoratet, som er den administrative rekurs, jf. [Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2016, § 6]. Yderligere er der mulighed for at få erstatningsfastsættelsen prøvet i to taksationskommissioner, jf. LoOV § 112, stk. 1 og LoOV § 116, stk. 1, hvortil både vejmyndigheden og lodsejeren kan indbringe erstatningsfastsættelsen for disse. I alle tilfælde er klagemulighederne ikke behæftet med udgifter for lodsejerne, med mindre disse tilkøber sagkyndig bistand. Det skal dog bemærkes, at taksationskommissionerne også kan tilkende erstatning for sagkyndig bistand, jf. LoOV § 110. For yderligere beskrivelse herom se bilag A.2.

Som forklaret i afsnit 4.2 er det muligt at indgå frivillige aftaler inden ekspropriation iværksættes. Ved indgåelse af frivillige aftaler indsnævres lodsejerens klageadgang betydeligt i forhold til de muligheder, der er i en ekspropriation. Dette skyldes, at aftalen i vid udstrækning kan ses som et helt almindeligt køb/salg af fast ejendom og ikke som en forvaltningsretlig afgørelse som en ekspropriation. Da der ikke er tale om en afgørelse, er lodsejeren ikke i samme grad berettiget til en klageadgang. Lodsejeren fraskriver sig derfor implicit klageadgangen ved at indgå i frivillige handler i stedet for at blive eksproprieret. [Poulsen, 2017]

4.16 Vurdering/erstatningsfastsættelse

Uanset hvilken arealerhvervelsesmetode, der anvendes, vil erstatningsfastsættelsen af de involverede jorde altid spille en afgørende rolle i en arealerhvervelsesprocedure. Da jordfordeling er en frivillig indgåelse af en jordfordelingsoverenskomst og ekspropriation er en tvangsmæssig afståelse, vil denne del af proceduren være meget forskellig de to arealerhvervelsesmetoder imellem.

4.16.1 Jordfordeling

Når en jordfordeling er rejst, er der mulighed for at afholde en vurderingsforretning, jf. figur 3.1 på side 19. Denne vil ofte blive afholdt med deltagelse af lodsejerudvalget, Landbrugsstyrelsen, jordfordelingsplanlæggeren samt et jordbrugskyndigt medlem, hvortil det skal bemærkes, at det ikke er lovbestemt, hvem der skal deltage i vurderingsforretningen. [Elimar, 2017] Her bliver de deltagene jorde indekseret, hvilket kan gøres i sammenspil mellem de deltagende. Vurderingen af jorden vil ske på baggrund af forskellige faktorer, herunder jordstykkets udformning, afvandingsforhold, læbælter, kvalitet og dyrkningsafkast, vindmøller mv. En vigtig faktor er, at indekseringen afspejler den reelle markedsværdi, da en forkert vurdering vil påvirke jordmobiliteten, jf. afsnit 2.9. [NaturErhvervstyrelsen, 2013] Indekseringen vil efterfølgende være denne værdi jorden købes, sælges eller byttes til i jordfordelingen. Afholdes vurderingsforretningen ikke, fastsættes prisen på jordene i forhandlingsprocedurene mellem jordfordelingsplanlæggeren og de enkelte lodsejeres holdninger til prisfastlæggelsen.

4.16.2 Ekspropriation

I en ekspropriationsprocedure udgøres en stor del af arbejdet fastsættelsen af erstatningstørrelsen for det afståede areal, hvortil det også ofte er her, at de fleste tvister opstår. [Mølbeck og Flensborg, 2007] Erstatningsfastsættelsen tager udgangspunkt i, at lodsejeren skal have fuldstændig erstatning for det afståede, jf. GRL § 73, stk. 1. Erstatningsfastsættelsen følger ingen retningslinjer eller vejledninger, men beror derimod på en konkret vurdering med baggrund i juridiske betragtninger, og styres i høj grad af taksationssystemet og domstolene som illustreret på figur 3.5 på side 24. [KBET, 1963] [Mølbeck og Flensborg, 2007] Det fremgår ikke af GRL § 73, stk. 1, at den fuldstændige erstatning skal være kontant, hvorfor det også er muligt at yde erstatning ved at give jord i erstatning, der helt eller delvist skal modsvare den erstatning som lodsejeren ellers skulle have. I denne forbindelse skal det pointeres, at kommunen fortsat er underlagt forvaltningsretlige regler i denne forbindelse med særlig henvisning til udbudsreglerne forklaret i afsnit 4.9.

4.17 Sammenfatning

Sammenligningsparametrene opstillet i ovenstående gennemgang viser, at der er en række forhold, som kan, og skal behandles i både jordfordeling og ekspropriation, hvortil visse parameter håndteres meget forskelligt. Gennemgangen danner derfor grundlaget for at inddrage sammenligningsparametrene, og anvende dem til at analysere en række forskellige cases.

KAPITEL

5 Delkonklusion

Som beskrevet i indledningen, jf. kapitel 1, tager den første del af specialet afsæt i den initierende problemstilling, der lyder som følger:

Hvordan anvendes[1] jordfordeling og ekspropriation ved nyanlæg af kommunale veje, og hvordan kan de to fremgangsmåder sammenlignes?

I afsnit 3.1 og 3.2 beskrives jordfordeling og ekspropriation særskilt, hvortil den procesuelle gennemførsel er skitseret i diagrammerne på figur 3.1 på side 19 og figur 3.5 på side 24.

Af gennemgangen ses flere parametre, hvor de to metoder adskiller sig fra hinanden. En grundlæggende forskel er, at jordfordeling er en frivillig indgåelse af en aftale på privatretlige vilkår modsat ekspropriation, der er en tvangsmæssig afståelse af ejendomsretten. Dette medvirker ligeledes til, at den procesuelle gennemførsel er vidt forskellig, hvor processen for jordfordeling bærer præg af stor metodefrihed med meget få formkrav til proceduren. Modsat er ekspropriation et indgreb i den grundlovsbeskyttede private ejendomsret, og har en detaljeret processuel beskrivelse i LoOV, hvori både tidsfrister, gennemførsel, klageadgang samt taksation er nøje beskrevet i lovteksten samt forarbejderne hertil. Begge arealerhvervelsesmetoder kan derfor anvendes til arealerhvervelse til realisering af kommunale veje, men arealerhvervelsens indgangsvinkel, metode og procedure er vidt forskellig.

De opstillede sammenligningsparametre i kapitel 4 viser, at der er en række forhold, hvor jordfordeling og ekspropriation kan sammenlignes. Hertil fremgår det, at selvom begge arealerhvervelsesmetoder behandler samme aspekter, anvendes dette ofte på vidt forskellig måder, som det f.eks. ses med en erstatningsfastsættelse af et areal. Her har LoOV bestemmelser, som netop beskriver dette, og er bakket op af en udførlig praksis, der beskriver og forklarer, hvorledes arealafståelse erstattes i forskellige tilfælde, og i hvilke tilfælde arealafståelse ikke erstattes. Netop erstatningsfastsættelsen i en ekspropriationsprocedure er ofte fulgt af tvister og uenigheder mellem lodsejer og kommunen, hvorfor der er så udførlig en praksis på området. Modsat har jordfordeling metodefrihed, hvorfor det ikke er fastsat, hvem der værdifastsætter jorden. Her indgår de involverede lodsejere selv i jordfordelingsaftalerne, og kan derfor blot takke nej til aftalen, hvis ikke de ser sig tilfredse med prisfastsættelsen for jordbytterne. Det at jordfordeling beror på frivillige aftaler, og har stor metodefrihed gør, at jordfordeling og ekspropriation adskiller sig meget indbyrdes i flere henseender. Derfor er det relevant, at sammenligne de to forskellige fremgangsmåders anvendelse for arealerhvervelse i praksis indenfor de opstillede sammenligningsparametre.

[1] Begrebet *"anvendes"* afgrænses til at være den i loven og litteraturen forskrevne anvendelse og ikke den praktiske anvendelse i konkrete sager

KAPITEL

6 Problemformulering

I kapitel 3 bliver der redegjort for jordfordeling og ekspropriation, og i kapitel 4 opstilles der parametre, hvorpå disse to arealerhvervelsesmetoder kan sammenlignes. Arealerhvervelsesmetoderne adskiller sig i deres procedurer, og de grundelementer, der anvendes til at erhverve de arealer, der er nødvendige for et anlægsprojekts realisering; i denne forbindelse kommunale vejanlæg. Grundlæggende bliver de to forskellige arealerhvervelsesmetoder anvendt på hver sin måde, og det må være op til kommunen at bestemme, hvilken arealerhvervelsesmetode denne ser bedst anvendelig i den givne situation.

Det har ikke for specialegruppen været muligt at fremfinde nyere litteratur, der drager paralleller mellem de to arealerhvervelsesmetoder, selvom der er en større skelnen mellem disses anvendelser. Jordfordeling bliver af visse respondenter i Elimar [2017] portrætteret som værende en gave til landmændende, hvor der er muligheder for at afbøde landbrugsmæssige gener ved anlæg af veje på baggrund af en tværsektoriel planlægning. Derimod bliver ekspropriation anset som værende en metode, der anvendes til at tvangsfjerne jorde, med en stram processuel styring med et snævert sektororienteret fokus.

Det antages, at hver arealerhvevelsesmetode har hver sine styrker, svagheder, muligheder og trusler, hvilket kan tages i betragtning af rekvirenten inden anvendelsen af en af metoderne. For at kunne undersøge dette, er det nødvendigt at undersøge metodernes anvendelse i praksis, hvorfor der skal tages udgangspunkt i forskellige cases for belysning af dette. Essentielt set må grundkernen for et vejprojekts bedste fremgangsmåde for arealerhvervelse bero på den udtalelse som Kitte Borup fra Djursland Landboforening udtaler:

> *"At løfte i samlet flok er både procesbesparende for alle involverede parter, men er også helt afgørende for at opnå den rigtige og retfærdige løsning på den kortest mulige tid."*
> [Borup, 2014]

Ovenstående fører frem til specialets problemformulering, der lyder:

Hvordan anvendes jordfordeling og ekspropriation ved nyanlæg af kommunale veje i praksis, og hvordan adskiller fremgangsmåderne sig i henhold til de opstillede sammenligningsparametre? Hvilke styrker, svagheder, muligheder og trusler forefindes ved jordfordeling og ekspropriation ved arealerhvervelsen til kommunale vejanlæg?

Med problemformuleringen er det ikke hensigten, at finde frem til hvilken arealerhvervelsesmetode, der er den bedste. Hensigten er nærmere at skabe grundlaget for, at en kommune kan træffe et velovervejet valg om hvilken arealerhvervelsesmetode, der skal anvendes ud fra kommunens givne situation.

KAPITEL

7 Valg af cases

Dette kapitel redegør for valget af de cases, der danner grundlag for specialets analyser. Disse redegørelser indeholder desuden en kort beskrivelse af vejprojektet. Valget af casene er baseret på, at vejene primært skal være belliggende i landzone, og er sammenlignelige. En betingelse for valget af casene er, at de hver især indeholder enten jordfordeling eller ekspropriation til realisering af kommunale vejanlæg. I afsnit 2.5 er der opstillet yderligere kriterier for valg af cases.

Aars Omfartsvej (Jordfordeling)
I byen Aars i Vesthimmerlands Kommune blev der ved jordfordeling i perioden 2013-2017 erhvervet areal til Aars Omfartsvej, der er en knap 10 km omfartsvej. [Elimar, 2017] Denne case er udvalgt, eftersom denne repræsenterer arealerhvervelse alene via jordfordeling samt, at der allerede er opnået kendskab til denne case gennem Elimar [2017].

Grenaa Omfartsvej (Jordfordeling og ekspropriation)
Arealerhvervelsen til Grenaa Omfartsvej, beliggende i Norddjurs Kommune, skete ved jordfordeling som led i en ekspropriation i år 2015. [Elmstrøm, 2014] Omfartsvejen er ca. 6 km lang [Norddjurs Kommune, 2017a]. Valget af denne case er baseret på at både jordfordeling og ekspropriation er anvendt til at erhverve arealerne til omfartsvejen.

Egnsplanvej (Ekspropriation)
Ud fra det offentlige mediebillede har Egnsplanvejen i Aalborg Kommune skabt sig en negativt betonet opmærksomhed. [Nordjyske Stiftstidende, 2016a] [Nordjyske Stiftstidende, 2017] [Nordjyske Stiftstidende, 2018] Specialegruppen har udvalgt denne case, for at se nærmere på, om det har været arealerhvervelsen ved ekspropriation, der har medvirket til denne negative betoning. Arealerhvervelsen til Egnsplanvejen blev realiseret i år 2013 jf. Aalborg Kommunes byråd [2013a], og har en længde på ca. 7 km, jf. Nordjyske Stiftstidende [2016b].

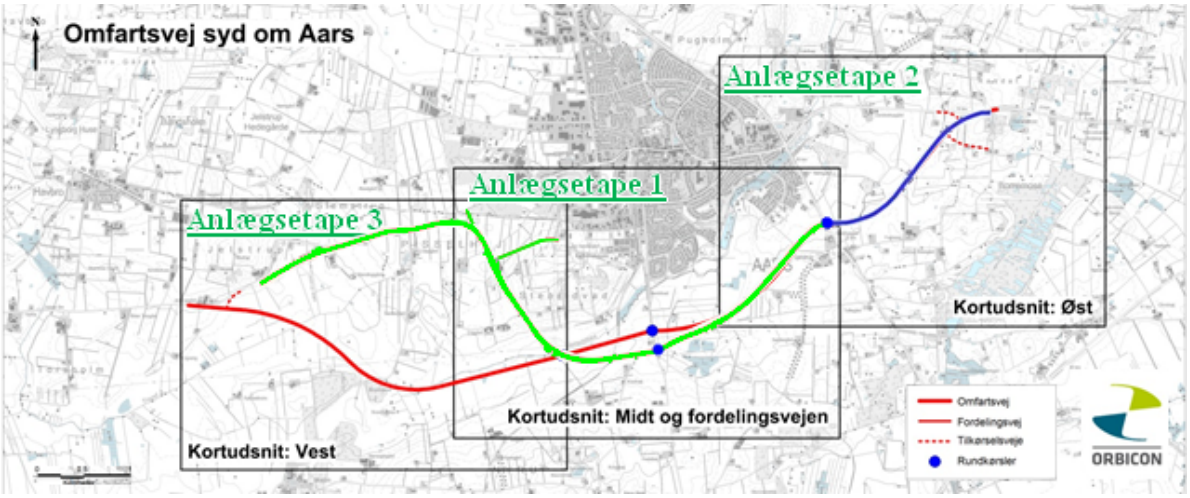
Horsens omfartsvej (Ekspropriation)
Horsens Omfartsvej er en ca. 3 km lang omfartsvej syd om Horsens [Horsens Kommune: Teknik og Miljø, 2012]. Arealerne blev erhvervet ved indgåelse af frivillige handler samt ekspropriation i de tilfælde, hvor der ikke kunne opnås enighed mellem parterne, jf. Horsens Kommune [2014]. Ekspropriationen blev gennemført i år 2016 [Horsens Kommune, 2016]. Denne case er valgt, da den repræsentere en kommunal vej, der er realiseret ved henholdsvis frivillige aftaler og ekspropriation.

De fire cases behandles i hver deres kapitel, hvor disse belyses med udgangspunkt i sammenlignings-parametrene opstillet i kapitel 4. På baggrund heraf er det muligt at analysere casenes ligheder og forskelligheder i den komparative analyse i kapitel 12.

KAPITEL

8 Aars Omfartsvej

Aars er en by beliggende i Vesthimmerlands Kommune sydvest for Aalborg. I takt med at byen Aars har udviklet sig, er trafikbelastningen via byens indfaldsveje steget. Af denne grund besluttede byrådet i år 2011, at der syd for Aars skulle etableres en kommunal omfartsvej, således trafikbelastningen i byen kunne mindskes, og desuden kunne adgangen til erhvervsområderne forbedres. [Vesthimmerlands Kommune, 2013b] På baggrund af dette blev kommuneplantillægget: "KP09-026 Omfartsvej syd om Aars" af marts 2013, jf. Vesthimmerlands Kommune [2013a] vedtaget, som var plangrundlaget for Aars Omfartsvej. Der blev udarbejdet to forslag til linjeføringen hvor den, der var mindst indgribende på miljøet, blev valgt. [Elimar, 2017] Omfartsvejen var planlagt med tre anlægsetaper, men blev gennemført ved to anlægsetaper. Omfartsvejens linjeføring og anlægsetaper kan ses på figur 8.1.



Figur 8.1. Anlægsetaperne for Aars Omfartsvej. De tre oprindelige anlægsetaper er markeret med de tre bokse. De to endelige anlægsetaper for Aars Omfartsvej er markeret med henholdsvis en grøn og blå linjeføring, udleveret af Orbicon. Anlægsetape 1 åbnede d. 16/09-2017, og anlægsetape 2 var forventet åbnet april/maj 2018. [Elimar, 2017]

Det viste sig, at den sydlige del af anlægsetape 3 markeret med den røde linjeføring på figur 8.1, ikke kunne realiseres, i og med denne bl.a. ville medføre store omkostninger til anlægsbudgettet og arkæologiske udgravninger. Derfor blev det valgt kun at lave to anlægsetaper bestående af anlægsetape 1, der udgør den grønne linjeføring på figur 8.1, og anlægsetape 2, der udgør den blå linjeføring på figur 8.1.

Det blev af kommunen valgt at anvende jordfordeling til arealerhvervelsen. Jordfordelingen blev udført af firmaet Orbicon, og startede officielt ved det indledende møde d. 30/10-2013, hvor et lodsejerudvalg på seks personer blev etableret. Dette lodsejerudvalg var bredt repræsenteret i og med medlemmerne adskilte sig i bedriftsstørrelse og geografi. Desuden blev skæringsdatoen for den første jordfordelingsetape fastsat til at være d. 15/10-2014. Til det indledende møde var lodsejerne generelt positive over for selve omfartsvejen, hvorimod lodsejerne udviste en vis forsigtighed overfor jordfordeling. [Elimar, 2017]

Jordfordelingen endte med at bestå af fire jordfordelingsetaper, som blev udført af to jordfordelingsplanlæggere. De to første jordfordelingsetaper skulle hovedsageligt indskaffe jord til jordpuljen og omfartsvejen, hvorefter jordfordelingsplanlæggerne i de to sidste jordfordelingsetaper skulle fordele jordene igen og indhente det sidste jord til omfartsvejen. Det endte med at arealerhvervelsen til omfartsvejen udelukkende blev realiseret ved jordfordeling. [Elimar, 2017]

Af figur 8.2 kan det ses hvorledes der trinvis blev erhvervet jord til Aars Omfartsvej, og af tabel 8.1 gives et overblik over de fire jordfordelingsetapers omfang for arealerhvervelsen til Aars Omfartsvej. [Elimar, 2017]

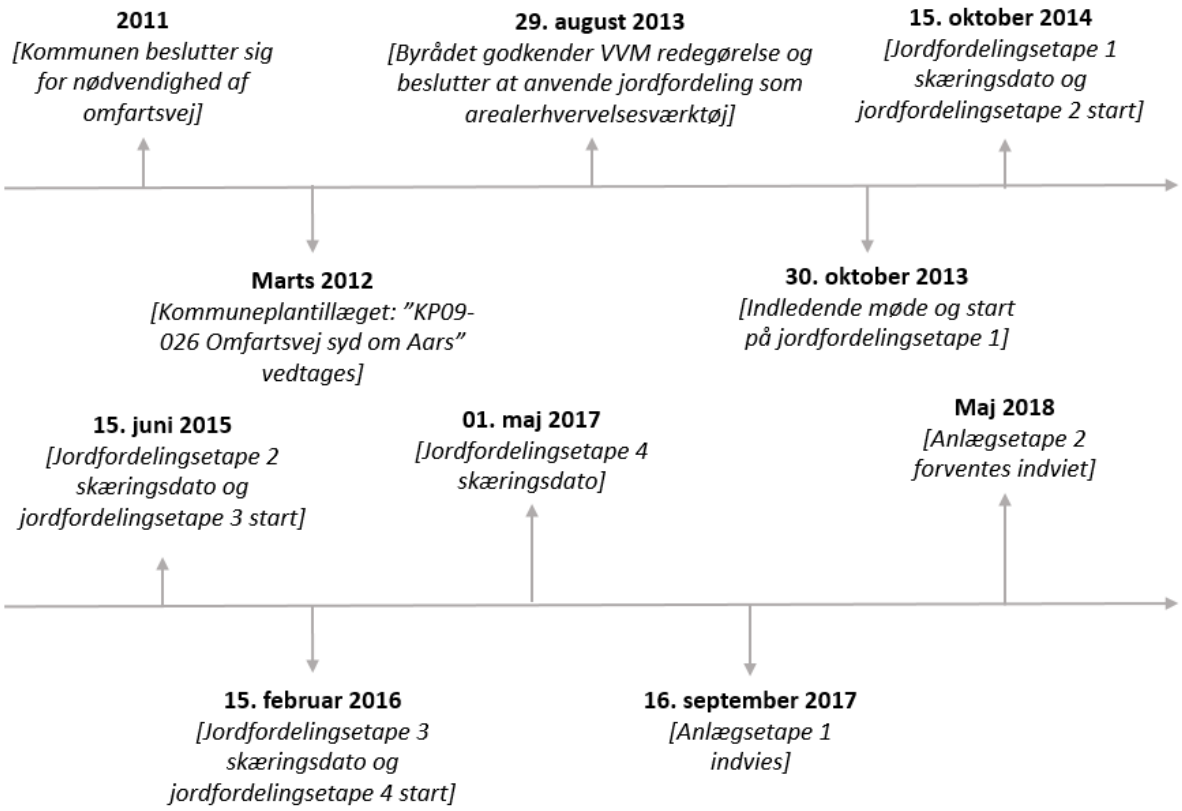
Figur 8.2. Jordfordelingsetape 1: Grøn, 2: Rød, 3: Orange og 4: Blå. Udarbejdet på baggrund af materiale udleveret af Orbicon. Indeholder data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, Skærmkort dæmpet, oktober 2017. [Elimar, 2017]

Jordfordelingsetape	Etape 1	Etape 2	Etape 3	Etape 4	Samlet
Antal deltagende ejendomme	38	58	45	29	**170**
Antal omlagte ha	102,06	319,09	125,37	40,15	**586,67**
Jordpulje erhvervet/solgt ha	48,40	97,61	-53,72	-29,17	**63,12**
Antal ha til omfartsvejen	2,03	33,72	10,28	0,81	**46,84**
Jordpuljens mængde ha	46,37	110,26	46,26	16,28	**8,09**

Tabel 8.1. Jordfordelingetapernes omfang til arealerhvervelsen til Aars Omfartsvej [Elimar, 2017]

Efter endt jordfordeling kunne der samlet tælles, at 170 ejendomme deltog i jordfordelingen til Aars Omfartsvej. 32 af ejendommene var direkte berørt af omfartsvejen. Der var gennem arealerhvervelsen ført dialog med 103 lodsejere, hvoraf 29 af disse havde en ejendom, der var berørt af omfartsvejen. Udenfor jordfordelingen solgte kommunen fire ejendomme, der tilsammen udgjorde et areal på 8,19 ha. Dermed endte kommunen ud med et areal for "Jordpulje erhvervet/solgt ha" på 54,93 ha, hvorfor "Jordpuljens mængde ha" er på 8,09 ha. De 8,09 ha overførtes efterfølgende til kommunens jordforsyningskonto til anden senere anvendelse end vejprojektet. [Elimar, 2017]

Af figur 8.3 er planlægningsprocessen og arealerhvervelsen skitseret som en tidslinje over forløbet.



Figur 8.3. Tidslinje over arealerhvervelsesprocessen ved Aars Omfartsvej [Elimar, 2017]

Som beskrevet i kapitel 4 vil gennemgangen af sammenligningsparametrene i casen følge den kronologiske opstilling af sammenligningsparametrene listet nedenfor. Hvert parameter vil for casen blive gennemgået særskilt, hvor hvert sammenligningsparameter vil blive nummereret efter kapitlets nummer og herefter nummeret på det enkelte parameter anvist i listen nedenfor.

1. Baggrund for valg af arealerhvervelsesmetode
2. Forundersøgelser
3. Kommunernes indgåelse af privatretlige aftaler om køb/salg af fast ejendom
4. Tidshorisont
5. Dialog
6. Aktørernes påvirkning af proceduren
7. Overkørsler
8. Udvidelse af arealerhvervelse
9. Jordmobilitet
10. Bedrifts- og ejendomsstrukturelt efterresultat
11. Panthaverforhold
12. Skatteforhold
13. Økonomi/sagsomkostninger
14. Midlertidigt arbejdsareal
15. Klager
16. Vurdering/erstatningsfastsættelse

Det opmærksom på, at en vis mængde af empirien stammer fra [Elimar, 2017] og desuden det udførte interview med Jan Nymark Thaysen fra Orbicon d. 09/05-2018. Interviewet er udført i overensstemmelse med metoden beskrevet i afsnit 2.7, hvortil der ligeledes henvises til bilag B, der beskriver respondenten og de interviewspørgsmål vedkommende blev stillet. Det samlede interview er transskriberet og kan læses i bilag C.5.4. Desuden gøres der opmærksom på, at når der igennem denne case bliver refereret til et løbenummer, bliver der refereret til en ejendom. Dermed kan en lodsejer have flere løbenumre, hvis vedkommende ejer flere ejendomme.

8.1 Baggrund for valg af arealerhvervelsesmetode

På baggrund af kommunens kendskab og gode erfaring med jordfordeling blev det besluttet at anvende jordfordeling til realisering af omfartsvejen, jf. afsnit 8.9.1. [Elimar, 2017] Jordfordeling blev valgt med henblik på, at landbrugsbedrifternes driftsbetingelser ikke skulle forringes. Derimod kunne det store antal berørte ejendommes bedrifts- og ejendomsstrukturer forbedres, især eftersom kommunen havde besluttet at ejendomme, som ikke var berørt af omfartsvejen, også kunne inddrages i jordfordelingen. Betingelsen for at indgå i en jordfordelingsaftale var dog, at det skulle have gavn for omfartsvejen. Kommunen havde fra vejprojektets start til hensigt at gennemføre hele arealerhvervelsen udelukkende på baggrund af jordfordeling.

Efter jordfordelingsetape 1 blev det af byrådet indset, at en beslutning om anvendelsen af ekspropriation var nødvendig for omfartsvejens realisering. Dette blev indført, eftersom der i projektområdet var en lodsejer, som krævede næsten fem gange så høj en pris for sit vejberørte areal sammenlignet med de resterende ejendommes vejberørte arealer. Det endte dog med, at ingen lodsejere blev eksproprieret trods det var tæt på, at to lodsejere blev det, hvilket er beskrevet nærmere i afsnit 8.15.1. [Elimar, 2017]

8.2 Forundersøgelser

Forud for jordfordelingen udarbejdede Orbicon VVM-redegørelsen for anlægsprojektet. I forbindelse med dette var Orbicons jordfordelingsplanlæggere ude og høre lodsejerne i projektområdet om, hvilke interesser de havde i forbindelse med anlægsprojektet, og hvilke muligheder de så for deres fremtidige bedrift og ejendom, hvis denne blev påvirket af anlægsprojektet. På denne måde blev der forud for selve jordfordelingen udført en ejendomsmæssig forundersøgelse, der for jordfordelingsplanlæggeren skabte et billede af muligheden for at anvende jordfordeling til arealerhvervelsen til omfartsvejen.

8.3 Kommunernes indgåelse af privatretlige aftaler om køb/salg af fast ejendom

Gennem jordfordelingsetaperne optrådte kommunen som køber og sælger. Dette gjorde kommunen for løbende at erhverve jord til jordpuljen for derefter at afgive jorden igen i senere jordfordelingsetaper, og desuden for at erhverve vejarealerne. En samlet oversigt over de, af kommune handlede arealer, kan ses på tabel 8.1. [Elimar, 2017]

Der blev forinden jordfordelingen ikke indgået nogle privatretlige aftaler om køb/salg, hvilket jordfordelingsplanlæggeren vurderede, ville have været en god idé. På denne måde havde jordfordelingsplanlæggeren også haft en jordpris at tage udgangspunkt i, i forbindelse med vurderingen af jordpriserne i jordfordelingen.

8.4 Tidshorisont

Tidsforløbet for de fire jordfordelingsetaper var som illustreret på figur 8.3:

- Jordfordelingsetape 1: start d. 30/10-2013, skæringsdato d. 15/10-2014
- Jordfordelingsetape 2: start d. 15/10-2014, skæringsdato d. 15/06-2015
- Jordfordelingsetape 3: start d. 15/06-2014, skæringsdato d. 15/02-2016
- Jordfordelingsetape 4: start d. 15/02-2016, skæringsdato d. 01/05-2017 [Elimar, 2017]

Heraf ses det, at jordfordelingen varede 3 år og 6 måneder fra det indledende møde til jordfordelingens ende. [Elimar, 2017]

Jordfordelingsplanlæggeren udtaler i denne forbindelse, at arealerhvervelsen ikke skete på baggrund af en detailprojektering. Derfor var der øget mulighed for at ændre omfartsvejens forløb, hvor både lodsejere og aktører som Danmarks Naturfredningsforening kunne komme med ændringsforslag undervejs i processen. Dette medførte, at omfartsvejen forløb og andre løsninger blev inkorporeret gennem en iterativ proces, hvor der skulle findes løsninger på flere parametre, hvilket påvirkede arealerhvervelsens tidsforløb. Jordfordelingsplanlæggeren vurderer dog, at hvis der ikke havde været mulighed for at inddrage udefrakommende aktører, samt hvis der havde været en mere fast linjeføring, så kunne arealerhvervelsen have været forkortet ned til 2 år. I denne forbindelse lægger jordfordelingsplanlæggeren op til, at tidsrammen kunne have været planlagt således, at jordfordelingsplanlæggeren fik to år til at erhverve arealerne til omfartsvejen, og dernæst to år til at rydde op i områdets bedrifts- og ejendomsstruktur.

8.5 Dialog

Ifølge jordfordelingplanlæggeren har dialogen mellem vedkommende og kommunen været god, eftersom kommunen på forhånd havde kendskab til jordfordeling, og dermed jordfordelingsproceduren. Dette uddybes nærmere i afsnit 8.9.1. Udover dialogen kommunen og jordfordelingsplanlæggeren imellem, har dialogen ifølge Elimar [2017] været god jordfordelingsplanlægger og lodsejere imellem, samt kommunen og lodsejere imellem. Lodsejerne interne dialog i projektområdet gav desuden ikke anledning til problemer.

8.6 Aktørernes påvirkning af processen

Kommunen gav brede rammer for både jordfordelingsplanlæggeren og lodsejerne. Jordfordelingsplanlæggeren havde dog ikke nogen jordpulje at tage udgangspunkt i ved jordfordelingens start, men havde fået vide rammer for, hvorvidt jordfordelingen geografisk måtte udstrække sig. På denne baggrund havde jordfordelingsplanlæggeren mulighed for at inddrage jorde i jordfordelingen, selvom disse ikke var berørte af omfartsvejen. Eftersom kommunen havde forudgående kendskab til jordfordeling, havde kommunen en forståelse for anvendelsen af denne fremgangsmåde. Af denne grund opstod der ikke større konflikter eller misforståelser jordfordelingsplanlægger og kommunen imellem. [Elimar, 2017] Der var dog ét tilfælde, hvor kommunen og jordfordelingsplanlæggeren gik skævt af hinanden. Dette skete ved den østlige del af omfartsvejen, hvor jordfordelingsplanlæggeren var i gang med at erhverve arealer til jordpuljen. Undervejs i denne proces sendte kommunen et brev til lodsejerne i området med orientering om planlægning af et erhvervsområde i samme område. Dette gjorde, at ingen lodsejere efterfølgende var interesserede i at indgå i en jordfordelingsoverenskomst, eftersom der blev skabt en forventningsværdi. Derfor er ejendomsstrukturen for dette område ikke forbedret efter jordfordelingen.

Det at lodsejere, der ikke har været direkte berørt af omfartsvejen, har haft mulighed for at deltage i jordfordelingen medførte, at flere af lodsejernes bedrifter og ejendomme har fået en bedre arrondering og struktur i projektområdet. Samtidig har flere lodsejere, der har haft et ønske om at sælge, bytte eller købe haft muligheden for dette, uden der for lodsejerne har været handelsomkostninger for dette udover relaksation. [Elimar, 2017]

Udover ovenstående har jordfordelingsplanlæggeren haft et godt samarbejde med lodsejerudvalget, hvilket har påvirket, at jordfordelingen er forløbet godt udtaler jordfordelingsplanlæggeren.

8.7 Overkørsler

I forbindelse med arealerhvervelsen til omfartsvejen var det af kommunen ønsket, at antallet af overkørsler skulle være så få som muligt. Jordfordelingsplanlæggeren udtrykker i denne forbindelse, at antallet af overkørsler er blevet holdt på et minimum som følge af jordfordelingen.

8.8 Udvidelse af arealerhvervelse

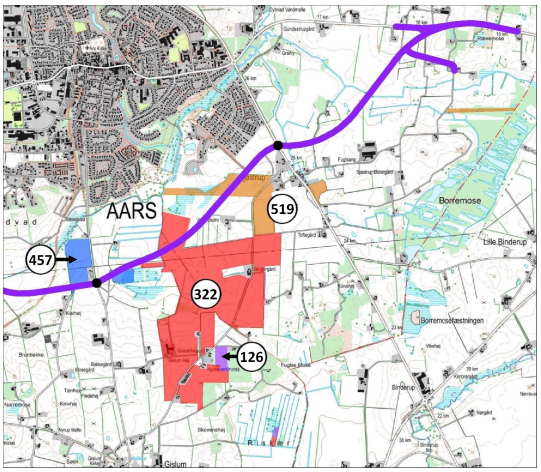
Ved Aars Omfartsvej har arealerhvervelsen spredt sig udover vejprojektets rammer, eftersom lodsejere, der ikke direkte har været berørt af omfartsvejen, har haft mulighed for at indgå i jordfordelingen, hvilket også kan ses af figurerne i afsnit 8.10. Dette har været udnyttet strategisk af jordfordelingsplanlæggeren, eftersom vedkommende har haft bedre vilkår til at skabe en jordpulje og rydde op i landbrugsstrukturen i området. Jordfordelingsplanlæggeren har i denne forbindelse en opgave i ikke at stå tilbage med en resterende mængde jordpulje, der ikke kan afgives til anden køber, hvilket heller ikke blev tilfældet ved jordfordelingen til Aars Omfartsvej. [Elimar, 2017]

8.8.1 Multifunktionel jordfordeling

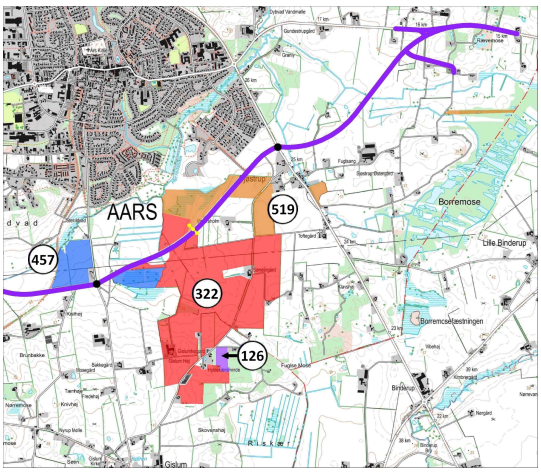
Udover selve arealerhvervelsen til vejanlægget gik jordfordelingen udover selve dens formål, eftersom den blev multifunktionel uden at dette oprindeligt var tiltænkt. De multifunktionelle jordfordelinger kom bl.a. til udtryk ved nedrivning af bygninger, sikring af den økologiske omstilling, erstatningsnatur, skovrejsning, etablering af omlastningsplads, anden linjeføring af vej m.m. [Elimar, 2017] I afsnit 8.8.1.1 og 8.8.1.2 vil eksemplerne på sikring af den økologiske omstilling og anden linjeføring af vej blive beskrevet.

8.8.1.1 Løbenummer 126, 322, 457 og 519 - Sikring af den økologiske omstilling

Ejendommene med løbenummer 126, 322, 457 og 519 er ejet af den samme lodsejer og udgør den samlede bedrift. Denne lodsejer indgik i jordfordelingen på baggrund af særlige omstændigheder, eftersom lodsejeren var økologisk kvægbonde, hvorfor lodsejeren var afhængig af nærtliggende jorde. Anlæggelsen af omfartsvejen gennemskar bedriften i sådan en grad, at det efterfølgende ville være yderst vanskeligt at fortsætte den økologiske drift, idet økologiske landmænd møder særlige driftsmæssige krav i forhold til konventionelle landmænd. Ved at indgå i jordfordelingen fik lodsejeren tilkøbt nærtliggende jorde, hvortil der blev oprettet en fætunnel under omfartsvejen, hvilket muliggjorde, at den økologiske drift kunne fortsætte ufortrødent efter omfartsvejens anlæggelse. På figur 8.4 og 8.5 kan lodsejerens indgåelse i jordfordelingen ses. Den gule stiplede linje illustrerer fætunnellens placering. [Elimar, 2017]



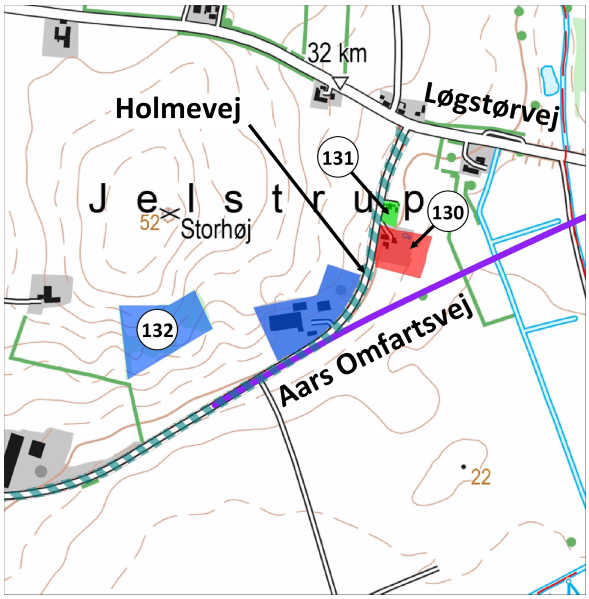
Figur 8.4. Illustration af bedriften ejet af den økologiske kvægbonde inden jordfordeling. Materiale udleveret af jordfordelingsplanlægger og udarbejdet på baggrund af [Elimar, 2017]



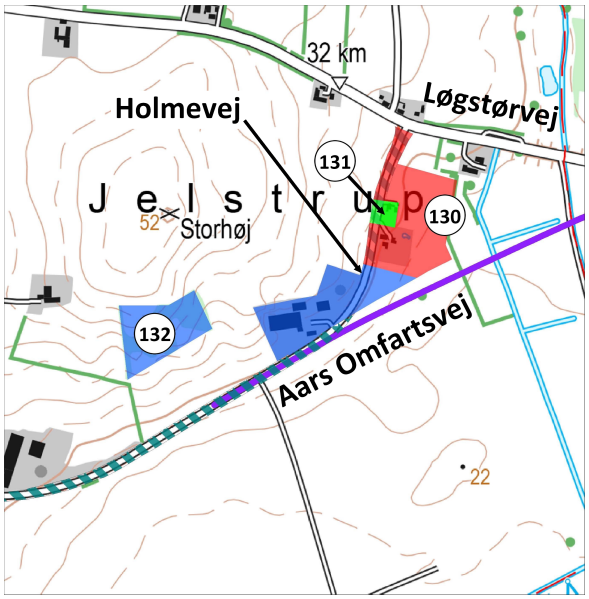
Figur 8.5. Illustration af bedriften ejet af den økologiske kvægbonde inden jordfordeling. Materiale udleveret af jordfordelingsplanlægger og udarbejdet på baggrund af [Elimar, 2017]

8.8.1.2 Anden linjeføring af eksisterende veje

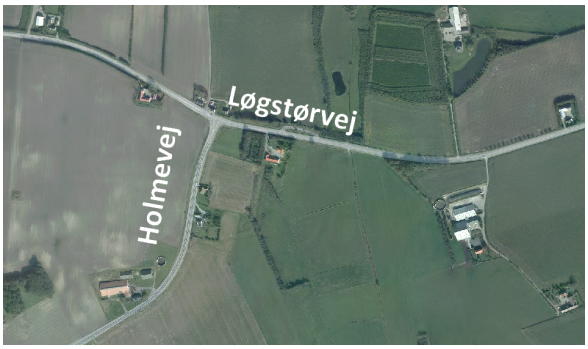
I forbindelse med etableringen af omfartsvejen fandt kommunen det hensigtsmæssigt, at to eksisterende vejforløb skulle brydes op og ændres således, at de trafikale forhold blev forbedret i forbindelse med anlæggelsen af omfartsvejen. Dette skyldtes, at inden anlæggelsen af omfartsvejen skulle beboere vest for Aars holde tilbage på Holmevej for de få kørende trafikanter fra Løgstørvej. Efter jordfordelingen fik Holmevej og Løgstørvej brudt noget af deres linjeføring op og blev koblet på omfartsvejen, hvilket forbedrede den trafikale struktur. Samtidig kunne løbenummer 130 få tilkøbt et ekstra areal, hvorpå der blev foretaget privat skovrejsning, og løbenummer 131 og løbenummer 132 kunne tilkøbe arealer, hvorpå der blev anlagt mere have. Af figur 8.6 fremgår ejendomsstrukturen inden jordfordelingen, og af figur 8.7 fremgår ejendomsstrukturen efter jordfordelingen. Af figur 8.8 ses de forhenværende linjeforløb af Holmevej og Løgstørvej, hvor figur 8.9 viser linjeforløbene efter jordfordelingen. [Elimar, 2017]



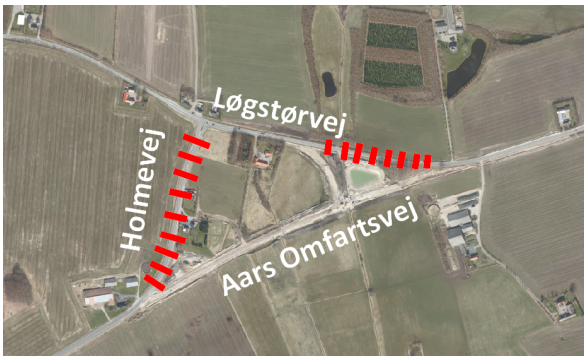
Figur 8.6. Ejendomsstukturen før jordfordelingen [Elimar, 2017]



Figur 8.7. Ejendomsstrukturen efter jordfordelingen [Elimar, 2017]



Figur 8.8. Linjeføringen inden jordfordelingen [Flyfotoarkivet, u.d.]



Figur 8.9. Linjeføringen efter jordfordelingen. De rød-stiplede linjer illustrere de nedlagte veje [Flyfotoarkivet, u.d.]

8.9 Jordmobilitet

De tre jordmobilitetspåvirkende faktorer; kendskab, landbrugsstrukturelle forhold samt jordpulje, beskrevet i afsnit 2.9, behandles særskilt nedenfor.

8.9.1 Kendskab

Jordfordelingsplanlæggeren kendte ikke til lokalområdet, da jordfordelingen startede, men havde kendskab til kommunens vilje til at inddrage jordfordeling til arealerhvervelse, eftersom disse havde været samarbejdspartnere om Vilsted Sø projektet[1], der blev realiseret ved jordfordeling i samme kommune. Det eneste kendskab jordfordelingsplanlæggeren havde til lokalområdet ved Aars var, at området bestod af mange kvægbedrifter, hvilket blev bekræftet ved at stifte bekendtskab med lodsejerne i området. [Elimar, 2017]

Områdets lodsejere havde før jordfordelingen til Aars Omfartsvej ikke kendskab til jordfordeling, hvilket medførte en langsom opstart af jordfordelingen. Dette blev forværret ved, at lodsejerne i området ikke var bekendte om, at lodsejere udenfor projektberørte arealer også kunne deltage i jordfordelingen. Efter lodsejerne blev gjort bekendt med dette af lodsejerudvalget, skete der et skred i jordfordelingen.

8.9.2 Landbrugsstrukturelle forhold

Jordfordelingsplanlæggeren fik gennem jordfordelingen en opfattelse af, at lodsejerne i Aars op til finanskrisen havde købt en masse jord, trods det ikke var nærtliggende deres ejendomme. Dette medførte, at områdets bedrifts- og ejendomsstruktur var fragmenteret, eftersom flere lodsejere havde deres hovedproduktion i det østlige Aars, og deres andet driftsjord i det vestlige Aars. På grund af dette var der et stort behov for jordfordeling i området, udtrykte jordfordelingsplanlæggeren. Under jordfordelingen blev det af jordfordelingsplanlæggeren erfaret, at nogle lodsejere, der ejede bynært jord, ikke var interesserede i at sælge grundet en forventning om byudvikling. Desuden udpegede kommunen under jordfordelingen et område til fremtidig erhvervsområde, hvilket mindskede jordmobiliteten, eftersom lodsejere her ikke fik lyst til at indgå i jordfordelingen grundet forventningen om forhøjet arealværdi, jf. afsnit 8.6. [Elimar, 2017]

Foruden bynære arealer kan det og besværliggøre jordfordelingen, at flere prodkutionsgårde ligger tæt samlet, da disse lodsejere alle er interesseret i nærtliggende jorde, hvilket kom til udtryk i Aars. [Elimar, 2017]

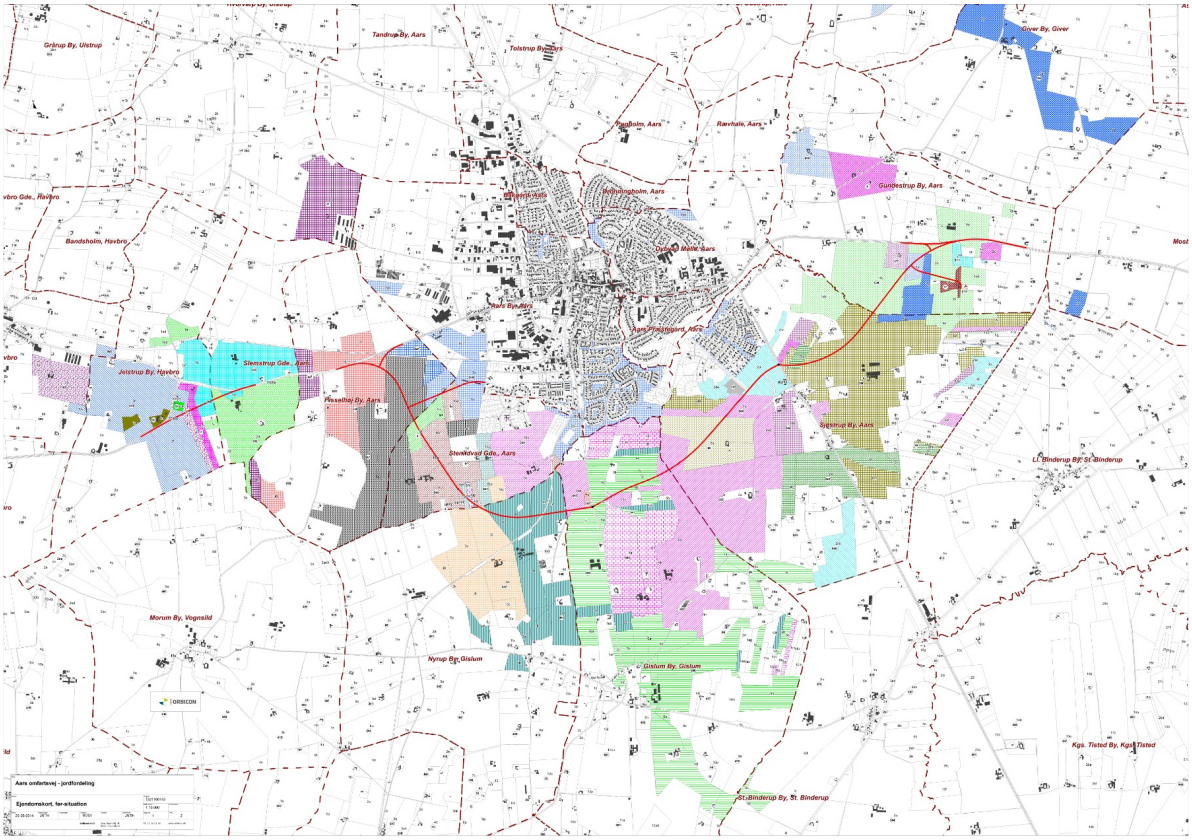
[1] Et projekt realiseret ved jordfordeling af Orbicon i år 2006 til genskabelsen af Vilsted Sø [Damgaard og Foged, 2006]

8.9.3 Jordpulje

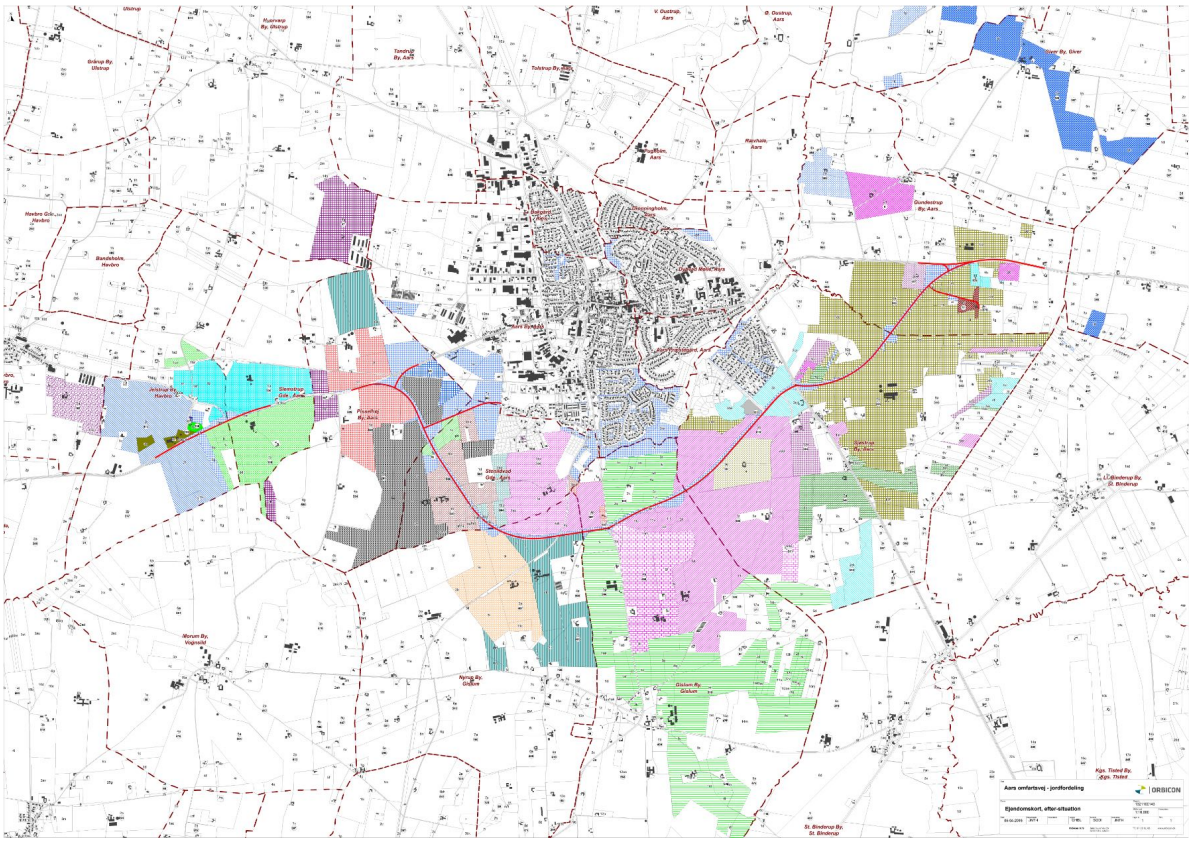
Eftersom der ikke var nogen eksisterende jordpulje, måtte jordfordelingsplanlæggeren bruge de to første jordfordelingsetaper på at opbygge en jordpulje og erhverve arealer til omfartsvejen. De to efterfølgende jordfordelingsetaper bestod herefter i at fordele jordene igen og derigennem opnå en tilfredsstillende arrondering. Det udtales hertil af jordfordelingsplanlæggeren, at der ikke opstod større fastfrosne perioder i jordfordelingen, da lodsejerne generelt var handelsvillige og ikke forsøgte at presse jordpriserne højere end markedsprisen i området. [Elimar, 2017]

8.10 Bedrifts- og ejendomsstrukturelt efterresultat

Ved jordfordeling er en af grundønskerne, at der efter endt jordfordeling skal være en bedre arrondering i området, end før jordfordelingen startede. Af figurerne 8.10 og 8.11 ses bedrifts- og ejendomsstrukturen før og efter jordfordelingen til Aars Omfartsvej. [Elimar, 2017]



Figur 8.10. Området omkring Aars Omfartsvej før jordfordelingen, udleveret af Orbicon [Elimar, 2017]. Bemærk at der er indgået jordfordelingsaftaler længere ude end de, som er vist på figuren



Figur 8.11. Området omkring Aars Omfartsvej efter jordfordelingen, udleveret af Orbicon [Elimar, 2017]. Bemærk at der er indgået jordfordelingsaftaler længere ude end de, som er vist på figuren

Af figurerne 8.10 og 8.11 ses det, at efter jordfordelingen blev udført til arealerhvervelsen til omfartsvejen blev der skabt en mere samlet bedrifts- og ejendomsstruktur. Dette er med stor sandsynlighed også som følge af, at jordfordelingen særligt har haft bedriftsbegrebet i højsædet for arealerhvervelsen og ikke blot de enkelte ejendomme særskilt, hvorved lodsejerne fik mulighed for at forbedre deres samlede bedrift i stedet for blot at modtage en kontant erstatning for indgrebet.

8.11 Panthaverforhold

Panteforhold blev håndteret efter lovgivningen, hvorved panthaverne blev spurgt inden erstatningernes udbetaling, om de ville have indbetalt erstatningen som afdrag. Spørgsmålet om panthaverforhold gav umiddelbart ikke anledning til konflikter.

Jordfordelingsplanlæggeren udtaler hertil, at det kan være en udfordring ved pant, at flere ejendomme efter finanskrisen kan være kraftigt belånt, og flere ejendomme er teknisk insolvente, hvorved de kan inkassere et tab, hvis de er netto-sælgere i jordfordelingen. Dette kan medføre, at flere lodsejere hellere vil beholde deres jord til bortforpagtning, hvorved de fastholder en indtægt, og fortsat har pant i arealet. Desuden opstår der problemer med panthavere, når disse ikke kan sætte sig ind i boniterings- og arronderingsbegrebet. Jordfordelingsplanlæggeren har oplevet, at panthavere skal hjælpes på vej, når disse ikke kan se, at deres pantesikkerhed fortsat er sikret ved, at en pantsætter afgiver 20 ha dårlig jord fra en sattellitejendom, og modtager 10 ha god jord ved hovedejendommen, der prismæssigt svarer til det samme. Denne problematik har ikke været udtrykt af panthavere i forbindelse med jordfordelingen til Aars Omfartsvej, men det udtrykkes af jordfordelingsplanlæggeren, at dette ofte kan give anledning til problemer i forbindelse med jordfordelinger.

8.12 Skatteforhold

I forbindelse med jordfordelingsetape 1 var det ikke afklaret, hvorledes lodsejerne skulle forholde sig til skatteforhold til de vejberørte arealer. Efter jordfordelingsetape 1 blev det besluttet, at der skulle ske jordfordeling på ekspropriationslignende vilkår, således vejberørte arealer kunne indgå i jordfordelingen, fritaget for ejendomsavancebeskatning, eller også blive eksproprieret. Ved gennemgangen af jordfordelingsetape 1 blev det observeret, at de ejendomme, der afgav arealer til omfartsvejen, tilfældigvis var under 5,5 ha, hvorfor disse faldt ind under parcelhusreglen, og derfor alligevel var fritaget for ejendomsavancebeskatning. [SKAT, 2012] Hertil skal det bemærkes, at der var lodsejere, som allerede i jordfordelingsetape 1 tilkendegav, at de gerne ville indgå i jordfordelingen og afgive jord til omfartsvejen, men ikke ville underskrive overenskomsten, da lodsejerne ikke var sikre på fritagelsen for ejendomsavancebeskatningen. Dette resulterede i, at der blev tilkendegivet en ekspropriationsbeslutning for de vejberørte arealer i starten af jordfordelingetape 2, hvorefter de pågældende lodsejere fra jordfordelingsetape 1 underskrev overenskomsterne. De vejberørte arealer samt dem, der faldt under ekstensionsreglerne, var de eneste arealer i jordfordelingen til Aars Omfartsvej, som var fritaget for ejendomsavancebeskatningen. [Elimar, 2017]

8.13 Økonomi/sagsomkostning

Arealerhvervelsen til omfartsvejen har umiddelbart holdt sig indenfor det oprindelige budget. Hvad der ikke holdt sig inden for budgettet, var arealerhvervelsen af alt det areal, som jordfordelingsplanlæggeren skulle erhverve i forbindelse med de multifunktionelle løsninger, som løbende blev implementeret, jf. afsnit 8.8.1. Dette budget kunne ikke fastsættes, eftersom arealerhvervelsen fulgte en iterativ proces, og udviklede sig undervejs i takt med vejprojektet.

8.14 Midlertidig arbejdsareal

Der blev ikke erhvervet rettigheder til midlertidige arealer, eftersom dette ikke var nødvendigt. Jordfordelingsplanlæggeren udtaler i denne forbindelse, at lodsejerne stillede deres jorde til rådighed for anlægsarbejdet, og som betaling fik lodsejerne en bunke grus eller andet til gengæld. Der har derfor ikke været udbetalt kontante summer i erstatning til de lodsejere, der stillede de midlertidige arbejdsarealer til rådighed. Ved lignende vejprojekter, hvor dette ikke ville kunne lade sig gøre, udtrykker jordfordelingsplanlæggeren, at erhvervelsen af midlertidige arbejdsarealer kan indskrives i jordfordelingsoverenskomsten. I denne forbindelse udtales det, at dette kan skrives under emnet: "Bemærkninger", at erstatningens størrelse for de midlertidige arbejdsarealer fastsættes efter normal gældende taksationspraksis.

8.15 Klager

Der har efter jordfordelingen ikke været nogle lodsejere, der har klaget over prisfastsættelsen for jordene eller over lovligheden af jordfordelingen.

Selvom der ikke var nogle tilfælde af direkte klager over jordfordelingen, så var der to lodsejere i projektområdet, der var utilfredse over den prisfastsættelse, de blev tilbudt i forbindelse med en jordfordelingsoverenskomst, jf. afsnit 8.15.1.

8.15.1 Utilfredshed over jordfordeling

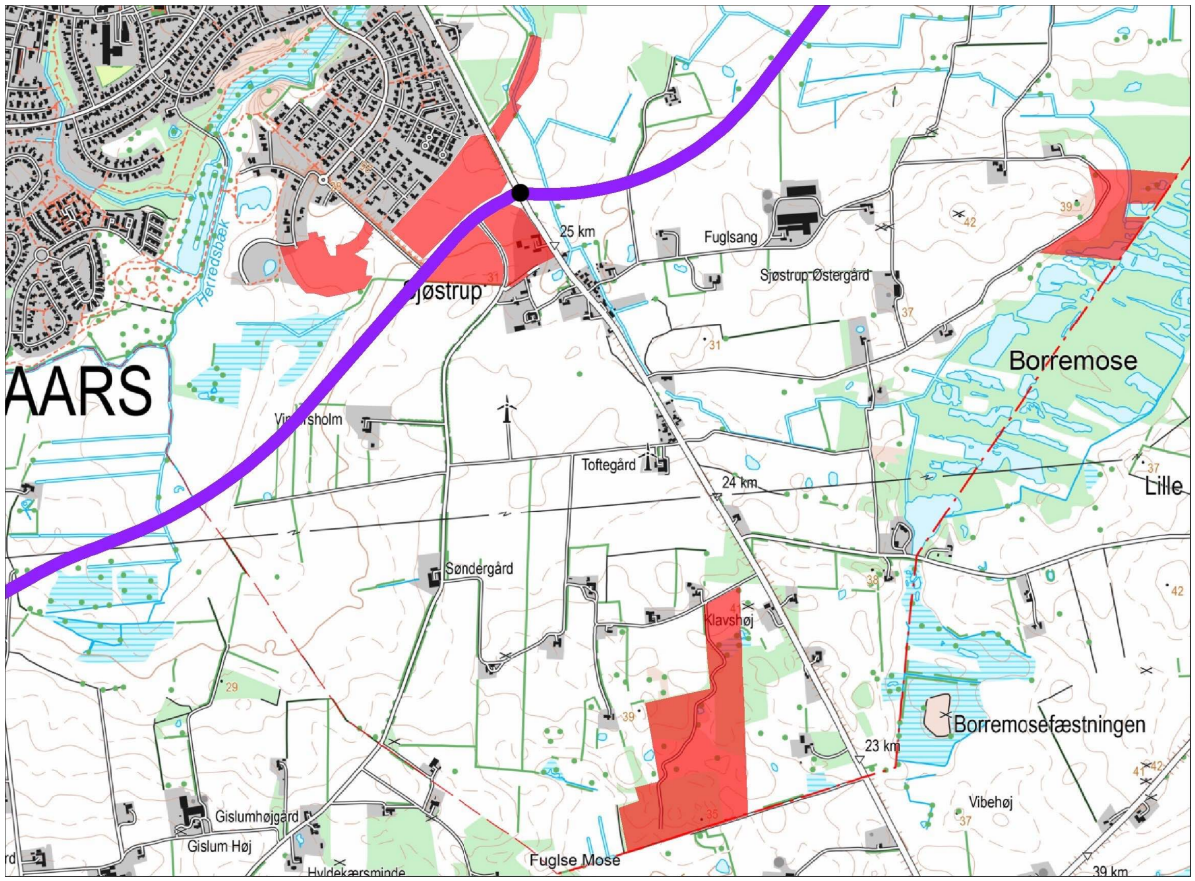
Lodsejerne i området havde ikke mulighed for at få deres vejberørte arealer eksproprieret, og dernæst indgå i en jordfordeling. Dette bliver af jordfordelingsplanlæggeren understreget ved, at det var en "noget-for-noget" -procedure. Efter alle jordfordelingsetaperne viste det sig, at der kun

var to lodsejere, der tæt på at blive eksproprieret. Det endte dog med, at begge lodsejere indgik i jordfordelingen. [Elimar, 2017] I afsnit 8.15.1.1 er forløbet for en af de to lodsejere beskrevet, og forløbet for den anden er givet i [Elimar, 2017, s. 49].

8.15.1.1 Løbenummer 546

Der blev under jordfordelingen holdt mange møder med denne lodsjer. Vedkommende lodsejer syntes, at omfartsvejen ville påføre ejendommen mange ulemper med dennes gennemskæring af ejendommen, især i forhold til det forpagtning lodsejeren havde på ejendommen. Jordfordelingsplanlæggeren og kommunen havde over en længere periode forsøgt at lave en aftale med lodsejeren, men uden held. Dette førte til en beslutning om, at lodsejeren skulle eksproprieres. Ejendommen var placeret tæt op af et lokalplanlagt udstykket beboelsesområde, hvorfor lodsejeren var af den overbevisning, at værdien af jorden var højere end landbrugsjorden i lokalområdet. Da åstedsforretningen fandt sted, fik lodsejeren tilbudt en pris på 40 kr./m^2 for det vejberørte areal. Hertil indrømmer en af de interviewede respondenter fra [Elimar, 2017] dog, at vedkommende lodsejer fik for meget i erstatning i forhold til de 15 kr./m^2 andre lodsejere fik for deres vejberørte arealer, jf. afsnit 8.16. Dette kan både skabe mistillid til jordfordelingsplanlæggeren, men også samtidig hindre efterfølgende jordfordelingsaftaler, idet visse lodsejere kan få tanken om, at det betaler sig at være på tværs for at få en højere erstatning. [Elimar, 2017]

Der er på figur 8.12 illustreret hvorledes lodsejerens ejendom ser ud efter jordfordelingen. [Elimar, 2017]



Figur 8.12. Løbenummer 546 efter jordfordelingen, som kun afgiver jord til omfartsvejen [Elimar, 2017]

8.16 Vurdering/erstatningsfastsættelse

Ved Aars Omfartsvej blev der ikke udført en vurderingsforretning, eftersom jordfordelingsplanlæggeren valgte at taksere jorderne i en dialog med lodsejerne ved hvert møde med disse. I overensstemmelse med lodsejernes vurdering på jorderne blev det løbende bekræftet, hvilken markedsværdi jordene i projektområdet havde. [Elimar, 2017]

For de lodsejere, der indgik i jordfordelingen var m^2-prisen for de vejberørte arealer 15 kr. [Elimar, 2017] Denne pris blev fastsat således, der ikke var lodsejere, der havde ejendomme, som var berørt af omfartsvejen, der følte sig snydt for deres erstatning af deres vejberørte areal.

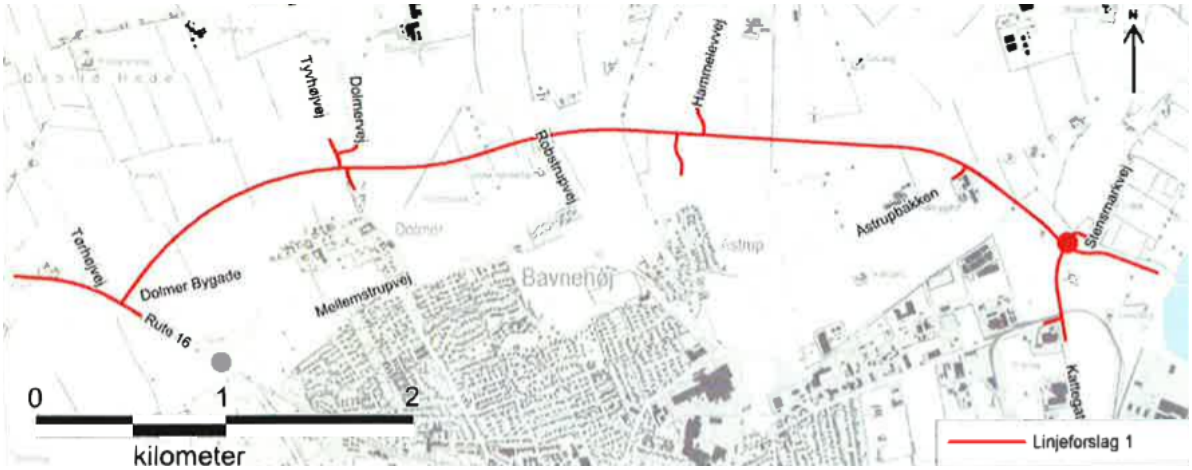
I forbindelse med erstatningsfastlæggelsen udtaler respondenter fra Elimar [2017], at de lodsejere, som stod på bagbenene fik mere for deres jord end hvad de måske egentlig var berettiget til. Grunden til at kommunen var villige til at udbetale mere i erstatning til genstridige lodsejere, var sandsynligvis for at undgå ekspropriation, og dermed skabe en solstrålehistorie for anlægsprojektet udadtil. Jordfordelingsplanlæggeren blev bekendt med de to lodsejere, der var tæt på at blive eksproprieret i løbet af de første to jordfordelingsetaper, men det var først i slutningen af jordfordelingen, at der blev indgået en jordfordelingsaftale med hver af lodsejerne. Fordelen ved at gemme de svære jordfordelingsaftaler til sidst i et jordfordelingsforløb er, at deres prisfastsættelse ikke kommer til at danne præcedens for den resterende mængde af lodsejere, som jordfordelingsplanlæggeren ellers skal forhandle med. Denne fremgangsmåde bør ikke være målet med udføreslen af en jordfordeling, eftersom der kan sættes spørgsmålstegn ved lodsejernes ligestilling ved sådanne konstellationer. Samtidig kan det af lodsejerne i et jordfordelingsforløb være strategisk smart at vente med at indgå i jordfordelingsaftaler, hvis disse kan få prisfastsat deres jorde ud fra den præcedens andres jordfordelingsaftaler får skabt. Derudover har det vist sig, at ved at være genstridig kan kommunen blive tilbøjelig til at øge prisniveauet på det jord, der ellers er handlet billigere i en anden situation, men af samme jordkvalitet. Ud fra dette har det vist sig, at det i nogle tilfælde vil være godt at foretage en eller to ekspropriationer i forbindelse med en jordfordeling, og derved opnå en uafhængig taksering af taksations- eller overtaksationskommissionen. Dette kan skabe tillid til jordfordelingen, da lodsejere i projektområdet kan få en ekstra pejling for om prisfastsættelsen af jorden har været retvisende i forhold til hvad en taksationskommission ellers vurderer. [Elimar, 2017]

I forhold til ulempeerstatning udtaler jordfordelingsplanlæggeren, at dette også er blevet behandlet gennem jordfordelingen til Aars Omfartsvej. Takseringen for disse ulemper har fulgt den normale taksationspraksis, og blev bl.a. udbetalt i forbindelse med støjgener, defigurering og omvejserstatninger.

KAPITEL

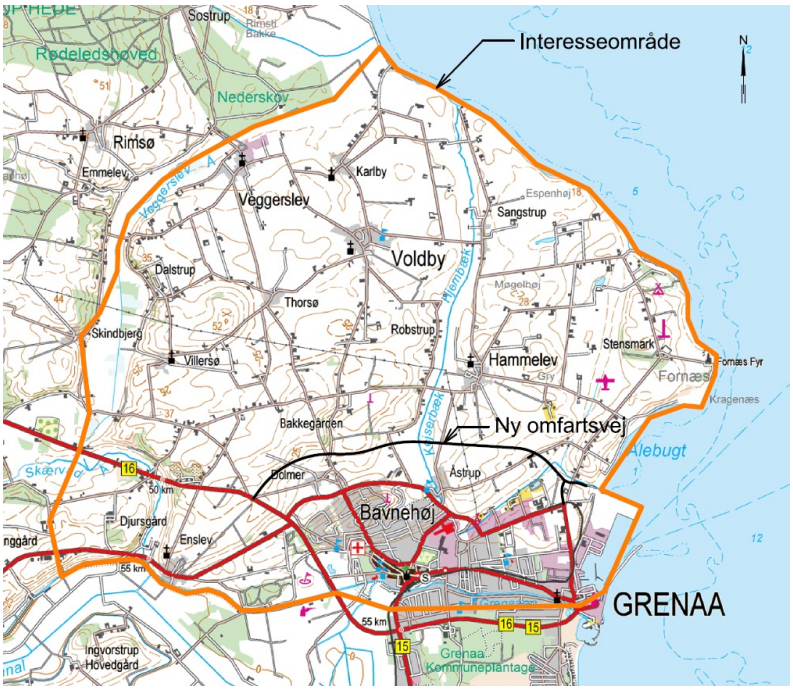
9 Grenaa Omfartsvej

I år 2009 blev der mellem regeringen og en række partier indgået en aftale om en grøn transportpolitik. [Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2009a] Der var i aftalen fokus på nye vejanlæg, hvor der blev bevilget penge til en forundersøgelse af Grenaa Omfartsvej som en mulig forbindelse mellem den statslige vej Rute 16 og Grenaa Havn. [Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2009a] Forundersøgelsen redegjorde for området omkring den tænkte omfartsvej, og gav tre bud på den bedste løsningsmodel. [Vejdirektoratet, 2011]
På baggrund af en politisk aftale, jf. Norddjurs Kommune [u.d.], og Norddjurs Kommunes trafikplan, blev der afholdt offentlige borgermøder, hvor ændringsforslag til anlægsprojektet kunne drøftes og revideres. Dette førte videre til kommuneplantillægget: "Kommuneplantillæg nr. 23 - Omfartsvej nord om Grenaa", der blev vedtaget i efteråret 2013, jf. Norddjurs Kommune [2013]. Den vedtagne linjeføring kan ses på figur 9.1.



Figur 9.1. Grenaa Omfartsvej nord om Grenaa [Norddjurs Kommune, 2013]. Omfartsvejen er 6 km lang, og der skulle erhverves ca. 30 ha areal for at vejen kunne realiseres [Poulsen og Korgaard, 2016]

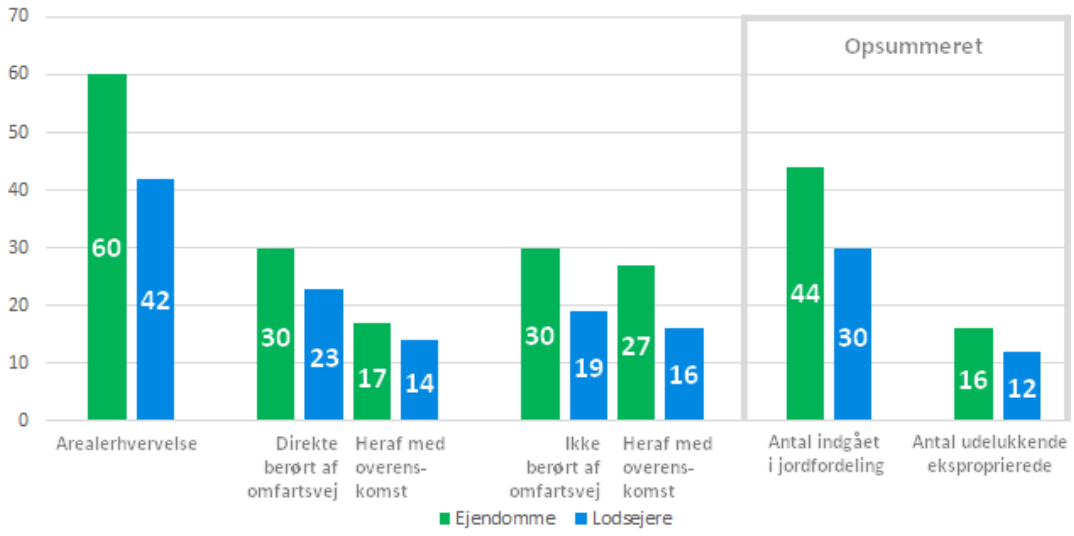
Arealerhvervelsen til anlægsprojektet blev realiseret ved jordfordeling som led i en ekspropriation, hvor jordfordelingsoverenskomsterne blev indskrevet som forlig. Jordfordelingen startede officielt ved et indledende møde d. 17/05-2014, hvor et lodsejerudvalg på fire personer blev etableret, og skæringsdatoen for jordfordelingen blev planlagt til d. 01/09-2015. Det er beskrevet i et notat af jordfordelingsplanlæggeren, at lodsejerudvalget skulle agere som lodsejernes tillidsmænd, jf. bilag C.2.7. Jordfordelingsplanlæggeren og lodsejerudvalget fastlagde derefter en grænse for et interesseområde for jordfordelingens udstrækning, jf. figur 9.2.



Figur 9.2. Interesseområde for jordfordelingen ved Grenaa Omfartsvej, jf. bilag C.2.2

Aftaleindgåelserne for jordfordelingen blev påbegyndt januar 2015, og det var en betingelse fra kommunen og jordfordelingsplanlæggeren, at lodsejerne skulle gavne arealerhvervelsen til anlægsprojektet, for at kunne deltage i jordfordelingen. Hvis ikke lodsejerne, ville indgå i et frivilligt salg af projektberørt areal eller jordfordelingen ville vejarealet i stedet blive eksproprieret. Der blev i en orientering til lodsejerudvalget beskrevet, at jordfordelingsoverenskomsterne endte med at være flettet så meget sammen, at ændringer i disse ville forårsage, at jordfordelingen ikke ville gå op, jf. bilag C.2.6.

På figur 9.3 er der angivet hvor mange lodsejere og ejendomme, som deltog i arealerhvervelsen. De to sidste kategorier opsummerer, hvor mange lodsejere og ejendomme, der indgik i en jordfordelingsaftale som led i ekspropriationen samt, hvor mange der alene indgik i en ekspropriation.



Figur 9.3. Deltagende lodsejere og ejendomme i arealerhvervelsen til Grenaa Omfartsvej

Af de 16 ejendomme, der blev eksproprieret blev seks ejendomme totaleksproprieret.

Jordfordelingen til Grenaa Omfartsvej medførte, at alle bedrifter blev opretholdt, eftersom lodsejerne ikke fik penge som erstatning, men jord, og desuden er der kommet en bedre arrondering i området. [Poulsen og Korgaard, 2016]

Der gøres opmærksom på, at jordfordelingen til Grenaa Omfartsvej er gennemført efter en anderledes metode end denden traditionelle, der gennemføres ved jordfordelingskendelse med hjemmel i JFL beskrevet i afsnit 3.1.2. Ved Grenaa Omfartsvej anmodede jordfordelingsplanlæggeren ikke Landbrugsstyrelsen om rejsning af jordfordeling. Desuden udførte Landbrugsstyrelsen ikke udstykningskontrollen, men dette gjorde kommunen, og der har ikke været holdt et kendelsesmøde. Jordfordelingsplanlæggeren udtrykker, hvorledes vedkommende har erhvervet arealer fra ejendommene i området ved:

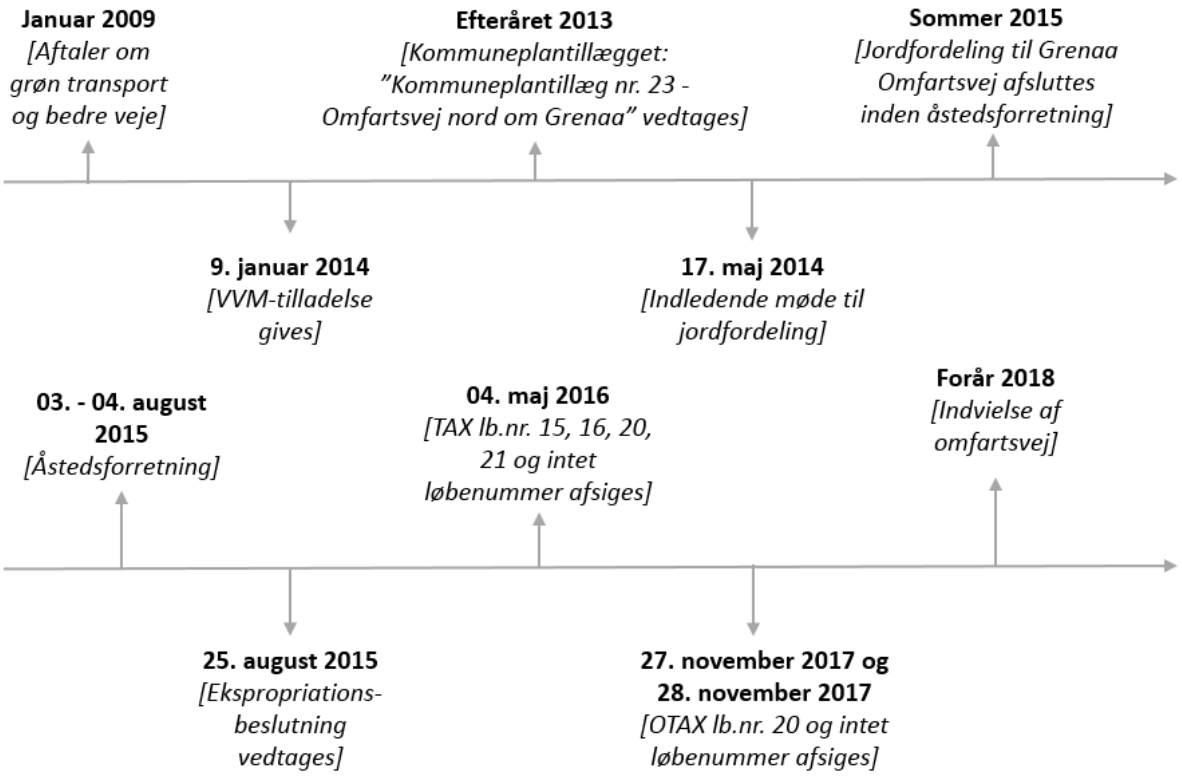
> *"Jeg har ikke brugt jordfordelingsloven. Jeg har brugt værktøjet. (...) jeg bruger [jordfordelings-]værktøjet, og så lukker jeg det af med ekspropriation efter vejlovgivningen."*, jf. bilag C.5.2.

Det vil dermed sige, at der er blevet udført jordfordeling, hvor jordfordelingsplanlæggeren har udformet sin egen jordfordelingsoverenskomst med almindelige vilkår, der tager udgangspunkt i principperne fra jordfordelingsoverenskomsten med hjemmel i JFL, jf. bilag C.2.1. Efter lodsejerne havde underskrevet jordfordelingsoverenskomsterne, blev disse indarbejdet i ekspropriationsbeslutningen. Der foretages derfor ikke en traditionel jordfordeling, men i stedet en ekspropriation, hvor jorderne fordeles. Dette er ikke en metode, som specialegruppen har kunne finde lovhjemmel til i nyere gældende lovgivning i hverken LoOV eller JFL. Denne fremgangsmøde synes derfor at være en pragmatisk tilgang til jordfordeling, som bygger på jordfordelingsplanlæggerens erfaringer med tidligere jordfordelinger[1]. Desuden minder den anvendte fremgangsmåde for arealerhvervelsen om metode (2) præsenteret i afsnit 3.1.5, blot hvor der i denne forbindelse har forefundet en vurderingsforretning med et lodsejerudvalg til at taksere jordpriserne.

Eftersom arealerhvervelsen til Grenaa Omfartsvej påbegyndtes før ikrafttrædelsen af den nugældende LoOV, anvendte kommunen den forhenværende vejlov med dennes ekspropriationshjemler i §§ 43-51[2], selvom at ekspropriationsbeslutningen blev truffet efter ikrafttrædelsen af LoOV.

[1] Heriblandt Assentoft omfartsvej fra år 1995 og Skødstrup motorvej fra år 2004
[2] Lovbekendtgørelse nr. 1048 af 17. november 2011

På figur 9.4 ses en tidslinje for Grenaa Omfartsvejs tidsforløb.



Figur 9.4. Tidslinje over beslutningsprocesserne ved Grenaa Omfartsvej, udarbejdet på baggrund af tilsendt materiale, jf. bilag C.2 og [Norddjurs Kommune, 2017b]. Omfartsvejen forventes åbnet i foråret 2018 [Norddjurs Kommune, 2016]

Som beskrevet i kapitel 4 vil gennemgangen af sammenligningsparametrene i casen følge den kronologiske opstilling af sammenligningsparametrene listet nedenfor. Hvert parameter vil for casen blive gennemgået særskilt, hvor hvert sammenligningsparameter vil blive nummereret efter kapitlets nummer og herefter nummeret på det enkelte parameter anvist i listen nedenfor.

1. Baggrund for valg af arealerhvervelsesmetode
2. Forundersøgelser
3. Kommunernes indgåelse af privatretlige aftaler om køb/salg af fast ejendom
4. Tidshorisont
5. Dialog
6. Aktørernes påvirkning af proceduren
7. Overkørsler
8. Udvidelse af arealerhvervelse
9. Jordmobilitet
10. Bedrifts- og ejendomsstrukturelt efterresultat
11. Panthaverforhold
12. Skatteforhold
13. Økonomi/sagsomkostninger
14. Midlertidigt arbejdsareal
15. Klager
16. Vurdering/erstatningsfastsættelse

Der gøres det opmærksom på, at en vis mængde af empirien stammer fra det udførte interview med Henrik Bjerring Poulsen d. 03/04-2018 og fra interviewet med Henning Elmstrøm d. 10/04-2018. Interviewet er udført i overensstemmelse med metoden beskrevet i afsnit 2.7 hvortil der ligeledes henvises til bilag B, der beskriver respondenterne og de interviewspørgsmål disse blev stillet. Begge interview er transskriberet og kan læses i bilag C.5.3 og C.5.2. Desuden gøres der opmærksom på, at når der igennem denne case bliver refereret til et løbenummer, bliver der refereret til en ejendom. Dermed kan en lodsejer have flere løbenumre, hvis vedkommende ejer flere ejendomme.

9.1 Baggrund for valg af arealerhvervelsesmetode

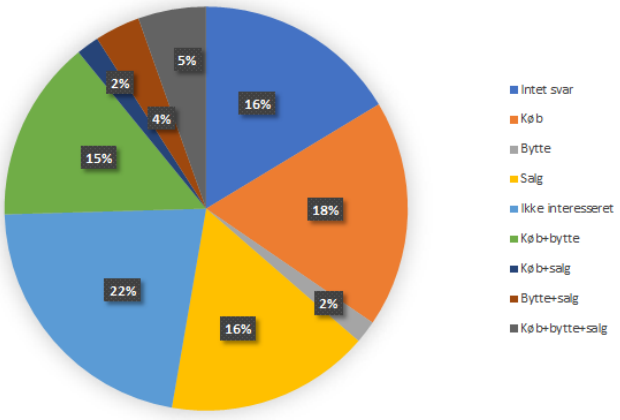
I kommuneplantillægget [Norddjurs Kommune, 2013] blev der redegjort for, at omfartsvejen ville få betydning for områdets landbrugsdrift eftersom flere ejendomme og bedrifter ville blive gennemskåret. Derfor blev der gjort opmærksom på, at en jordfordeling ville begrænse de gener, etableringen af omfartsvejen ville medføre. Kommunen udtaler i denne forbindelse:

> *"(...) man ønskede og gennemføre det her projekt uden, eller med så få gener for de berørte lodsejere, som overhovedet muligt."*, jf. bilag C.5.3.

I første omgang var det kun tiltænkt, at kommunen ville anvende ekspropriation til arealerhvervelsen. Det blev senere erfaret, at der var en stemning blandt visse lodsejere til også at inddrage jordfordeling. De omtalte lodsejere havde i forvejen kendskab til, at Assentoft Omfartsvej, der ligger nær Grenaa, var blevet realiseret ved jordfordeling i år 1995. Derfor opfordrede lodsejerne i samarbejde med Djursland Landboforening, kommunen til også at anvende jordfordeling. Herefter blev samme jordfordelingsplanlægger, som havde udført jordfordelingen i forbindelse med Assentoft Omfartsvej rekvireret til at udføre jordfordelingen til Grenaa Omfartsvej på baggrund af opfordringen fra lodsejerne og Djursland Landboforening. Det blev til sidst besluttet, at erhvervelse af fornødne arealer og rettigheder til omfartsvejen skulle ske ved ekspropriation, hvis lodsejerne ikke ville deltage i jordfordelingen, hvilket fremgår af arealfortegnelsen, jf. bilag C.2.2.

9.2 Forundersøgelser

Der blev ikke af kommunen anmodet eller udført traditionelle ejendomsmæssige forundersøgelser. Kommunen så alene på, hvorledes ejendommene i projektområdet blev gennemskåret. Jordfordelingsplanlæggeren mener heller ikke, at en ejendomsmæssige forundersøgelse var nødvendig, eftersom det var besluttet, at omfartsvejen skulle etableres uanset hvad. Jordfordelingsplanlæggeren udførte i stedet en ønskerunde, hvor vedkommende sendte et spørgeskema rundt til lodsejerne i interesseområdet. Af spørgeskemaet kunne lodsejerne tilkendegive deres ønsker ved deltagelse i jordfordelingen. Ønskerne er illustreret på figur 9.5.



Figur 9.5. Resultat af ønskerunde ved Grenaa Omfartsvej, udarbejdet på baggrund af bilag C.2.7

Af figur 9.5 fremgår der flere forskellige former for ønsker, samt interesser for deltagelse i jordfordelingen. Af forhandlingsoversigten fremgår det, at jordfordelingen samlet set startede ud med, at der ud fra lodsejernes angivne ønsker kunne dannes en jordpulje på 221 ha, jf. bilag C.2.1. Ønskerunden blev foretaget inden for interesseområdet, hvilket jordfordelingsplanlæggeren fandt frem til. Der var kun en lodsejer udenfor interesseområdet, som var interesseret i at deltage i jordfordelingen, som ikke fik muligheden for dette, eftersom vedkommende ikke positivt kunne biddrage anlægsprojektet eller jordpuljen.

9.3 Kommunernes indgåelse af privatretlige aftaler om køb/salg af fast ejendom

Der blev forinden arealerhvervelsen til Grenaa Omfartsvej ikke foretaget nogle former for privatretlige aftaler om køb/salg af fast ejendom med nogle lodsejere i området.

Som redegjort for i afsnit 4.9.2 bliver der ved ekspropriationer ikke foretaget jordtransaktioner, andet end når der er tale om mageskifte, der skal ske indenfor de kommunale udbudsregler. Specialegruppen er ikke bekendt med, at der har været arealer i offentligt udbud i forbindelse med arealerhvervelsen.
Derfor kan der sættes spørgsmålstegn ved, hvordan kommunen har haft hjemmel til at undlade offentligt udbud i forbindelse med jordtransaktionerne, da LoOV ikke, ligesom JFL, indeholder en hjemmel til at sælge arealer uden forudgående offentligt udbud, jf. KSL § 68 og UKB § 1.

9.4 Tidshorisont

Selve arealerhvervelsen blev tidsmæssigt overholdt som planlagt, eftersom der har været lagt en stram tidsplan af COWI, kommunen og jordfordelingsplanlæggeren med skarpe rammer for, hvornår arealerhvervelsen skulle være gennemført. Denne tidsplan blev bl.a. lagt, da kommunen blev opmærksomme på, at den fysiske udstrækning for jordfordelingen kunne blive usikker [COWI, 2014]. Jordfordelingsplanlæggeren ville dog ikke afvise, at jordfordelingens tidshorisont kunne have været kortet af med et kvartal. Samtidig påpeges det, at det var godt at have et ekstra råderum af tid for lodsejerne, således disse havde mulighed for at overveje indgåelsen i en eventuel jordfordelingsaftale, og få afvejet de sociale balancer i lokalsamfundet. Jordfordelingsplanlæggeren påpeger i denne forbindelse, at tidshorisonten ikke burde have været længere, eftersom lodsejerne i området også skulle kunne se en ende på arealerhvervelsen og resultatet af vejprojektet. Desuden mener jordfordelingsplanlæggeren også, at hvis jordfordelingen var foretaget hurtigere, ville kommunen måske have følt, de ikke havde været med i arealerhvervelsesproceduren, hvilket ville have mindsket tilliden til jordfordelingsplanlæggeren.

Udover tidsaspektet til selve arealerhvervelserne og aftaleindgåelserne mener jordfordelingsplanlæggeren yderligere, at der ikke havde været tid til at få Landbrugsstyrelsen til at udføre udstykningskontrollen. Dette skyldtes bl.a., at nogle af de sidste jordfordelingsoverenskomster først blev indgået op til skæringsdatoen. Ved at kommunen udførte udstykningskontrollen, mener jordfordelingsplanlæggeren, at der er sparet tre måneders yderligere ventetid.

COWI udtaler til et styregruppemøde, at en af udfordringerne ved en jordfordeling er, at det kan være svært at tidsfastsætte en jordfordeling, men med en klar dato for hvornår arealerhvervelsen skulle være afsluttet, blev det nemmere at tidsbegrænse muligheden for indgåelsen i jordfordelingen [COWI, 2014]. [Poulsen og Korgaard, 2016]

Kommunen påpeger at noget af det, der kan være med til at påvirke tidshorisonten for arealerhvervelsen, er domstolenes behandling af spørgsmålet om lovligheden af ekspropriationen. Dette er dog et spørgsmål, som afgøres efter ekspropriationsbeslutningen, hvorfor dette ikke påvirker anlægsprojektet, medmindre klagerne har opsættende virkning, eller ekspropriationsbeslutningen for vejarealerne underkendes.

9.5 Dialog

De lodsejere, der var en del af arealerhvervelsen ved Grenaa Omfartsvej, var erfarne forhandlere ifølge Poulsen og Korgaard [2016], der holdt øje med hinanden, og derfor lod sine forhandlinger bære præg af hinandens. Desuden bliver det af jordfordelingsplanlæggeren i et notat noteret, at det er vigtigt, at lodsejerne bliver informeret løbende for at skabe tillid til processen, hvilket er afgørende for et godt resultat, jf. bilag C.2.7. Kommunen udtrykker også, at der mellem jordfordelingsplanlæggeren og lodsejerne har været en god dialog, hvor der ikke er opstået nogle konflikter mellem jordfordelingsaftalerne. Kommunen udtrykker dog også, at der har været nogle lodsejere, som ikke fik lov til at deltage i jordfordelingen, hvilket de var meget trætte af.

Dialogen mellem kommunen og lodsejerne har tilsyneladende været god ifølge kommunen. For nogle af de lodsejere, der ønskede totalekspropriation har der været forhandlinger, hvor forløbende ikke har været gnidningsfrie, hvilket beskrives nærmere i afsnit 9.8.

9.6 Aktørernes påvirkning af processen

Forinden jordfordelingen fik jordfordelingsplanlæggeren ikke nogle faste rammer at arbejde ud fra, andet end vedkommende skulle holde sig inden for tidsplanen for skæringsdatoen samt de økonomiske rammer, der var stillet af kommunen. Det var kun jordfordelingsplanlæggeren, der satte rammerne for, hvorledes jordfordelingen skulle gennemføres. Den eneste ramme jordfordelingsplanlæggeren havde var, at jordfordelingen skulle udføres indenfor den fastsatte tidsramme, hvilket jordfordelingsplanlæggeren ikke anså værende et problem. Udover dette mener jordfordelingsplanlæggeren, at samarbejdet kommunen og vedkommende imellem har været godt. Kommunen mener i denne forbindelse, at de ikke har haft større indflydelse på jordfordelingen, eftersom de ikke havde større forståelse for jordfordelingsproceduren, og desuden ikke vidste, hvilke jorde de ville byde ind med. Derfor afholdt jordfordelingsplanlæggeren møder med borgmesteren og kommunaldirektøren for at klarlægge, hvilke arealinteresser kommunen havde til arealerne omkring omfartsvejen, og hvilke arealer kommunen var interesseret i at købe til andre formål.
Udover ovenstående har jordfordelingsplanlæggeren haft et godt samarbejde med lodsejerudvalget, hvilket har påvirket, at jordfordelingen er forløbet godt.

9.7 Overkørsler

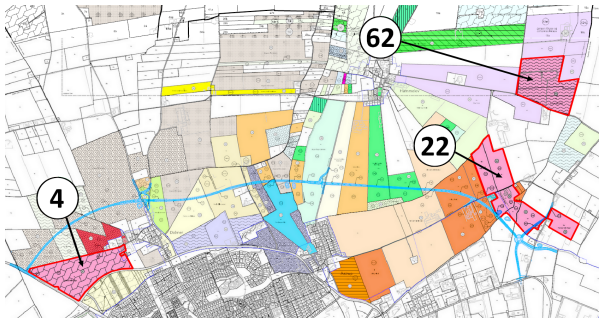
Forud for jordfordelingen blev det af kommunen gjort klart, at det var kommunens mål at få færrest mulige overkørsler i forbindelse til omfartsvejen, og det var en målsætning, at markoverkørsler helt blev undgået [Norddjurs Kommune, 2014]. Dette viste sig senere ikke at blive tilfældet, da mange lodsejere i området var interesseret i at have adgang til deres jorder fra omfartsvejen, hvorfor der blev etableret flere overkørsler for at imødekomme lodsejernes ønsker. Det anerkendes af kommunen, at jordfordelingen har mindsket behovet for overkørsler. På trods af dette har kommunen alligevel efterfølgende etableret mange overkørsler i forbindelse med omfartsvejen, hvilket har mindsket trafiksikkerheden, jf. bilag C.2.2. Jordfordelingsplanlæggeren udtrykker i denne forbindelse, at behovet for at etablere overkørsler ikke har været nødvendigt, og vedkommende var af den tro, at antallet af overkørsler var reduceret.

9.8 Udvidelse af arealerhvervelse

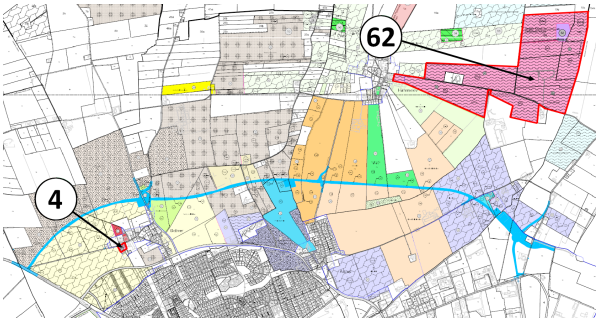
I forbindelse med jordfordelingen til Grenaa Omfartsvej forefinder der seks totalekspropriationer. To af disse er ved ejendomme, som var berørt af omfartsvejen. Disse totalekspropriationer bliver anset som værende en udvidelse af arealerhvervelsen til omfartsvejen. I dette afsnit vil der blive taget udgangspunkt i de to væsentligste af disse, der skal medvirke til at forstå anvendelsen af arealerhvervelsesmetoden ved Grenaa Omfartsvej.

9.8.1 Løbenummer 4, 22 og 62

Løbenummer 4, 22 og 62 havde samme lodsejer og udgjorde én samlet bedrift. Løbenummer 4 og 62 indgik i jordfordeling, men løbenummer 22 blev totaleksproprieret. På figur 9.6 og 9.7 er det illustreret hvorledes ejeren af løbenummer 4, 22 og 62 indgik i jordfordelingen.



Figur 9.6. Løbenummer 4, 22 og 62 før jordfordeling. Materiale udleveret af jordfordelingsplanlægger og udarbejdet af COWI, jf. bilag C.2.4

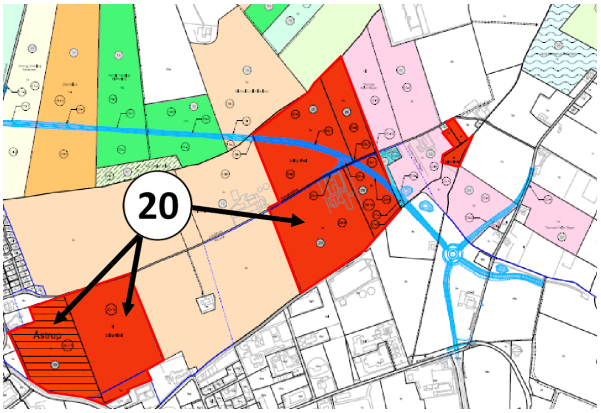


Figur 9.7. Løbenummer 4, 22 og 62 efter jordfordeling. Materiale udleveret af jordfordelingsplanlægger og udarbejdet af COWI, jf. bilag C.2.4

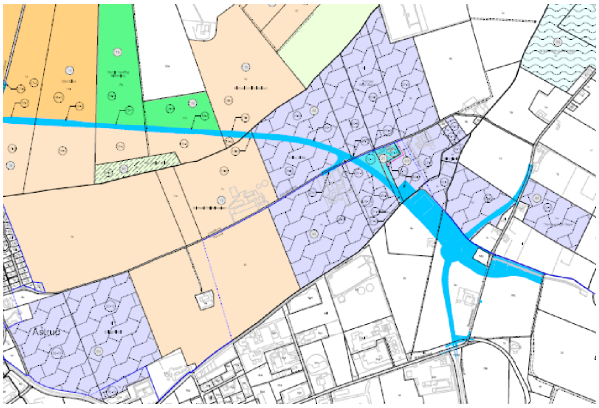
I dette eksempel fik lodsejeren samlet sin bedrift ved ejendommen med løbenummer 62, og beholdte sine beboelsesbebygninger på ejendommen med løbenummer 4. Kommunen udtaler, at lodsejeren samtidig fik totaleksproprieret sin ejendom med løbenummer 22, på baggrund af vejlovens ekstensionsregler af hensyn til driftspåvirkningerne og pantesituationen for den samlede bedrift, hvilket beskrives nærmere i afsnit 9.11. Specialegruppen finder det usædvanligt, at der er hjemmelsgrundlag til af totalekspropriere løbenummer 22, eftersom ejendommen ikke var mere berørt af omfartsvejen, end hvad andre ejendomme har været, som også har anmodet om overtagelse, der ikke blev imødekommet. Dette bliver kort kommenteret yderligere på i afsnit 9.8.3. Lodsejeren ønskede at afstå løbenummer 22 i sin helhed, og i denne forbindelse skrev lodsejeren under på en jordfordelingsoverenskomst, hvor afståelsen fremgik som en totalekspropriation. På jordfordelingsoverenskomsten til løbenummer 22 fremgår erstatningens størrelse ikke, og det blev ved åstedsforretningen aftalt, at lodsejeren og kommunen imellem indgik i et erstatningsforlig på 8,6 millioner kr., hvor den endelige erstatning blev vedtaget og godkendt. [Thomsen, 2016] I et notat af COWI fremgår det, at kommunen havde interesse i arealet, eftersom der var overvejelser om, at Grenaa Havn gerne ville overtage arealerne, jf. bilag C.2.7.

9.8.2 Løbenummer 20

Løbenummer 20 indgik alene i ekspropriationen med sin bedrift bestående af én ejendom og én bygningsløs ejendom. På figur 9.8 og 9.9 er det illustreret hvorledes ejeren af løbenummer 20 indgik i ekspropriationen.



Figur 9.8. Løbenummer 20 før ekspropriation, materiale udleveret af jordfordelingsplanlægger og udarbejdet af COWI, jf. bilag C.2.4



Figur 9.9. Løbenummer 20 efter ekspropriation, materiale udleveret af jordfordelingsplanlægger og udarbejdet af COWI, jf. bilag C.2.4

Det specielle ved denne lodsejer var, at vedkommende var en del af lodsejerudvalget ved jordfordelingens opstart. Undervejs i arealerhvervelsen tilkendegav lodsejeren, at vedkommende ikke ønskede at deltage i jordfordelingen. Dette betød, at kommunen var nødsaget til at ekspropriere de vejberørte arealer på lodsejerens ejendom, hvilket medførte en begæring om totalekspropriation. Begrundelsen for at totalekspropriere ejendondommen var, at ejendommen blev drevet med malkekvæg, og derfor var der et behov for nære jorde mellem staldanlægget og jordtilliggendet. Før ekspropriationen var ejendommen velarronderet, men ekspropriationen medførte en diagonal gennemskæring af ejendommen. Eftersom der umiddelbart ikke var mulighed for at krydse omfartsvejen mellem de to dele af den gennemskårne ejendom, og omveje var af for stor en ulempe, vurderes det at ejendommen skulle totaleksproprieres, men at lodsejeren kunne forpagte ejendommen efterfølgende. Desuden ejede lodsejeren en bygningsløs ejendom, som lå i tilknytning til den totaleksproprierede ejendom, som blev taget med i ekspropriationen, eftersom lodsejeren ikke kunne anvende denne ejendom, når den ikke havde tilknytning til en landbrugsejendom med driftsbygninger.

I forbindelse med erstatningsfastlæggelsen opstod der problemer lodsejeren og kommunen imellem. Kommunen fik lodsejerens ejendom vurderet til ca. 17 millioner kr., men lodsejeren mente, at ejendommen var ca. 49 millioner kr. værd, hvilket førte erstatningsspørgsmålet videre til indbringelse ved taksationskommissionen. Taksationskommissionen afsagde ved kendelse d. 04/05-2016, at lodsejeren skulle have en erstatning på ca. 18 millioner kr. for ejendommen, jf. bilag C.2.9. Lodsejeren påklagede denne afgørelse til overtaksationskommissionen. Den 27/11-2017 afsagde overtaksationskommissionen en kendelse. Overtaksationskommission fandt sig forpligtiget til at afgøre, om ekstensionsreglerne i LoOV § 104, stk. 1, overhovedet kunne bringes til anvendelse. Kommissionen fandt det tvivlsomt, at der var hjemmel til at udvide ekspropriationen til at omfatte en anden ejendom, end den hvorpå omfartsvejen skulle anlægges. Kommissionen fandt desuden ikke, at restejendommen efter ekspropriationen ville blive så lille eller af en sådan beskaffenhed, at den ikke kunne opretholdes som en selvstændig ejendom, hvorfor LoOV § 104, stk. 1, ikke kunne anvendes. Kommissionen lagde yderligere til grund, at lodsejeren var indgået i en forpagtningsaftale af ejendommen med kommunen, og heri var der ikke nogle oplysninger om, at driften ikke

kunne fortsætte på ejendommen. Af disse grunde valgte overtaksationskommissionen at hjemvise sagen til fornyet behandling ved taksationskommissionen for de vejberørte arealer, eftersom overtaksationskommissionen ikke anså, at LoOV bestemmelser om ekstension var overholdt, jf. bilag C.2.8.

Totalekspropriationen af løbenummer 20 og tvivlen om dennes lovlighed er endnu ikke afgjort. Lodsejeren og vedkommendes advokat havde til d. 27/05-2018 mulighed for at indbringe sagen for domstolene, i forhold til at få afgjort om totalekspropriationen var gyldig. Om hvorvidt sagen er indgivet for retten eller ej, er ikke fremfundet af specialegruppen.

9.8.3 Sammenligning

Både løbenummer 22 og 20 blev totaleksproprieret. Løbenummer 22 er ikke i lige så væsentlig grad som løbenummer 20 berørt af omfartsvejen, men lodsejeren af løbenummer 22 havde accepteret erstatningens størrelse af totalekspropriationen, hvorfor hverken erstatningsspørgsmålet eller hjemmelsgrundlaget blev behandlet i taksationssystemet. Derfor står ejeren af løbenummer 20 i en situation, der kan resultere i, at vedkommendes ejendom måske ikke kan totaleksproprieres, hvilket kan føre til, at lodsejeren kun kan få det vejberørte areal af ejendommen eksproprieret, og få udbetalt erstatning hertil.

9.8.4 Ekstension

Ved ekspropriationen til Grenaa Omfartsvej blev ekspropriationen udvidet således, at 5 af de 30 vejberørte ejendomme fik afskårne arealer medeksproprieret. De medeksproprierede arealer udgjode et areal på ca. 3.8 ha af det samlede eksproprierede areal, der udgjorde 27 ha. Det vil dermed sige, at de medovertagne arealer udgjorde ca. 14% af det samlede eksproprierede arealer til omfartsvejen og regnvandsbassiner.

9.9 Jordmobilitet

De tre jordmobilitetspåvirkende faktorer; kendskab, landbrugsstrukturelle forhold samt jordpulje, beskrevet i afsnit 2.9, behandles særskilt nedenfor.

Kendskab
Kommunen udtrykker, at de siden kommunalreformen i år 2007 ikke har anlagt veje i deres kommune. Derfor er erfaringen og kendskabet til ekspropriation og jordfordeling til realisering af veje ikke stor inden for nyere praksis. Kommunen vidste dog, at anvendelsen af ekspropriation til arealerhvervelsen til omfartsvejen var af den traditionelle fremgangsmåde, men fandt senere ud af, at jordfordeling også kunne inddrages. Det bliver dog af kommunen udtalt at den eneste, der havde styr på, hvorledes jordfordelingen skulle foregå var jordfordelingsplanlæggeren, hvorfor kommunens viden til selve arealerhvervelsesproceduren ikke blev øget i væsentlig grad. I denne forbindelse menes det, at kommunen ikke fik indgående kendskab til jordfordelingsproceduren og hjemmelsgrundlaget bagved, da dette blev styret af jordfordelingsplanlæggeren.

Som nævnt i afsnit 9.1 var det Djursland Landboforening og lodsejerne, der udpegede jordfordelingsplanlæggeren, eftersom de vidste, vedkommende havde et lokalt kendskab. Dette står jordfordelingsplanlæggeren også indenfor, eftersom vedkommende realiserede Assentoft Omfartsvej, der ligger nær Grenaa. Dette har medvirket til, at jordfordelingsplanlæggeren havde kendskab til anvendelsen af jordfordeling til realisering af vejprojekter. De lodsejere, der var med til at udpege jordfordelingsplanlæggeren, har ikke nødvendigvis deltaget i jordfordelingen til Assentoft Omfartsvej, men på baggrund

af de sociale og lokale forhold i området, havde lodsejerne erfaret sig viden om en anden løsningsmetode end ekspropriation til realisering af veje. Ifølge kommunen inddragede kommunen jordfordeling til realiseringen af Grenaa Omfartsvej, eftersom anvendelsen af ekspropriation alene ikke blev modtaget positivt blandt lodsejerne.

Kommunen udtaler, at efter jordfordelingen fik kommunen et positivt indtryk af arealerhvervelsesmetoden, bl.a. fordi kommunen kunne mærke, at lodsejerne følte de havde fået en bedre ejendom og bedrift efter endt projektrealisering. Samtidig udtrykker kommunen, at det usikre ved jordfordeling er, at kommunen ikke kan vide sig sikre på, om den vil gå op, og dermed sikre arealerhvervelsen til vejanlægget.

Landbrugsstrukturelle forhold
Forinden jordfordelingen havde kommunen ikke i større grad vurderet bedrifts- og ejendomsstrukturen i området. Hertil udtaler jordfordelingsplanlæggeren, at der med anlægget af omfartsvejen opstod et behov for jordfordeling, da vejtracéet gennemskar flere ejendomme og bedrifter, hvilket ville resultere i en ringere arrondering.

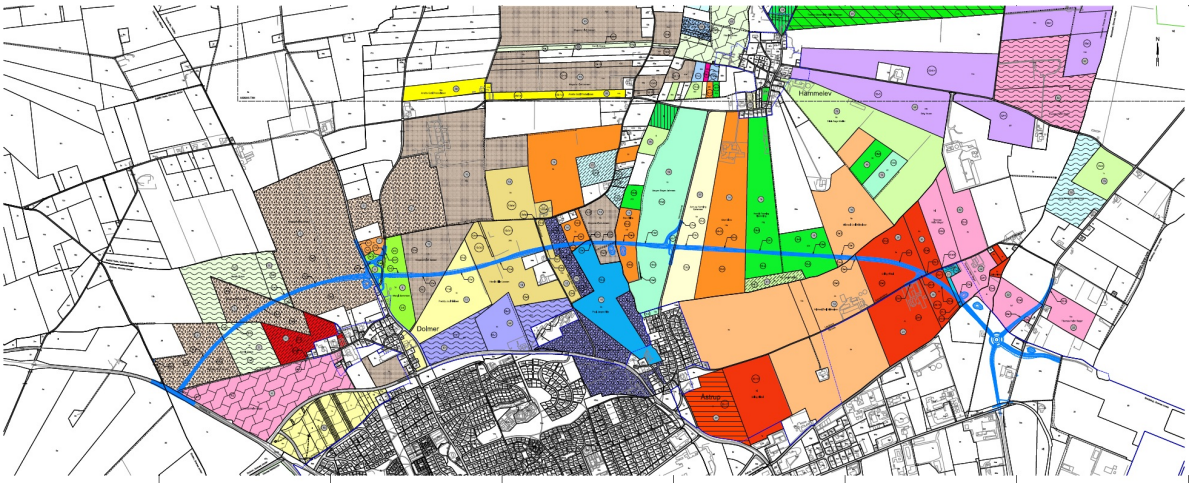
Jordpulje
Forinden jordfordelingen gik i gang havde jordfordelingsplanlæggeren ikke nogen jordpulje at tage udgangspunkt i. Som beskrevet i afsnit 9.2 udførte jordfordelingsplanlæggeren en ønskerunde, for at se hvilke muligheder vedkommende havde at arbejde ud fra. Jordfordelingsplanlæggeren udtrykker hertil, at dette ikke har forvoldt problemer, men at det ville have været nemmere at opstarte en jordfordeling med en jordpulje.

Af et lodsejerudvalgsmøde bliver det oplyst, at "rene" sælgere i starten af jordfordelingen kunne bidrage med 250 ha jord til jordpuljen, der var spredt i området. Der blev lagt op til, at denne jordpulje skulle udgøre det erstatnings- og suppleringsjord, som direkte berørte lodsejere ville efterspørge, jf. bilag C.2.6. Jordfordelingen endte ud med, at jordfordelingsplanlæggeren fik fordelt alt det jord, vedkommende havde samlet i jordfordelingens jordpulje.

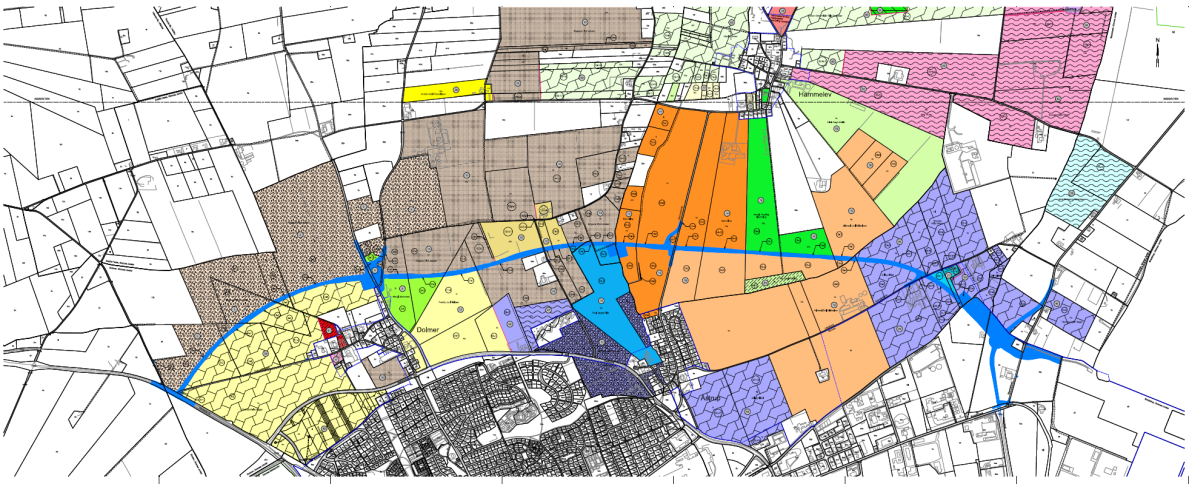
I forbindelse med denne case er det væsentligt at pointere, at jordfordelingen gennemføres ved en ekspropriationsbeslutning. Kommunen eksproprierer til tre formål; vejarealer, arealer som kommunen sælger/bytter i jordfordeling til tredjemand og arealer til den kommunale jordforsyning. Det har for specialegruppen ikke været muligt at finde den udtrykkelige lovhjemmel, der giver adgang til at ekspropriere ikke-vejberørte ejendomme med undtagelse af de tilfælde, hvor der er grundlag for at bringe ekstensionsreglerne i anvendelse.

9.10 Bedrifts- og ejendomsstrukturelt efterresultat

Af figurerne 9.10 og 9.11 ses ejendomsstrukturen før og efter arealerhvervelsen til Grenaa Omfartsvej.



Figur 9.10. Området omkring Grenaa Omfartsvej før jordfordelingen, materiale udleveret af jordfordelingsplanlægger og udarbejdet af COWI, jf. bilag C.2.4



Figur 9.11. Området omkring Grenaa Omfartsvej efter jordfordelingen, materiale udleveret af jordfordelingsplanlægger og udarbejdet af COWI, jf. bilag C.2.4

I bilag C.2.4 fremgår figurer, der illustrerer de samlede jordfordelingsplaner for de jorde, der også har deltaget i jordfordelingen nord for det viste område på figurene 9.10 og 9.11.

Som det fremgår af figurerne 9.10 og 9.11 ses det, at efter jordfordelingen blev udført, har områdets ejendomme og bedrifter fået en bedre arrondering og struktur, hvilket jordfordelingsplanlæggeren også udtrykker. Dette bevidner ligeledes om, at det i jordfordelingen blev holdt for øje, at arealerhvervelsen vedrørte hele bedrifter og ikke blot enkeltstående ejendomme, som skulle behandles særskilt. Herved fik lodsejerne mulighed for at forbedre den samlede bedrift, og blev ikke anskuet som individuelle ejendomme, der skulle have erstatning for indgrebet.

Efter projektrealisering mener kommunen ikke, at fremgangsmåden til arealerhvervelsen kunne have været udført bedre. Jordfordelingsplanlæggeren udtrykker også, at vedkommende kun har god erfaring med at kombinere jordfordeling og ekspropriation under samme arealerhvervelse.

9.11 Panthaverforhold

I forbindelse med totalekspropriationen af løbenummer 22, der er beskrevet i afsnit 9.8, blev panteforholdene delvist lagt til grund for totalekspropriationen og efterfølgende jordfordeling. Hertil skriver jordfordelingsplanlæggeren i et notat om baggrunden for totalekspropriationen af løbenummer 22 vedlagt ekspropriationsprotokollen:

> *"En kompensation i penge ville medføre øjeblikkeligt bortfald af panthavernes tillid, og dermed bedriftens ophør. På denne baggrund søgtes derfor en arealbaseret løsning, der ville sikre en fortsat eksistens af bedriften. Gennem inddragelse af lb. nr. 4 og 22 i jordfordelingen skabtes et grundlag for tilstrækkeligt supplement ved hovedejendommen lb. nr. 62 til, at bedriften kan fortsætte, og at (...) [lb. nr. 22] derved opnår fuld erstatning efter Grundlovens § 73."*, jf. ekspropriationsprotokol i bilag C.2.1

Inddragelse af panteforholdene i begrundelsen for totalekspropriationen blev yderligere begrundet i kommunens ønske om, at skabe en helhedsløsning, hvor landbrugsbedrifterne i området skulle fastholdes ved jordfordeling. Det var derfor efter jordfordelingsplanlæggerens og kommunens opfattelse nødvendigt at totalekspropriere løbenummer 22, og efterfølgende tildele lodsejeren andre arealer ved jordfordeling for at undgå en konkurs.

9.12 Skatteforhold

Gennem jordfordelingen gjorde jordfordelingsplanlæggeren det klart at lodsejernes jorde, der indgik i jordfordelingen, var fritaget for ejendomsavancebeskatning [Elmstrøm, 2014]. Af EBL § 11, stk. 1, fremgår det at fortjeneste, der indvindes ved en erstatningssum grundet ekspropriation er fritaget for ejendomsavancebeskatning. Nogle lodsejere stillede gennem jordfordelingen spørgsmålstegn ved fritagelsen for ejendomsavancebeskatningen og ønskede, at kommunen kunne stille garanti for, at lodsejerne var fritaget for denne ved at indgå i jordfordelingen. Kommunen udtalte i denne forbindelse, at de ikke ville stille garanti i forbindelse med skattespørgsmålet. Desuden udtaler kommunen, at de forud for arealerhvervelsen ikke havde søgt en forhåndsgaranti ved SKAT, eftersom dette ville have været for besværligt i forbindelse med en jordfordeling.

Eftersom jordfordelingen blev udført gennem en ekspropriationsbeslutning, har jordfordelingsplanlæggeren tolket EBL § 11 til at gælde således at lodsejernes jorde, som indgik i jordfordelingen i projektområdet, ligeledes blev fritaget for ejendomsavancebeskatningen. Specialegruppen har umiddelbart ikke fundet et hjemmelsgrundlag, der støtter påstanden om, at arealerhvervelsen er fritaget for ejendomsavanvcebeskatning udover de arealer, som er direkte vejberørte eller falder ind under LoOV regler om ekstension. Mange af de medovertagne arealer, jf. afsnit 9.8, falder i specialegruppens optik umiddelbart ikke under reglerne om ekstension.

Denne måde at udføre jordfordelingen på, har været en medvirkende faktor til, at mange lodsejere i projektområdet har været interesserede i at indgå i jordfordelingen som netto-sælgere. Hvis ikke lodsejerne havde fået fritagelse for ejendomsavancebeskatningen, var det ikke sikkert, at lige så mange lodsejere ville have indgået i jordfordelingen, og bedrifts- og ejendomsstrukturen samt arronderingen ville derfor se anderledes ud end det realiserede slutresultat. Det anerkendes hertil, at der er opnået et godt arronderingsmæssigt slutresultat ved anvendelse af denne pragmatiske arealerhvervelsesmetode.

9.13 Økonomi/sagsomkostning

I 2009 blev der mellem regeringen og en række partier udarbejdet en aftale om bedre veje, hvori der blev afsat 100 millioner kr. til Grenaa Omfartsvej. [Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2009b] Kommunen anerkendte dog, at det var svært at prisfastsætte omkostningerne af en jordfordeling, når der ikke var klare rammer for henholdsvis jordfordelingens omfang eller behovet for opkøb af jorde. [COWI, 2014]

Det blev af COWI vurderet, at erstatningsoverslaget til lodsejerene uden jordfordeling ville have kostet 13,1 millioner kr., men med jordfordelingen endte erstatningsbudgettet ud med 8,0 millioner kr. Dermed blev det vurderet, at der blev sparet 5,1 millioner kr. [Poulsen og Korgaard, 2016]

9.14 Midlertidig arbejdsareal

Der er på ekspropriationsplanerne, jf. bilag C.2.3, angivet hvilke arealer, der blev eksproprieret rettigheder til midlertidige arbejdsarealer i anlægsperioden. I de tilfælde hvor en ejendom modtog et areal i jordfordelingen, fremgik det af arealfortegnelsen fra det afgivne løbenummer, om det modtagne areal havde et midlertidigt eksproprieret arbejdsareal, jf. bilag C.2.2. Erstatningen for det midlertidige arbejdsareal blev opgjort og udbetalt efter endt anlægsarbejde, jf. arealfortegnelse i bilag C.2.2.

Jordfordelingsplanlæggeren havde et ønske om, at erhverve alle de midlertidige arbejsarealer gennem jordfordelingen eftersom det havde været nemmere at erhverve alle arealtyper over en ombæring, således dette ikke skulle drøftes yderligere ved åstedsforretningen. Samlet set er der erhvervet ca. 19 ha til midlertidige arbejdsarealer.

I forbindelse med erhvervelsen af de midlertidige arbejdsarealer opstod en miskomunikation mellem en lodsejer og kommunen. Dette kom til udtryk ved, at lodsejeren ikke mødte op til åstedsforretningen, og derfor ikke vidste, hvor de midlertidige arealer grænsede til. Herefter plantede lodsejeren træer på arbejdsarealerne, som efterfølgende skulle fjernes.

9.15 Klager

I forbindelse med arealerhvervelsen har der været klager over erstatningers størrelse for de ejendomme, hvorfra der er blevet eksproprieret. I Grenaa var der fem lodsejere, der påklagede ekspropriationserstatningen til taksationskommissionen, hvoraf tre af disse indgik i en jordfordelingsaftale, jf. bilag C.2.9. Efterfølgende fik to lodsejere prøvet taksationskommissions kendelse ved overtaksationskommissionen, hvoraf den ene lodsejer fik prøvet sin taksering ud fra to scenarier; totalekspropriation og naboretlige gener, jf. bilag C.2.8. Den anden prøvelse ved overtaksationskommissionen var for løbenummer 20 beskrevet i afsnit 9.8.2.

Ydermere er der et eksempel på, at en lodsejer, med løbenummer 21, fremsatte begæring om totalekspropriation til taksationskommissionen. Dette var muligt i og med, at lodsejeren ikke underskrev forliget ved åstedsforretningen, selvom denne havde indgået i en jordfordelingsaftale, hvorfor jordfordelingsaftalen ikke blev bekræftet herigennem, jf. bilag C.2.9 og C.2.1. Hermed blev der åbnet op for, at lodsejerne kunne påklage en underskrevet jordfordelingsoverenskomst, hvilket ikke i samme grad ville være muligt, hvis jordfordelingen var gennemført ved kendelse efter JFL.

9.16 Vurdering/erstatningsfastsættelse

Kommunen anerkender, at jordfordeling prismæssigt alene handler om værdien af jorden, hvorimod taksationssystemet også yderligere går ind og kigger på ulempeerstatningerne. Der har ikke været givet erstatninger til landbrugsmæssige gener ifølge Poulsen og Korgaard [2016], men en af overtaksationskommissionens kendelser omhandlede prøvelsen af en ulempeerstatning for støjgener, der ikke faldt til lodsejerens fordel, jf. bilag C.2.9 og C.2.8.

Inden jordfordelingen blev jordenes priser indekseret ved en vurderingsforretning, hvor indeks 100 var 200.000 kr./ha, og hernæst blev hver enkelt ejendom vurderet særskilt ud fra hver sin bonitering, jf. bilag C.2.10. Hvad der er den væsentligste sammenligningsfaktor i forhold til erstatningforskellen af vejberørt arealer jordfordeling og ekspropriationen imellem, er på hvilket tidspunkt prisfastsættelsen finder sted. Ved en jordfordeling tager jordfordelingsoverenskomsten udgangspunkt i de foreløbige arealer delnumrene udgør, og ikke de endelige arealer, hvortil der skal tages forbehold for eventuelle afvigelser og efterregulering, hvilket kan medføre ændret erstatningssum, jf. bilag C.2.1, hvoraf dette fremgår i de almindelige vilkår. I nogle tilfælde stemmer det foreløbige areal og de faktiske arealer nogenlunde overens, men i andre tilfælde kan der være væsentlig uoverensstemmelse mellem det foreløbige areal og endelige areal. Dette har indflydelse på den erstatning som lodsejeren får pr. m^2. Ved gennemregning af de priser som lodsejerne hver især har fået for vejberørt areal i jordfordelingen på deres ejendomme er der en prisforskel på 13 kr./m^2, hvoraf den laveste værdi er på 10 kr./m^2, og den højeste er på 23 kr./m^2. Derfor kan det måske være gunstigt for lodsejerne, at lade vejarealerne ekspropriere, hvis der kun fokuseres på arealprisen for de vejberørte arealer, idet prisen umiddelbart fastholdes, og ikke varierer i samme grad efter jordenes bonitet. Gennemsnitsværdien for de vejberørte arealer, der har indgået i jordfordeling er på 16 kr./m^2, hvor den for ekspropriation er på 20 kr./m^2. Det kan i denne forbindelse overvejes, hvorvidt en lodsejer er bedst stillet ved ekspropriation eller jordfordeling, og om denne arealerstatningsforskel kan opvejes af de driftsfordele som lodsejere opnår, når de indgår i jordfordeling. Dette kan medvirke til, at lodsejeren får fuldstændig erstatning ved jordfordelingen selvom arealerstatningen er mindre end ved ekspropriation, da de driftsmæssige forhold kan være forbedret. I præsentationen af gennemsnitspriserne i jordfordelingen skal der tages forbehold for arealafvigelserne, der kan påvirke beregningen væsentligt. Beregningerne for værdien af de vejberørte arealer er at finde i dokumentet; "Værdi af vejberørt areal", jf. bilag C.2.10.

Gennem interviewet med jordfordelingsplanlæggeren blev specialegruppen bekendt med, at jordfordelingsplanlæggeren savner større sagkundskab ved ekspropriationsmyndigheden. Dette kommer bl.a. til udtryk ved, der bliver sået tvivl om, om det er en kommune, som skal være ekspropriationsmyndighed, eller om der skal nedsættes en ekspropriationsmyndighed i Danmark, der har større kundskab og forstand på lovligheden af ekspropriationen og takseringen af de eksproprierede jorde. Dette kan være med til at sikre lodsejernes retsstilling.

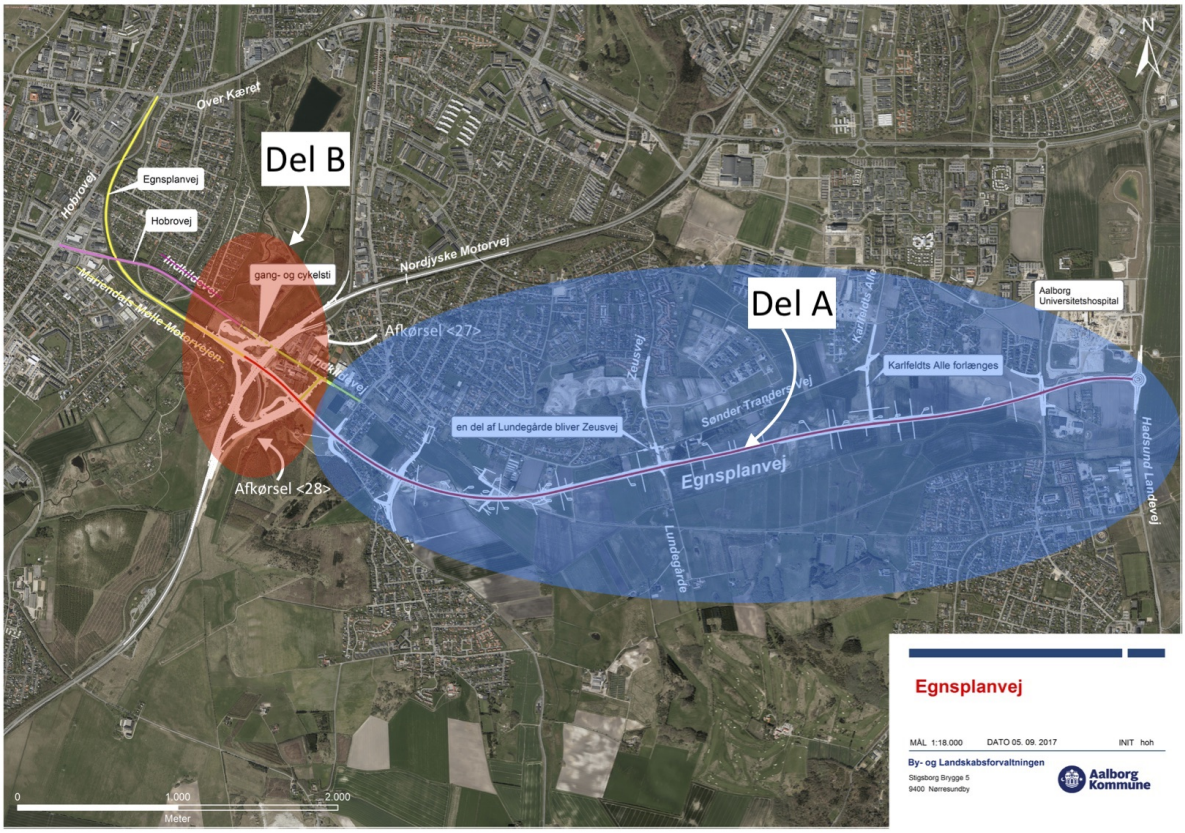
Jordfordelingsplanlæggeren mener yderligere, at der til vejprojekter som Grenaa Omfartsvej mangler nogle værktøjer, der kan gøre jordfordelingen mere omkostningsfri, herunder stempelafgiften. Desuden eftersøger jordfordelingsplanlæggeren, at Miljø- og Fødevareministeriet åbner op for, at der budgetteres med flere penge til jordfordelinger, der vil kunne skabe større anledning til at udføre jordfordelinger, der ikke nødvendigvis bør være drevet af et anlægsprojekt.

KAPITEL

10

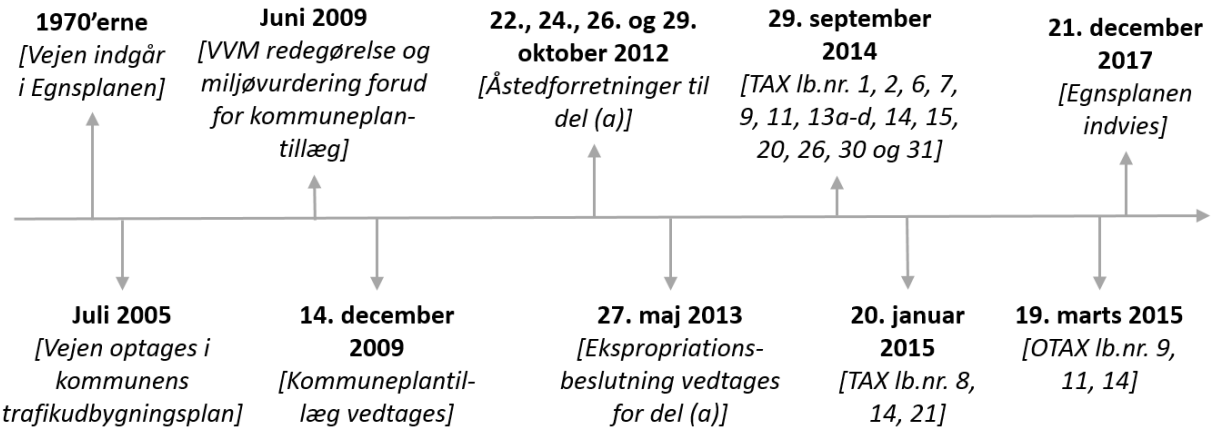
Egnsplanvej Aalborg

Egnsplanvejen er en omfartsvej, der forbinder motorvej E45 med Hadsund Landevej ved det kommende Aalborg Universitetshospital [Aalborg Kommune, 2017a]. Vejens linjeføring kan ses på figur 10.1.



Figur 10.1. Egnsplanvejens linjeføring [Aalborg Kommune, 2017b]. Del (a) ses markeret med blå og del (b) markeret med rød.

Egnsplanvejen har indgået i den kommunale planlægning siden midten af 1970'erne som følge af byvækst i Gug-området og omkring Aalborg Universitet. [Aalborg Kommune, 2009a] Arealerne til vejanlægget blev erhvervet ved ekspropriation. En tidslinje over vejens planlægningsforløb kan ses på figur 10.2.



Figur 10.2. Tidslinje over beslutningsprocesserne ved Egnsplanvejen. [Aalborg Kommune, 2009a] [Aalborg Kommune, 2009b] [Aalborg Kommune, 2005] [Aalborg Kommunes byråd, 2013a] Taksationskendelser og overtaksationskendelser kan ses i bilag C.3.6 og C.3.5

Egnsplanvejen var opdelt i to dele i såvel arealerhvervelses- og anlægsprocessen; Del (a) og del (b). Del (a) er en 6,5 km landevej i landzonen, der forløber fra motorvej E45 syd for Gug til Hadsund Landevej. Del (b) rummer udbygning og ombygning af tilslutningsanlægget ved motorvej E45 ved frakørsel <27> Aalborg C og <28> Aalborg S. Der tages i dette speciale udelukkende udgangspunkt i arealerhvervelsen i forbindelse med del (a), der indeholder 38 løbenumre.
Egnsplanvejen har til formål at skabe forbindelse fra motorvej E45 og det vestlige Aalborg til det østlige Aalborg, herunder Aalborg Universitet og det kommende nye Universitetshospital i Aalborg Øst. Derudover har vejen til formål, at aflaste Universitetsboulevarden i forbindelse med den fremtidige vækst i området. [Aalborg Kommunes byråd, 2013b]

Som beskrevet i kapitel 4 vil gennemgangen af sammenligningsparametrene i casen følge den kronologiske opstilling af sammenligningsparametrene listet nedenfor. Hvert parameter vil for casen blive gennemgået særskilt, hvor hvert sammenligningsparameter vil blive nummereret efter kapitlets nummer og herefter nummeret på det enkelte parameter anvist i listen nedenfor.

1. Baggrund for valg af arealerhvervelsesmetode
2. Forundersøgelser
3. Kommunernes indgåelse af privatretlige aftaler om køb/salg af fast ejendom
4. Tidshorisont
5. Dialog
6. Aktørernes påvirkning af proceduren
7. Overkørsler
8. Udvidelse af arealerhvervelse
9. Jordmobilitet
10. Bedrifts- og ejendomsstrukturelt efterresultat
11. Panthaverforhold
12. Skatteforhold
13. Økonomi/sagsomkostninger
14. Midlertidigt arbejdsareal
15. Klager
16. Vurdering/erstatningsfastsættelse

Der gøres opmærksom på, at en vis mængde af empirien stammer fra det udførte interview med de tre medarbejdere hos kommunen; Charlotte Kragh Pedersen, Gitte Fogedgaard og Laura Sand Pedersen d. 09/04-2018. Interviewet er udført i overensstemmelse med metoden beskrevet i afsnit 2.7, hvortil der ligeledes henvises til bilag B, som beskriver respondenterne og de interviewspørgsmål disse blev stillet. Det samlede interview er transskriberet og kan læses i bilag C.5.5. Desuden gøres der opmærksom på, at når der igennem denne case bliver refereret til et løbenummer, bliver der refereret til en lodsejer. Dermed kan en lodsejer have et løbenummer, hvortil der også kan fremkomme litra, som betegner den pågældende lodsejers enkelte ejendomme, hvis denne lodsejer ejer flere ejendomme.

10.1 Baggrund for valg af arealerhvervelsesmetode

Det var fra starten af anlægsprojektet besluttet, at arealerne til Egnsplanvejen skulle erhverves ved ekspropriation, hvor kommunen ikke ønskede at erhverve arealer ved frivillige aftaler. Hertil udtaler kommunen, at:

> *"Når man skal kører sådan en åstedsforretning igennem og en ekspropriation, så er det jo fordi man har en deadline for, hvornår man skal have et vejprojekt gennemført. Og frivillige aftaler med så mange forskellige lodsejere, aktører, det ville simpelthen ikke kunne håndteres. (...) Vi har jo haft et sygehus, universitetshospital i den anden ende, som skulle betjenes. Vi har altså ikke haft en så lang elastik og kunne arbejde med."*, jf. bilag C.5.5.

Tidshorisonten var derfor kommunens primære begrundelse for, at vælge ekspropriation til arealerhvervelsen, da vejen skal forsyne det nye universitetshospital i Aalborg. Derfor valgte kommunen at gennemføre en ekspropriation i henhold til de tidshorisonter, som rammerne i LoOV procedurebestemmelser definerer. Ydermere påpeger kommunen, at de som kommune ikke havde de samme lovmæssige forudsætninger for at jordfordele som led i en ekspropriation som ved en statlig ekspropriation, jf. EPL § 15, stk. 5, da de ikke havde hjemmel til at gennemtvinge en jordfordeling. Derfor er det ifølge kommunen vanskeligt at styre tids- og ressourceforbruget ved en jordfordeling, da alt skal ske på et fuldstændig frivilligt grundlag. Kommunen havde ikke, ifølge deres udtalelser, kendskab til jordfordeling til vejanlæg forinden arealerhvervelsen, men kun jordfordeling til naturgenopretning.

10.2 Forundersøgelser

Kommunen havde ikke forinden ekspropriationen foretaget en ejendomsmæssig forundersøgelse. Som det eneste havde kommunens rådgiver fået deres landinspektør til at udarbejde ekspropriationsplaner på baggrund af et skitseprojekt, således at kommunen vidste, hvad der skulle eksproprieres. Der blev i denne forbindelse ikke foretaget undersøgelser af de ejendomsstrukturelle forhold og vejens påvirkning af landbrugsbedrifternes arrondering. Forinden ekspropriationen besøgte kommunen de største lodsejere i området for at afveje deres stemning til vejprojektet. I denne forbindelse blev lodsejerne opfordret til, at lave jordfordeling direkte mellem lodsejerne uden kommunens indblanding. Det vil sige en jordfordeling på lodsejernes initiativ. De fleste lodsejere ville dog kun købe jord, og derfor blev der ikke lavet jordfordeling mellem lodsejerne. Ifølge kommunen forsøgte to lodsejere dog at bytte jord, men de kunne ikke blive enige.

10.3 Kommunernes indgåelse af privatretlige aftaler om køb/salg af fast ejendom

Der blev ikke indgået privatretlige aftaler i forbindelse med arealerhvervelsen til Egnsplanvejen, og det har desuden ikke være forsøgt, at indgå frivillige aftaler. Enkelte ejendomme blev erhvervet ved forlodseksproprіation i 2004, hvor ejendomme i forbindelse med byggelinjepålæg har begæret ejendommene totaleksproprieret med hjemmel i den tidligere vejlovs[1] § 38. De resterende arealer blev derfor erhvervet gennem ekspropriationen. I denne forbindelse udtaler kommunen:

> *"Jamen til det kan jeg sige, at det overhovedet ikke har været overvejet og køre den frivilligt. Det gør man ikke med så mange løbenumre. Det er fuldstændig umuligt."*, jf. bilag C.5.5.

Det har således aldrig været overvejet, hvorvidt der skulle indgås frivillige privatretlige aftaler om køb/salg af arealer til Egnsplanvejen.

10.4 Tidshorisont

Kommunen udtaler, at det fra starten var planlagt, at ekspropriationsbeslutningen skulle vedtages på byrådsmødet d. 27/05-2013, hvilket blev overholdt. Overholdelse af tidsplanen har betydet, at kommunen har fået adkomst over arealerne rettidigt og entreprenøren har kunnet begynde anlægsarbejdet rettidigt.

10.5 Dialog

Som beskrevet i afsnit 10.2 besøgte kommunen forinden ekspropriationensbeslutningen udelukkende de største lodsejeres ejendomme i området for at afveje stemningen for arealerhvervelsen. Der var dog ikke i denne forbindelse tale om en egentlig dialog om eventuelle frivillige handler eller erstatningstilbud, men derimod blot lodsejernes generelle holdning til vejprojektet og vilje til at afstå jord. Denne dialog blev i stedet taget i forbindelse med åstedsforretningerne hvor kommunen, i overensstemmelse med LoOV foreskrifter, indgik i en dialog med lodsejerne om vejanlæggets beliggenhed og indvirkning. Kommunen fremsatte ikke et erstatningstilbud til åstedsforretningen, hvilket kommunen mener var hensigtsmæssigt, da kommunen derved ikke fremsatte et erstatningstilbud uden, at have set forholdene i marken og hørt den pågældende lodsejers udtalelser. Ved åstedsforretning indgik kommunen, ifølge deres udtalelser, en dialog med lodsejerne omkring adgangsveje, placering af regnvandsbassiner, totaleksproprіation og ekstension af afskårne arealer. Efter åstedsforretningen havde lodsejerne en indsigelsesperiode, hvor de kunne komme med yderligere indsigelser. Lodsejernes bemærkninger, indsigelser og ønsker blev taget i betragtning af forvaltningen inden ekspropriationsbeslutningen, hvor disse fremgår af [Byrådet, 2013]. Det blev således undersøgt, hvorvidt der var grundlag for, at imødekomme lodsejernes bemærkninger, indsigelser og ønsker. I denne forbindelse blev vejprojektet justeret således, at enkelte lodsejere fik godkendt totaleksproprіation eller medovertagelse, regnvandsbassiner blev flyttet og vejadgange blev justeret. I nogle tilfælde kunne kommunen dog ikke imødekomme lodsejernes bemærkninger og ønsker, da ændringerne var væsentligt fordyrrende eller uhensigtsmæssige. Forinden ekspropriationen blev der udsendt erstatningstilbud fra kommunen, hvilket resulterede i, at ni ud af de 38 lodsejere indgik forlig med kommunen inden ekspropriationsbeslutningens vedtagelse [Byrådet, 2013]. Efter ekspropriationsbeslutningen indgik yderligere 14 lodsejere forlig med kommunen på baggrund af kommunens erstatningstilbud, jf. bilag C.3.4.

[1] Lovbekendtgørelse 1999-08-19 nr. 671

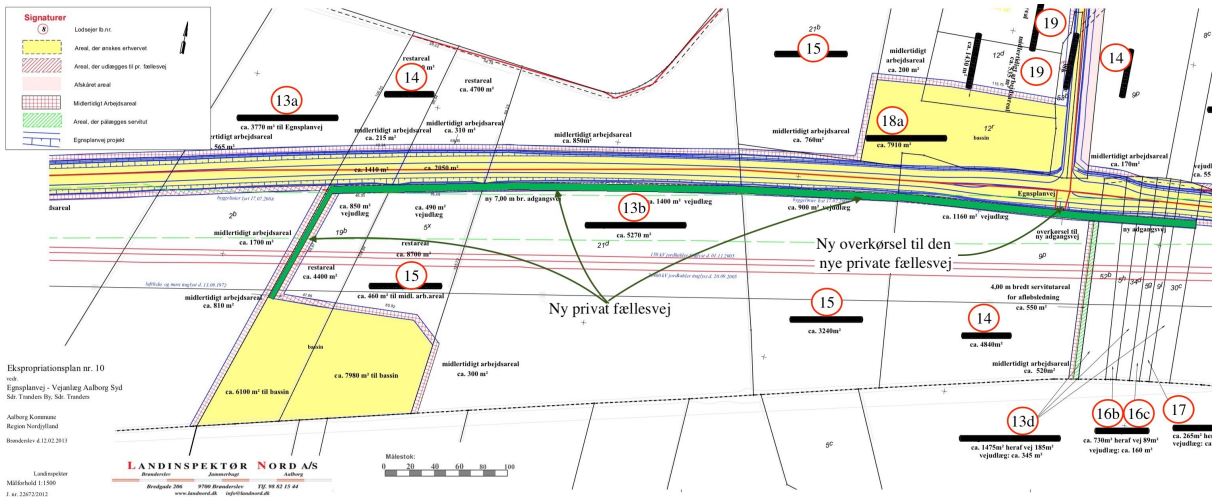
Ifølge kommunen har der været meget dialog i forbindelse med arealerhvervelsen. Da der blev eksproprieret på baggrund af et skitseprojekt opstod der mange spørgsmål, som ikke kunne besvares før, at den endelige detailprojektering var på plads. Hertil udtaler kommunen, at det umiddelbart havde været nemmere at ekspropriere ud fra en detailprojektering, da dette kunne have løst mange spørgsmål. Derudover udtaler kommunen, at dialogen har været god selvom der til tider har været uenigheder om erstatningsfastsættelsen, hvor der har været inddraget advokater, som forsøgte at skaffe deres klienter en større erstatning. Kommunen ser dog ikke dette som noget dårligt i forhold til dialogen, da dette er en del arealerhvervelsesproceduren, at dialogen fungerer på trods af uenigheder.

10.6 Aktørernes påvirkning af processen

Kommunens juridiske afdeling gennemførte ekspropriationen, hvorfor der ikke var andre aktører direkte involveret i arealerhvervelsen. Kommunen anvendte dog en landinspektør, der udarbejdede arealfortegnelser og ekspropriationsplaner, samt deltog ved åstedsforretningen. Ekspropriationen havde derfor som udgangspunkt involveret kommunens juridiske afdeling på den ene side og lodsejerne og deres rådgivere på den anden side. Flere af landmændende anvendte ifølge kommunen, den samme rådgiver; Agri Nord. Som følge heraf blev der dannet fælles front i flere henseender, bl.a. i forhold til fastlæggelsen af arealerstatninger for landbrugsjord ved taksationskommissionen. Udfaldet af taksationskommissionens kendelser vedrørende arealerstatningerne er nærmere beskrevet i afsnit 10.13.

10.7 Overkørsler

Som følge af gennemskæring af en række matrikelnumre blev der etablereret andre vejadgange til disse. I denne forbindelse blev der etableret fire nye overkørsler direkte til Egnsplanvejen, to overkørsler til andre veje, og derudover blev to eksisterende overkørsler flyttet. Yderligere blev der eksproprieret ca. 1.3 ha til udlæg af fem nye private fællesveje og omlægning af to eksisterende private fællesveje til forsyning af flere matrikelnumre fra én overkørsel. Arealer til disse private fællesveje udgør ca. 4% af det samlede eksproprierede areal til Egnsplanvej og regnvandsbassiner, se beregninger i bilag C.3.1. Et eksempel herpå kan ses på figur 10.3, hvor der blev eksproprieret et areal syd for Egnsplanvejen til at anlægge en privat fællesvej som vejadgang for de afskårne arealer, der tilsammen udgør 13 matrikelnumre.



Figur 10.3. Udsnit fra ekspropriationsplan nr. 10, jf. bilag C.3.3. Den grønne linjeføring viser den private fællesvej

Kommunen udtaler, at denne private fællesvej blev anlagt som en servicevej, der skulle sikre, at de 13 afskårne matrikelnumre, som kommunen kaldte "strimler", fik vejadgang over én overkørsel til Egnsplanvejen fremfor 13 individuelle overkørsler. Kommunen udtaler i denne forbindelse, at de: *"(...) ikke er interesseret i at have 100 overkørsler til marker"*, jf. bilag C.5.5. Ifølge kommunen var det derfor et mål at begrænse antallet af overkørsler, hvilket de begrundede med, at: *"(...) det er altså en landevej. Du kører 80 kilometer i timen. Det er ikke hensigtsmæssigt, at der kører landbrugskøretøjer op og ned."*, jf. bilag C.5.5. Hertil mente kommunen, at antallet af overkørsler blev nedbragt til et minimum i det omfang dette var muligt. De etablerede overkørsler var en nødvendighed for at sikre vejadgangskravet til de spredte afskårne lodder, som ifølge kommunen skyldtes den i forvejen spredte ejendomsstruktur. Kommunen udtalte, at antallet af overkørsler efter deres opfattelse kunne have været mindsket ved anvendelse af jordfordeling eller mageskifter, således at de spredte lodder blev samlet til mere regulære markblokke.

10.8 Udvidelse af arealerhvervelse

Der blev under ekspropriationen medeksproprieret afskårne arealer for 10 af de 38 indgående løbenumre. De medeksproprierede arealer udgjorde et areal på ca. 5.6 ha, hvilket ca. udgjorde 16% af det samlede eksproprierede areal til Egnsplanvejen og regnvandsbassiner, se beregninger i bilag C.3.1.

Ved åstedforretningerne tilbød kommunen én ejendom at blive totaleksproprieret med bygninger, hvortil yderligere to løbenumre fremsatte en begæring om totalekspropriation. Ingen af disse løbenumres begæringer blev imødekommet, hvortil kommunen udtaler:

> *"Jeg kan sige, at de der afskårne arealer, der er medeksproprieret det er enten arealer, der er så små, at det ikke kan være anderledes eller også er det arealer, som er begæret overtaget af lodsejeren og, hvor vi meget detaljeret har været inde og vurdere om det er korrekt, at de ikke kan driftes landbrugsmæssigt."*, jf. bilag C.5.5.

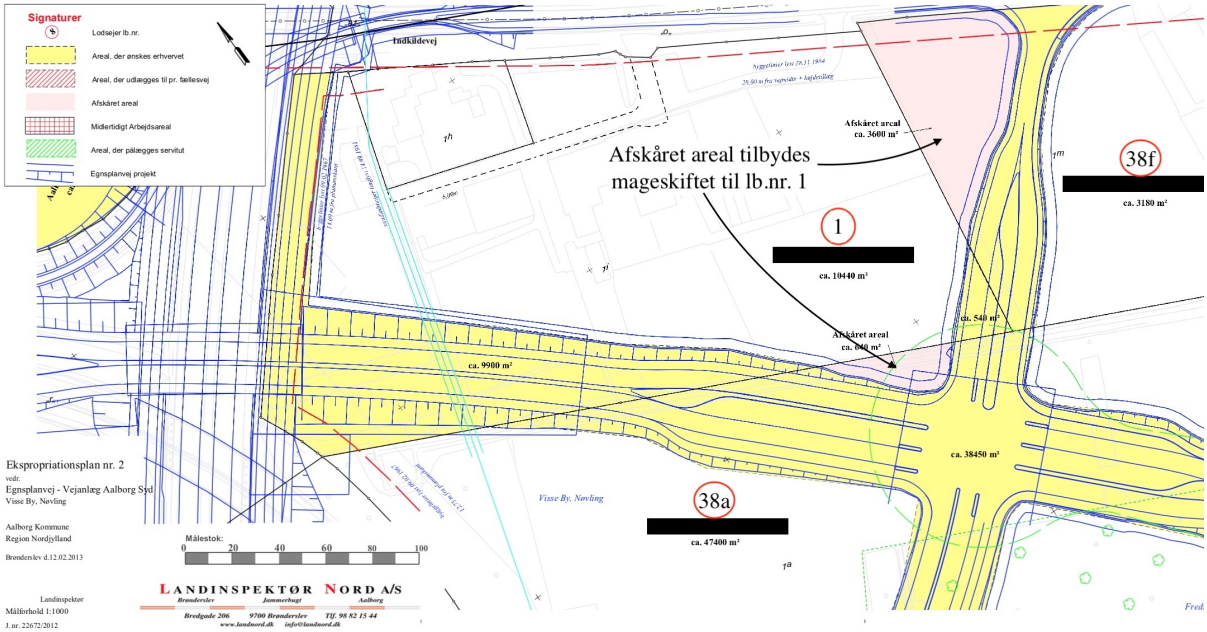
Kommunen vurderede derfor, de enkelte begæringer om overtagelse, og om hvorvidt der var grundlag for ekstension. I de tilfælde hvor kommunen havde vurderet, at der ikke var hjemmel til ekstension, afviste de begæringerne. Derfor var alle de medovertagne arealer, efter kommunens udtalelser, berettigede og derfor var der ikke overtaget arealer af medlidenhed på baggrund af lodsejerens ønsker.

Kommunen agter ikke på nuværende tidspunkt at anvende de medovertagne arealer. I stedet vil kommunen, i det omfang det er muligt, samle arealerne i reelle markblokke og derefter skal disse markblokke udbydes til salg som landbrugsjord, når entreprenøren er færdig og arealerne er berigtiget matrikulært. Salget skal ske i et offentligt udbud i henhold til udbudsreglerne, så alle har mulighed for at byde på arealerne, jf. afsnit 4.9.2.

10.9 Jordmobilitet

I forbindelse med ekspropriationen opstod der, ved gennemskæring af en række jordstykker, afskårne arealer. Ved tre ud af i alt 38 løbenumre havde kommunen tilbudt de afskårne arealer tillagt naboejendomme, der afgav arealer til Egnsplanvejen. Der var i alt tale om ca. 8.560 m^2 som kommunen tilbød mageskiftet til de tre løbenumre, hvilket udgjorde 3% af det samlede eksproprierede areal til Egnsplanvejen og regnvandsbassiner, se beregninger i bilag C.3.1.

Som eksempel afstod løbenummer 1 ca. 10.440 m^2 til Egnsplanvejen. I tilknytning til ejendommen fremkom to afskårne arealer fra henholdsvis løbenummer 38a og 38f, jf. figur 10.4. Kommunen tilbød i denne forbindelse lodsejeren af løbenummer 1, at modtage disse afskårne arealer med et areal på ca. 4.240 m^2 ved modregning i erstatningssummen, se forhandlingsprotokol i bilag C.3.7.



Figur 10.4. Udsnit fra ekspropriationsplan 1, hvor løbenummer 1, 38a og 38f kan ses, jf. bilag C.3.3

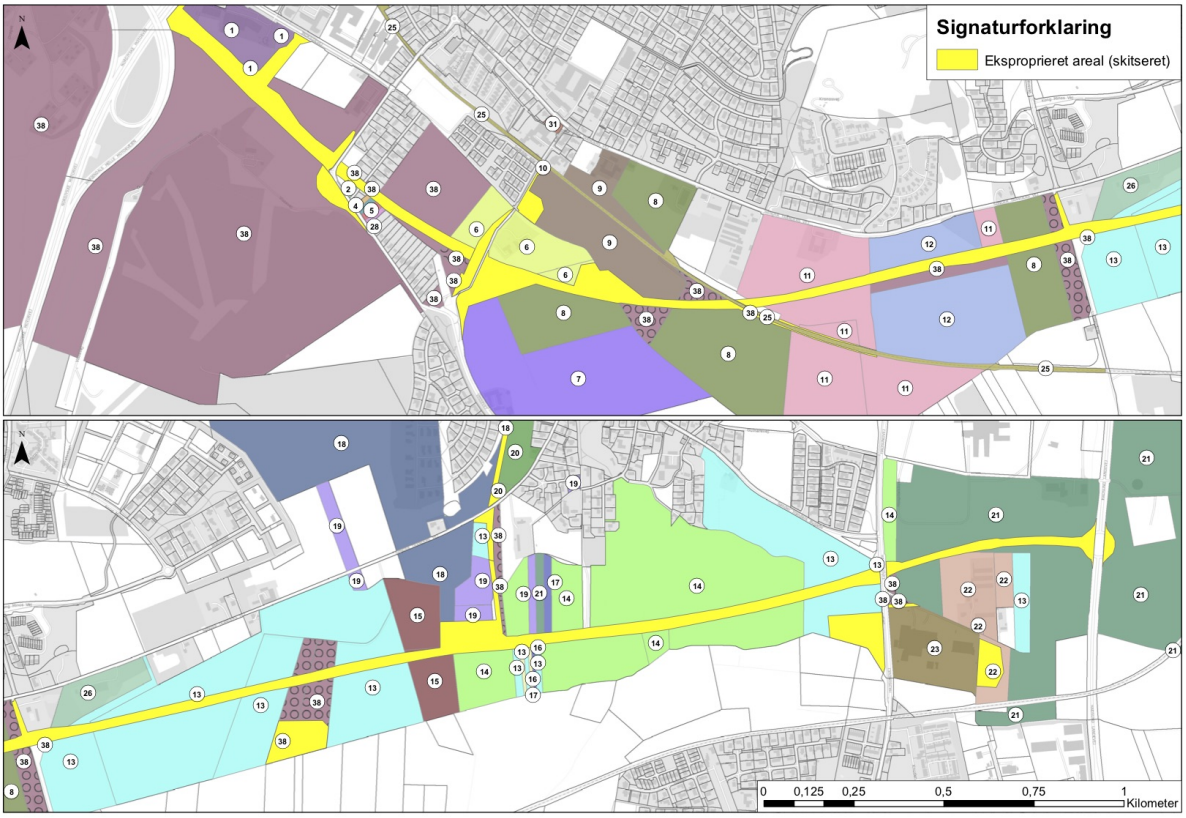
Mageskifterne har ifølge kommunen, kun fundet sted i det omfang, at kommunen vurderede, at arealerne ikke kunne afhændes til andre, og samtidig var undtaget for udbudsreglerne, jf. afsnit 4.9. Her udtaler kommunen:

> *"(...) de der meget små restarealer, som er helt åbenlyse, at vi kan få et problem med at (...) komme af med efterfølgende, at dem har vi regnet med ind i det omfang det overhovedet kunne lade sig gøre. Og den øvrige del, jamen der vil vi være omfattet af det der hedder lov om offentlige af kommunale udbud af kommunale ejendomme. Vi er jo meget reguleret på det område. Og den styrer jo med hård hånd, hvor små arealerne skal være for, at for at vi kan lave noget frivilligt, altså som ikke alle er med i, altså at du kan undgå offentlige udbud, ikke."*, jf. bilag C.5.5.

I de tilfælde hvor kommunen ikke kunne mageskifte indenfor undtagelserne af udbudsreglerne, har kommunen opfordret lodsejerne til at byde på arealerne efterfølgende.

10.10 Bedrifts- og ejendomsstrukturelt efterresultat

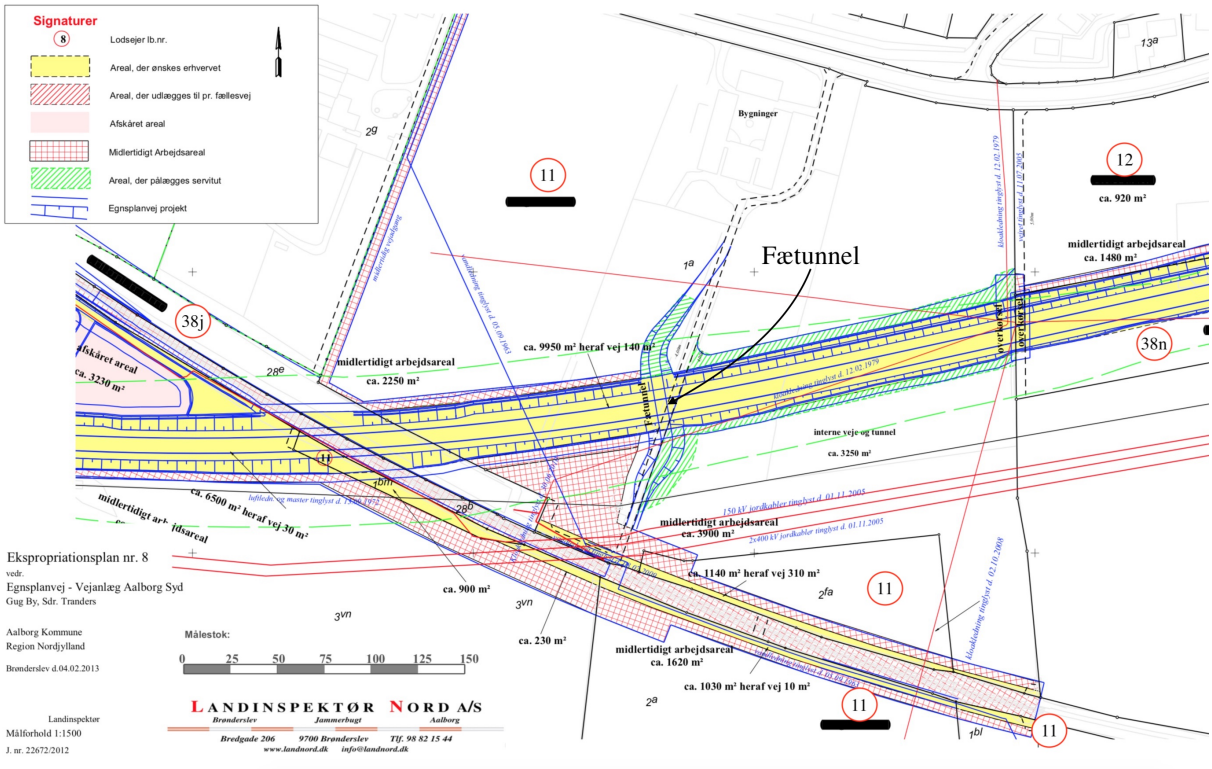
Som følge af Egnsplanvejens linjeføring blev en række ejendomme gennemskåret, hvilket kan ses skitseret på figur 10.5. Som følge heraf skal ejerne af disse krydse Egnsplanvejen for at drive deres landbrugsarealer på den anden side af vejen, hvilket har påvirket den enkelte landbrugsbedrifts arrondering.



Figur 10.5. Skitseret ejendomsmæssigt efterresultat, jf. bilag C.3.3, C.3.2, C.3.7. Indeholder data fra Geodatastyrelsen, Matrikelkortet, februar 2014 og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, Skærmkort, maj 2018

Gennemskæringen og påvirkningen af arronderingen betød samtidig, at der i forbindelse med ekspropriation blev taget højde for de gener, som denne gennemskæring og eventuel defigurering gav den enkelte lodsejer. Derfor blev der samlet set udbetalt ca. 1.170.606 kr. i ulempeerstatning som følge af gennemskæring, ca. 902.601 kr. for defigurering og ca. 412.412 kr. for driftsmæssige gener, hvilket beløb sig til ca. 2.485.619 kr. for samtlige driftsmæssige ulemper, se beregninger i bilag C.3.1.

Et eksempel på en gennemskæring og defigurering af dyrkningsarealer er for løbenummer 11, som er en landbrugsejendom, der forinden ekspropriationen til Egnsplanvejen var beliggende med arealer på begge sider af jernbanen. Egnsplanvejen ville desuden yderligere gennemskære og defigurere ejendommen, således at lodsejeren skulle krydse Egnsplanvejen over en overkørsel og drive sine husdyr gennem en fætunnel, jf. figur 10.6.



Figur 10.6. Udsnit af ekspropriationsplan nr. 8, jf. bilag C.3.3

At ejendommen gennemskæres og defigureres som følge af vejanlægget, har også fået betydning for erstatningsudmålingen. Allerede i kommunens erstatningstilbud var der medregnet en ulempeerstatning på i alt 91.500 kr. for samtlige ulemper, hvilket blev ændret ved taksation til 103.500 kr. Kendelsen blev dog anket til overtaksationskommissionen, som nedsatte erstatningen for defigurering, men hævede erstatningen for driftsmæssige gener. Derfor endte lodsejeren samlet set ud med en større erstatning, der endte på 360.000 kr., hvoraf lodsejeren fik 253.000 kr. i erstatning som følge af, at ca. 16.9 ha af ejendommen blev gennemskåret af Egnsplanvejen. Hertil blev den forventede trafik på Egnsplanvejen lagt til grund for overtaksationskommissionen, da dette gav anledning til betydelige ulemper ved krydsningen af Egnsplanvejen. Kommunen etablerede dog overkørsler med holdepladser for at mindske lodsejerens gener ved at accelerere med tungt læs over Egnsplanvejen, jf. bilag C.3.6 og C.3.5.

Ifølge kommunen har det aldrig været hensigten, at der i forbindelse med arealerhvervelsen skulle opnås en bedre landbrugsstruktur i området. I stedet var der fokus på at erhverve arealerne til vejen indenfor den fastlagte tidsramme. Kommunen påpeger i denne forbindelse, at der i forvejen var en spredt landbrugsstruktur i området og vejen må antages at have påvirket denne struktur yderligere, da den gennemskærer området, hvilket værdimæssigt også er blevet erstattet i forbindelse med ulempeerstatninger.

10.11 Panthaverforhold

Panteforhold blev ifølge kommunen håndteret efter lovgivningen, hvor kommunen spurgte panthaverne, om de ønskede indbetalt erstatningen som afdrag, inden erstatningerne blev udbetalt til lodsejerne. Spørgsmålet om panthaverforhold har ifølge kommunen ikke givet anledning til nogle problemer.

10.12 Skatteforhold

Arealerhvervelsen til de vejberørte arealer blev udelukkende gennemført ved ekspropriation, hvorfor alle erstatningsudbetalingerne var fritaget for ejendomsavancebeskatning, jf. EBL § 11.

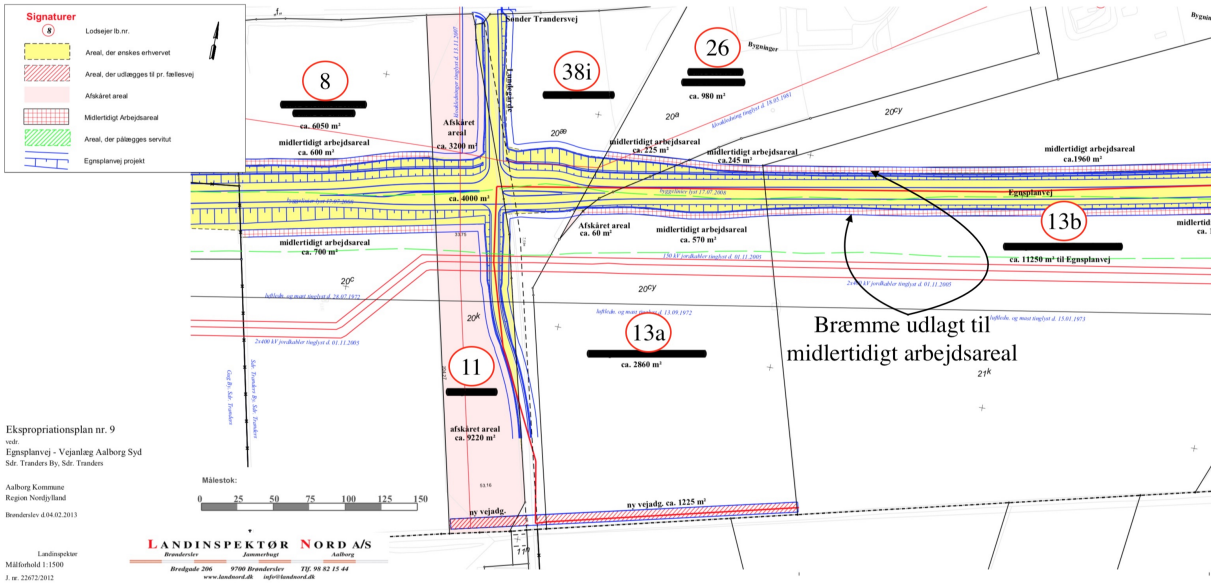
10.13 Økonomi/sagsomkostning

Kommunen havde budgetteret med ca. 10 millioner kr. til arealerhvervelsen til Egnsplanvejen, hvor de faktiske omkostninger beløb sig til ca. 15 millioner kr., hvilket var en overskridelse af budgettet på ca. 5 millioner kr. Denne overskridelse begrundede kommunen delvist med, at der ikke tidligere har været taksationkendelser i området, hvorfor kommunen ikke var bekendt med, at landbrugsjorden i området er noget af Nordjyllands bedste landbrugsjord. Derfor måtte kommunen betale 18 kr./m^2 for jorden i stedet for 16 kr./m^2, som var kommunens udgangspunkt ved erstatningsforslaget. Samtidig udtalte kommunen, at de havde budgetteret udgifterne til ulempeestatningerne for lavt, da de ikke vidste bedre inden, at de havde besøgt de enkelte lodsejere til åstedsforretningen.

10.14 Midlertidigt arbejdsareal

Ved arealerhvervelsen blev der eksproprieredet midlertidige rettigheder til arbejdsarealer på ca. 7.2 ha, hvilket udgjorde ca. 20% af det samlede eksproprierede areal til Egnsplanvejen og dertilhørende regnvandsbassiner, se beregninger i bilag C.3.1.

De midlertidige arbejdsarealer var hovedsageligt placeret i en bræmme langs med vejen og de dertilhørende regnvandsbassiner, med undtagelse af de medeksproprierede arealer og kommunalt ejede ejendomme, jf. figur 10.7. Kommunen udtaler hertil, at arbejdsarealerne blev fastlagt på baggrund af et skitseprojekt udarbejdet af kommunens rådgiver inden, der var valgt totalentreprenør, hvorfor den endelige projektering af vejen endnu ikke var udarbejdet.



Figur 10.7. Udsnit af ekspropriationsplan nr. 9. Kilde, se bilag C.3.3

Kommunen havde, ifølge udtalelser, forsøgt at mindske de midlertidige arbejdsarealer i sådan en grad, at der ikke blev erhvervet været nok arbejdsareal til anlægsarbejdet. Derfor var entreprenøren nødsaget til at indgå frivillige aftaler med lodsejerne om rettigheder til midlertidige arbejdsarealer. Kommunen blandede sig ikke i denne proces, da der var tale om en totalentreprise, hvor entreprenøren havde ansvaret for anlægget.

Ved taksation blev der ikke givet erstatning for midlertidig arealafgivelse ved beboelsesparceller, hvor der ikke kunne godtgøres et driftsmæssigt tab, dog erstattede kommunen f.eks. tab af planter, som f.eks. ved løbenummer 2, jf. bilag C.3.6. Ved arealer, der blev anvendt til landbrugsmæssig drift, erstattede kommunen tabet ved de midlertidige arbejdsarealer i henhold til den gældende landsaftale for erstatninger ved vand- og spildevandsanlæg i landbrugsjord. [SEGES, 2017] Denne erstatning blev udmålt efter dokumentation og endt opmåling, jf. bilag C.3.6. Spørgsmål om erstatning for midlertidige arbejdsarealer blev ikke indbragt for overtaksationskommisionen.

10.15 Klager

Ifølge kommunen var der en bred forståelse i området af vejens nødvendighed, hvorfor der ikke blev indgivet klager over ekspropriationens lovlighed og nødvendighed. I stedet blev der klaget over andre formelle ting såsom VVM-redegørelsen, placering af regnsvandsbassiner, vandudledning og yderligere emner, som ikke direkte havde relation til arealerhvervelsen.

Efter ekspropriationsbeslutningen valgte 23 ud af de 38 løbenumre at indgå forlig på baggrund af kommunens erstatningstilbud. De resterende 15 løbenumre påklagede erstatningsspørgsmålet til taksationskommissionen. Efterfølgende påklagede 3 af disse løbenumre erstatningsspørgsmålet til overtaksationskommissionen. Heraf var det udelukkende erstatningsspørgsmålet, der blev klaget over i forbindelse med ekspropriationen.

10.16 Vurdering/erstatningsfastsættelse

Erstatningsfastsættelsen ved Egnsplanvejen blev udført med grundlag i praksis, og fulgt stringent herefter. Dette var bl.a. arealerstatninger, ulempeerstatninger, driftsmæssige tab samt støjerstatninger. At kommunen tog udgangspunkt i praksis betød, at den af kommunen fastsatte arealerstatning på 16 kr./m^2 blev ændret, for de ejendomme, der ankede til taksationskommissionen og overtaksationskommissionen, til 18 kr./m^2. Dette skyldes, at landbrugsjorden i området var af en bedre bonitet end de landbrugsjorde, der var takseret i praksis. Derfor har de lodsejere, der har anket erstatningsspørgsmålet til taksationskommissionen og overtaksationskommissionen fået mere i erstatning pr. m^2 landbrugsjord end dem, som har indgået forlig med kommunen på baggrund af kommunens erstatningstilbud.

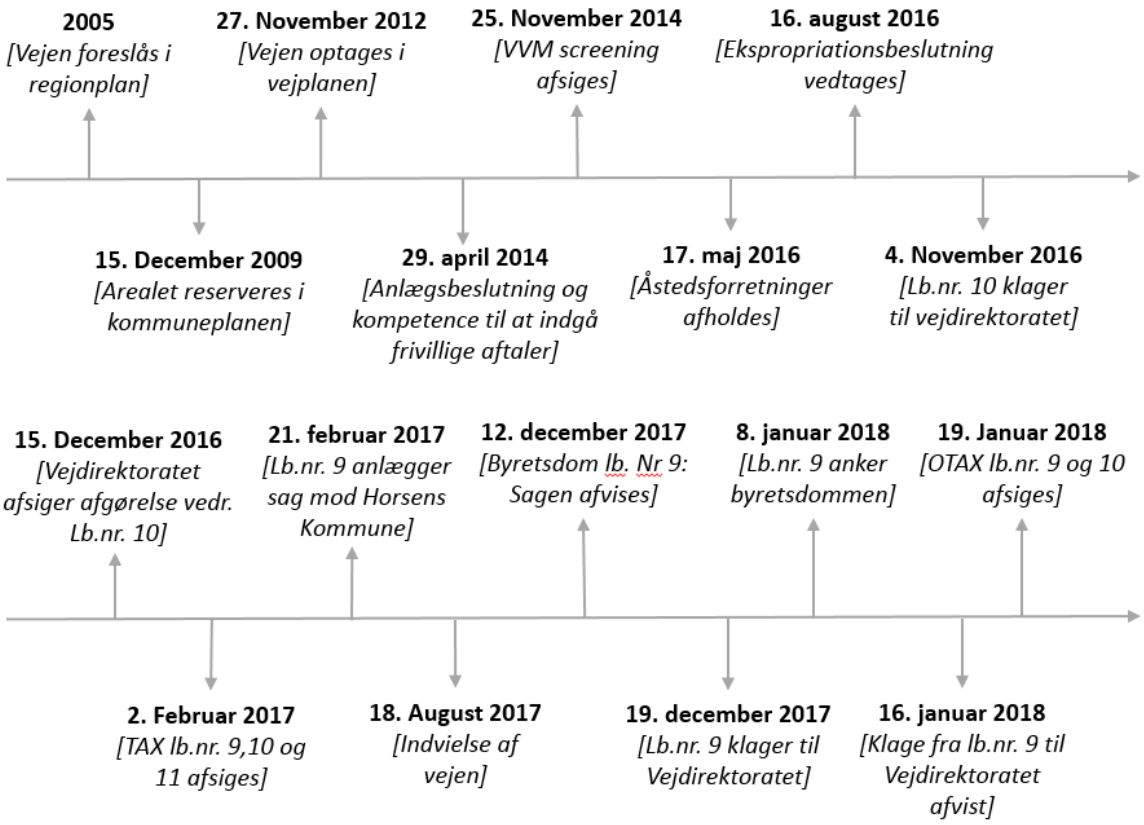
KAPITEL

11 Horsens omfartsvej

Horsens er en by beliggende i Østjylland mellem Aarhus og Trekantsområdet, hvor Horsens er hovedbyen i Horsens Kommune. [Horsens Kommune, u.d] Grundet øget trafikbelastning igennem Horsens by blev linjeføringen til omfartsvejen foreslået i regionplanen tilbage i år 2005. [Vejle Amt, 2015, s. 172-173] Vejen er ca. 3 km lang og linjeføringen kan ses af figur 11.1. [Horsens Kommune: Teknik og Miljø, 2012]

Figur 11.1. Linjeføring af Omfartsvej Syd [Horsens Kommune: Teknik og Miljø, 2012, s. 26]

Omfartsvejens planlægningsforløb og arealerhvervelse er skitseret på figur 11.2. Arealerhvervelsen til anlægsprojektet skete ved ekspropriation, men dog med en modifikation i form af frivillige aftaler inden ekspropriationen blev iværksat. Arealet blev i forbindelse med kommuneplanen fra år 2009 udlagt som transportkorridor, og har derved sidenhen været udlagt til vejanlæg. [Horsens Kommune, 2009, s. 63] Omfartsvejen skal henholdsvis aflaste Horsens sydlige bydel ved at lette trafikken fra Hedensted samt skabe bedre forbindelse til motorvejen E45, hvilket ligeledes ville lette trafikken i Horsens midtby. [Horsens Kommune, 2014] Det blev estimeret, at trafikken efter omfartsvejens åbning vil blive lettet med 4.000 biler i døgnet fra år 2020. [Horsens Kommune, 2014] Omfartsvejen blev indviet sommeren 2017. [TV2 Østjylland, 2017]



Figur 11.2. Tidslinje over arealerhvervelsesprocessen ved Horsens omfartsvej [Vejle Amt, 2015] [Horsens Kommunes byråd, 2007] [Horsens Kommune: Byrådet, 2009] [Horsens Kommune, 2009] [Horsens Kommune: Byrådet, 2012] [Horsens Kommune: Teknik og Miljø, 2012] [Horsens Kommune, 2014] [Horsens Kommune: Byrådet, 2016] samt sagsdokumenter, jf. bilag C.4

Som beskrevet i kapitel 4 vil gennemgangen af sammenligningsparametrene i casen følge den kronologiske opstilling af sammenligningsparametrene listet nedenfor. Hvert parameter vil for casen blive gennemgået særskilt, hvor hvert sammenligningsparameter vil blive nummereret efter kapitlets nummer og herefter nummeret på det enkelte parameter anvist i listen nedenfor.

1. Baggrund for valg af arealerhvervelsesmetode
2. Forundersøgelser
3. Kommunernes indgåelse af privatretlige aftaler om køb/salg af fast ejendom
4. Tidshorisont
5. Dialog
6. Aktørernes påvirkning af proceduren
7. Overkørsler
8. Udvidelse af arealerhvervelse
9. Jordmobilitet
10. Bedrifts- og ejendomsstrukturelt efterresultat
11. Panthaverforhold
12. Skatteforhold
13. Økonomi/sagsomkostninger
14. Midlertidigt arbejdsareal
15. Klager
16. Vurdering/erstatningsfastsættelse

Der gøres det opmærksom på, at en vis mængde af empirien til casen stammer fra det udførte interview med Claus Rindahl Hansen d. 11/04-2018. Interviewet er udført i overensstemmelse med metoden beskrevet i afsnit 2.7, hvortil der ligeledes henvises til bilag B, der beskriver respondenten og de interviewspørgsmål vedkommende blev stillet. Det samlede interview er transskriberet, og kan læses i bilag C.5.1. Desuden gøres der opmærksom på, at når der igennem denne case bliver refereret til et løbenummer, bliver der refereret til en lodsejer. Dermed kan en lodsejer have et løbenummer, hvortil der også kan fremkomme litra, som betegner den pågældende lodsejers enkelte ejendomme, hvis denne lodsejer ejer flere ejendomme.

11.1 Baggrund for valg af arealerhvervelsesmetode

Kommunen udtaler, at de særligt har lagt vægt på, at det var tidshorisonten, der var det væsentligste element i valget af ekspropriation som fremgangsmåde til arealerhvervelsen. Desuden havde kommunen stor fokus på at imødekomme så mange af lodsejeres ønsker som muligt. Yderligere udtales det, at muligheden for at ekspropriere de lodsejere, der på ingen måde ville indgå i frivillige handler har været vigtig at have, således arealerne til vejprojektet kunne erhverves gennem ekspropriationen inden for den ønskede tidsramme. Hertil beskriver kommunen det *"som en kæmpe fordel for kommunen"*, jf. bilag C.5.1, at der er mulighed for at indsnævre tids- og ressourceforbruget ved en ekspropriation fremfor fuldstændig frivillighed. Yderligere gav kommunen udtryk for, at kommunen ikke havde nogen erfaring med jordfordeling til vejanlæg, og generelt ikke ret meget kendskab til jordfordeling.

11.2 Forundersøgelser

Eftersom kommunen kun har skulle ekspropriere 6 ud af 20 lodsejere, har kommunen foretaget en vis form for forundersøgelse, da kommunen indgik i dialoger om frivillig salg af arealerne til omfartsvejen blandt de resterende lodsejere. Hertil fremgår det dog, at der ikke blev udført ejendomsmæssige forundersøgelser. Kommunen udtaler, at kommunen ikke havde et ønske om at udføre ejendomsmæssige forundersøgelser i forbindelse med de frivillige handler, eftersom dette kunne danne en forudindtagethed fra kommunens side om hvilke arealer, der var ønsket overtaget inden selve ekspropriationen fandt sted. Kommunen tænkte derfor de ville være mere åbne over for ideer og forslag fra lodsejernes side ved de frivillige handlers påbegyndelse, eftersom de da ikke ville have skabt sig en forudindtagethed om de arealer, som de havde udset sig gennem en forundersøgelse. Forinden ekspropriationen havde kommunens vejafdeling udarbejdet ekspropriationsplaner og arealfortegnelser for vejprojektet.

11.3 Kommunernes indgåelse af privatretlige aftaler om køb/salg af fast ejendom

Ved opslag i tingbogen ses det, at kommunen allerede i år 2012 opkøbte tre ejendomme i fri handel. Hertil kommenterer Kommunen, at ejendommene ikke blev erhvervet med henblik på etableringen af omfartsvejen, men derimod på baggrund af forskellige forhold, herunder planforhold og dødsfald, hvilket gjorde, at kommunen senere kunne bruge disse til et andet planformål. At omfartsvejen skulle anlægges var en lille del af begrundelsen for erhvervelsen, idet kommunen på pågældende tidspunkt ikke havde fastlagt linjeføringen, og derfor blot var bekendt med, at der snarligt ville blive anlagt en omfartsvej, hvilket også betød, at det slet ikke var muligt at købe arealerne med begrundelse i vejprojektet. Af denne grund blev arealerne købt på ekspropriationslignende vilkår med hjemmel i planloven på baggrund af en lokalplan. Yderligere indgik kommunen i frivillige aftaler med ialt 14 ud af de 20 deltagende lodsejere.

11.4 Tidshorisont

Kommunen udtaler, at der har været flere forhold, som har påvirket tidshorisonten. Desuden udtales det, at der ikke blev udarbejdet en decideret tidsplan for arealerhvervelsen, men at de frivillige handler løst blev estimeret til at skulle vare ca. 6 måneder. Denne tidsplan blev ikke overholdt, hvilket også fremgår af figur 11.2, hvortil kommunen påpeger, at det hovedsaligt var indgåelsen af de frivillige handler, der har påvirket tidshorisonten i en negativ retning. Dette skyldes ifølge Kommunen, at de ikke var tilstrækkeligt stringente med løbende at forventningsafstemme med lodsejerne, så det på et tidligere tidspunkt blev klart, om den pågældende lodsejer ville indgå i en frivillig aftale eller ej. Hvis dette var blevet gjort, ville ekspropriationen kunne have været iværksat tidligere, end den blev. Hertil skal der henvises til afsnit 11.1, hvor tidshorisonten ligeledes er essentiel for valget af en arealerhvervelsesmetode.

På figur 11.2 og interviewet fremgår det, at det i april 2014 blev vedtaget, at kommunen kunne påbegynde arealerhvervelsesprocessen via frivillige handler, hvorefter ekspropriation kunne iværksættes, hvis ikke frivillige aftaler kunne indgås. [Horsens Kommune, 2014] Kommunen forsøgte i ca. to år, at indgå frivillige aftaler med lodsejerne inden ekspropriationsbeslutningen blev truffet i august 2016. [Horsens Kommune: Byrådet, 2016] Der er ikke fastsat et lovkrav om, hvor lang tid en kommune skal forsøge sig med frivillige aftaler, inden en ekspropriation kan iværksættes. [Transport- og Bygningsministeriet, 2016, s. 87-88] Af denne årsag kan to år virke som en lang tidshorisont for at indgå i frivillige aftaler, hvilket ligeledes bakkes op af kommunen, der udtaler, at denne tidshorisont var for lang af flere årsager. Det udtales i denne forbindelse, at de frivillige handler burde kunne holdes indenfor en tidsramme mellem 8-12 måneder i et forløb som dette, hvor der fortsat vil være plads og tid til grundig oplysning af borgerne. Den lange tidshorisont er ikke nødvendigvis en dårlig idé, da lodsejerne hermed fik muligheden for at træffe et velovervejet "ja/nej" til indgåelsen i den frivillige aftale. Hermed fik lodsejerne tid til at tænke sig om, overveje aftalens indhold og lade sig rådføre herom, i stedet for at lodsejerne skulle træffe en forhastet beslutning om indgåelsen i en frivillig aftale inden ekspropriationsbeslutningens vedtagelse. Dette har muligvis medvirket til, i sammenspil med kommunens forsøg på at imødekomme lodsejernes ønsker, at en relativ stor andel af lodsejerne (14 ud af 20) valgte at indgå i en frivillig aftale.

11.5 Dialog

Som beskrevet ovenfor har den indledende dialog med lodsejerne ved de frivillige handler umiddelbart været grundig og imødekommende, hvilket ligeledes har påvirket lodsejernes medvilje til at indgå i vejprojektet på frivillig bases. [Innes et al., 2003] Dette bakkes op af kommunen, der udtaler, at det er forsøgt at imødekomme alle lodsejerne og disses ønsker via en dialog ved både fysisk tilstedeværelse og telefon. Dette afspejles også af tilgangen, som kommunen udtaler: *"De er ikke et navn på en sag (...), altså de skal behandles ordentligt"*, jf. bilag C.5.1. Kommunen udtaler ligeledes, at hvis de minimumstidsfrister, der er fastsat i vejlovens processuelle bestemmeler til ekspropriation følges helt stringent, vil det være yderst besværligt at holde en god og konstruktiv dialog med lodsejeren, og de vil: *"føle sig taget på sengen"*, jf. bilag C.5.1.

Ifølge Kommunen forsøgtes det i vid udstrækning, at informere borgerne om vejprojektet og de muligheder borgerne havde i denne forbindelse. Her anbefalede kommunen borgerne at have en personlig rådgiver med til de indledende forhandlinger om indgåelse af frivillige aftaler, hvilket kommunen ville afholde udgifterne til, hvis lodsejeren indgik i en frivillig aftale. Dette sikrer ifølge Kommunen, at der opnås en god dialog med lodsejeren omkring alle muligheder og eventuelle ønsker. Samtidig sikres det, at lodsejeren kan bruge en rådgiver som sparringspartner til at

verificere kommunens tilbud og udsagn, således lodsejeren kan føle sig mere tryg ved forhandlingen. Kommunen udtaler yderligere, at kommunen i denne forbindelse var påpasselig med at rådgive lodsejeren om, hvad der er den rigtige beslutning for lodsejeren, og lod i stedet dette være rådgiverens ansvar at svare på. Kommunens rolle var i stedet, at lytte og give svar på lodsejerens og rådgiverens spørgsmål samt at sørge for at være til stede på tidspunkter, hvor det var nødvendigt for lodsejerne. I denne forbindelse udtaler kommunen, at de skal være til rådighed: *"(...) selvom det er om aftenen så skal man altså sørge for at få ringet tilbage til dem (...) vi være der og servicere dem så de føler sig seriøst behandlet."*, jf. bilag C.5.1. Hele denne åbne og inkluderende dialog har ifølge kommunen været i højsædet hos kommunen igennem hele forløbet.

I forbindelse med ekspropriationen er der en igangværende ankestævning/klagesag, hvor lodsejeren indikerer, at kommunen ikke har inddraget den pågældende lodsejer nok. Klagen omhandler anlæggelsen af en ridesti, som lodsejeren ikke anser som nødvendig for vejanlægget, hvilket yderligere er beskrevet i afsnit 11.15. Af byretsdommen kommer det til udtryk, at lodsejeren generelt så sig generet af kommunens måde at håndtere ekspropriationen på. Hertil fortalte lodsejeren, at i det oprindelige anlægsprojekt, som blev fremlagt, var ridestien ikke med, hvorfor lodsejeren først blev bekendt med denne i forbindelse med åstedsforretningen og udtalte i retssagen:

> *"(...) han mener, at kommunen burde have talt med ham om dette og ikke bare lade det fremgå af kort. Han opfatter det sådan, at ridestien er anlagt for at genere ham mest muligt."*, jf. bilag C.4.4.

Det retlige aspekt vedrørende ridestien er ikke i fokus i dommen men derimod dialogen, hvor det fra lodsejerens side opfattes som en måde, hvorpå kommunen ikke har haft tilstrækkelig dialog med lodsejeren, og desuden ikke har kunnet begrunde anlæggelsen af ridestien. Kommunen udtaler dog, at der har været ført en omfattende dialog med lodsejeren, og siger i denne forbindelse: *"(...) han er bare utilfreds med langt det meste som vi overhovedet kan finde på som kommune og ham kan vi aldrig stille tilfreds."*, jf. bilag C.5.1. Dette beretter om, at dialogen med omtalte lodsejer var problematisk helt fra starten af vejprojektet, hvor kommunen senere så sig nødsaget til at ekspropriere til ridestien for at imødekomme en tredje part, for at afbøde dennes gener og problemer afledt af vejprojektet.
Uanset hvilket udfald dommen får, er denne type dialog ikke ønskelig for nogen af parterne, og bør mindskes mest muligt, hvortil det dog anerkendes, at det kan være yderst vanskeligt helt at undgå sådanne tilfælde.

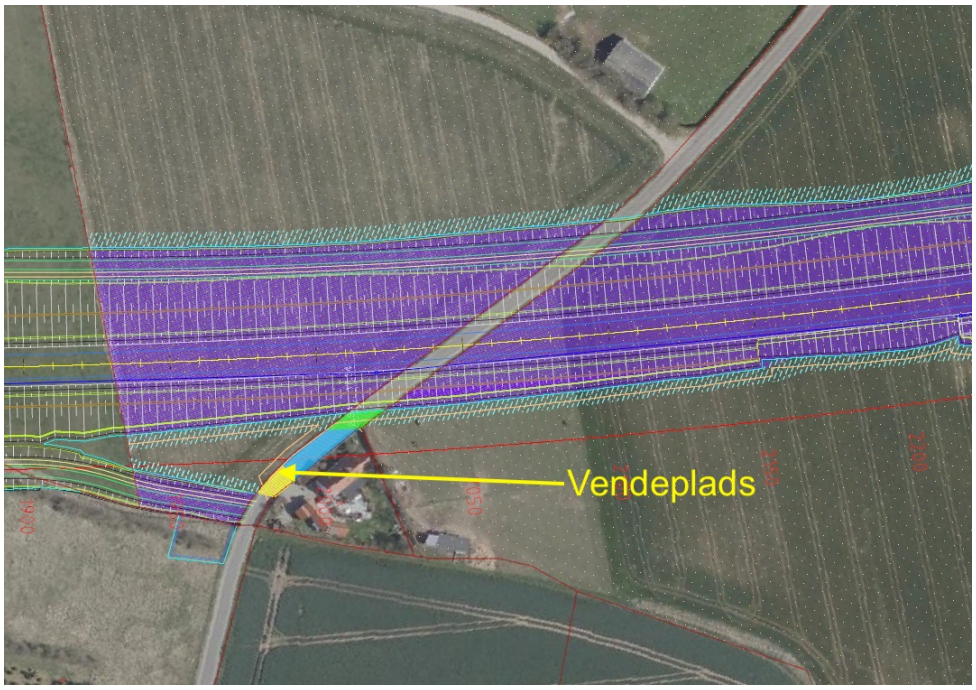
11.6 Aktørernes påvirkning af processen

I forbindelse med lodsejernes indgåelse af frivillige aftaler, må det forudsættes, at disse lodsejere har påvirket processen positivt, idet arealerhvervelsen umiddelbart har forløbet mere gnidningsfrit via frivillige aftaler end ved ekspropriationen. Dette er også kommunens opfattelse, at lodsejerne virker mere tilfredse i de frivillige handler, særligt grundet den omfattende dialog, omtalt i afsnit 11.5.

Det skal dog bemærkes, at der har været, og stadig er, igangværende sager omkring retlige forhold af ekspropriationen. Dette omhandler bl.a. løbenummer 10, der påklagede ekspropriationen, hvortil Vejdirektoratet underkendte ekspropriationen af dennes ejendom, og derved havde en afgørende rolle i arealerhvervelsen. Dette beskrives nærmere i afsnit 11.15.

11.7 Overkørsler

Der er i forbindelse med ekspropriationen ikke anlagt overkørsler til omfartsvejen, men der bliver grundet lukning af Ørnstrup Møllevej[1] etableret en vendeplads, jf. figur 11.3. Kommunen forklarer, at overkørsler ikke har givet anledning til problemer, da det er store marker, der er involveret i ekspropriationen, som har vejadgang fra andre veje.



Figur 11.3. Udsnit af ekspropriationsplanen for løbenummer 9, hvor det fremgår, at Ørnstrup Møllevej gennemskæres, og der etableres vendeplads, jf. bilag C.4.5

11.8 Udvidelse af arealerhvervelse

Den samlede arealerhvervelse for omfartsvejen udgjorde 17,4 ha, hvoraf 9 ha blev erhvervet gennem de frivillige aftaler, jf. bilag C.4.6, og 8,4 ha blev erhvervet gennem ekspropriationen, jf. [Horsens Kommune: Byrådet, 2016, s. 17]. Det har ikke været muligt at fremfinde, hvor stor en andel de medovertagne restarealer udgør i hverken de frivillige handler eller ekspropriationerne. Det fremgår dog af en frivillig handel med løbenummer 8, at der medeksproprieres 150 m^2, som ikke var en direkte del af vejen, hvilket ligeledes fremgår af arealfortegnelsen for løbenummer 8, jf. bilag C.4.6 og C.4.3. Det kan ses af ekspropriationsplanerne, jf. bilag C.4.5, at der er andre restarealer, der medovertages, men den faktiske størrelse heraf fremgår ikke, hvorfor der ikke kommenteres yderligere herpå. Yderligere udvides ekspropriationen med arealer, der jordfordeles og mageskiftes, hvilket vil blive uddybet nærmere i afsnit 11.9.

11.9 Jordmobilitet

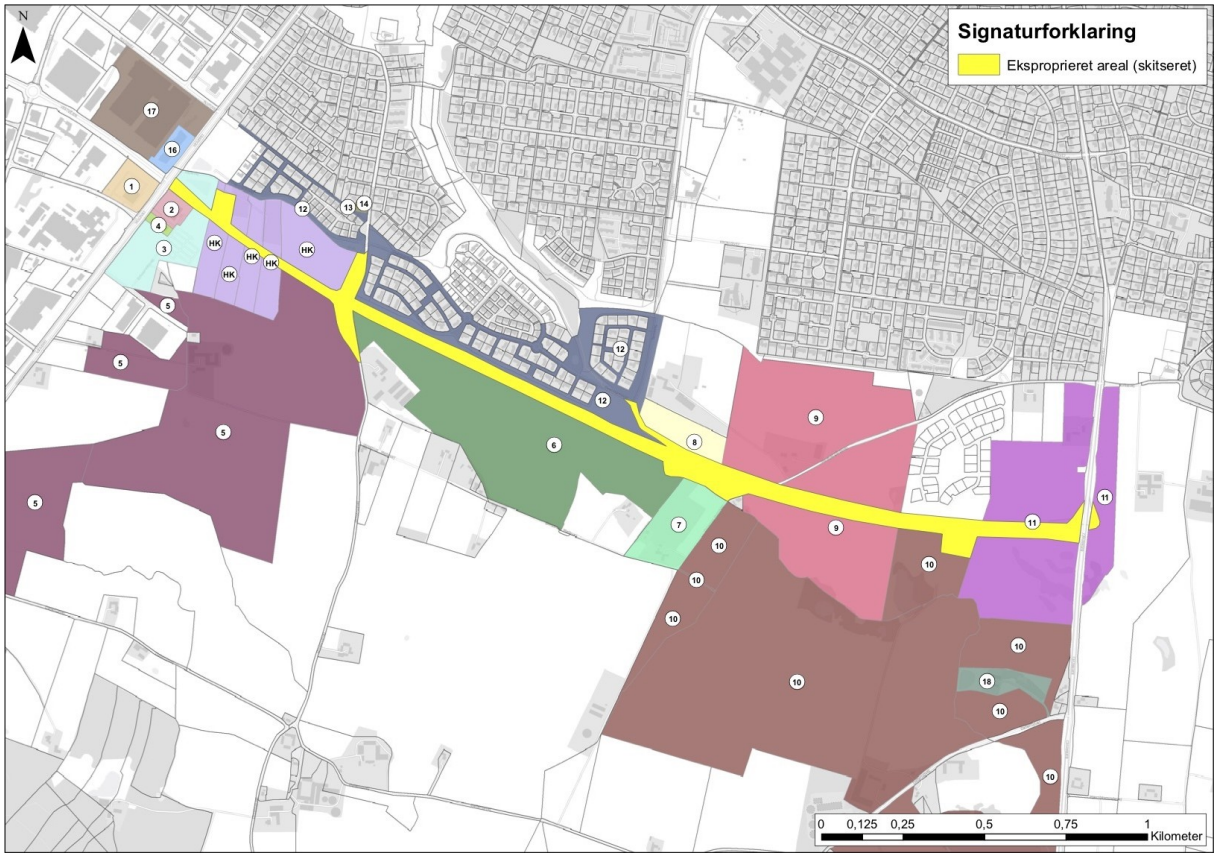
Idet arealerhvervelsen skete som en kombination af frivillige handler og ekspropriation, var der begrænsede muligheder for at foretage mageskifte, hvilket er nærmere forklaret i afsnit 4.9.
Af en frivillig handel indgået med løbenummer 3 ses det, at der er foretaget et mageskifte på 4.500 m^2, jf. bilag C.4.6. Her gav kommunen et vederlag i form af jord frem for en kontant erstatning, hvilket skete på opfordring fra den pågældende lodsejer, udtaler kommunen.

[1] En eksisterende kommunal vej

Af referatene fra åstedsforretningen fremgår det, at der blev foreslået "jordfordeling" ved løbenummer 10, hvortil det skal bemærkes, at dette ikke er jordfordeling efter JFL men nærmere mageskifter mellem to ejendomme. Jordfordelingen skete som led i ekspropriationen til omfartsvejen, og er siden åstedsforretningernes afholdelse, blevet underkendt af Vejdirektoratet som værende ulovlig. Dette fremgår af klagen, der kan ses i bilag C.4.7, hvori det ses, at kommunen forsøgte at ekspropriere et areal fra løbenummer 10 for at afhænde dette jord til en anden lodsejer som ulempeerstatning. Klagen er nærmere beskrevet i afsnit 11.15.
Ovenstående bevidner samlet set om, at kommunen har været villige til at mageskifte og forsøgte at imødekomme grundejernes ønsker efter bedste overbevisning. Udover de to omtalte tilfælde har der ikke været foretaget andre mageskifter for at afbøde landbrugsmæssige gener eller andet, jf. bilag C.4.
Det udtales af Kommunen, at de er forholdsvis begrænset af udbudsreglerne i forhold til, hvor meget der kan mageskiftes, hvilket dermed begrænser jordmobiliteten betydeligt i forbindelse med en ekspropriation.

11.10 Bedrifts- og ejendomsstrukturelt efterresultat

Omfartsvejen er anlagt med en bynær placering. Placeringen har bevirket, at det kun har været en begrænset mængde af de berørte arealer, der har lidt under gennemskæring af deres ejendomme, hvilket særligt henvender sig til arealerne beliggende i den østlige del af vejen, jf. figur 11.4. De to arealer, som blev gennemskåret og defigureret i øst, har samlet set udløst en erstatning på 629.817 kr.



Figur 11.4. Skitseret ejendomsmæssigt efterresultat, jf. bilag C.4.9, 11.3 og C.4.5. Indeholder data fra Geodatastyrelsen, Matrikelkortet, maj 2018 og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, Skærmkort, maj 2018

Kommunen udtaler, at valget af ekspropriation som arealerhvervelsesmetode ikke har haft nogen betydning for ejendomsstrukturens efterresultat. I denne forbindelse bliver det fortalt, at omfartsvejen er blevet anlagt som afslutning på bystrukturen, og derfor kunne arealerne nord for omfartsvejen ikke struktureres anderledes med omfartsvejens linjeføring.

11.11 Panthaverforhold

Panteforhold er ifølge Kommunen blevet håndteret efter lovgivningen, hvor kommunen har spurgt panthaverne, om de ville have indbetalt erstatningen som afdrag, inden erstatningerne ville blive udbetalt til lodsejerne. Spørgsmålet om panthaverforhold har ifølge kommunen ikke givet anledning til nogle problemer.

11.12 Skatteforhold

Kommunen udtaler, at alle de frivillige handler fra år 2012 blev indgået på ekspropriationslignende vilkår. Dette skete på baggrund af planlovens ekspropriationshjemmel, jf. planlovens § 47, stk. 1 [Erhvervsministeriet, 2018], hvor lodsejerne forinden indhentede bindende svar fra SKAT, hvori det fremgik, at kommunen havde tilkendegivet ekspropriationsvilligheden.

De øvrige frivillige handler fra år 2014 og fremefter er alle indgået med baggrund i vejprojektet, og kan ses i bilag 11.3. Heraf fremgår det, at alle de frivillige aftaler på nær én er indgået på betingelse af fritagelse for ejendomsavancebeskatningen. Den ene lodsejer, der indgik i en frivillig handel uden skattefritagelse, ønskede ikke at bruge tid på at drøfte skattefritagelse for sit areal på 94 m^2, og handlede derfor på almindelige skattevilkår.

Kommunen udtaler yderligere, at tre af de udførte ekspropriationer skyldtes, at lodsejerne ønskede en større sikkerhed for deres skattefritagelse på avancen, end den de følte de fik ved indgåelsen i en frivillig aftale. Grundet dette valgte kommunen at inddrage dem i ekspropriationen, som alligevel skulle iværksættes, for at imødekomme ønsket om sikkerhed for skattefritagelse til trods for, at dette rent juridisk set ikke var nødvendigt.

Ovenstående bevidner om, at fritagelse for ejendomsavancebeskatningen er et omdiskuteret emne ved en arealerhvervelse som denne type vejprojekt. Kommunen udtaler i denne forbindelse, at lodsejerne: *"(...) fik (...) deres skattefrihed på avancen som det jo typisk også er det, det drejer sig om."*, jf. bilag C.5.1.

11.13 Økonomi/sagsomkostning

Af et byrådsreferat ses det, at anlægsprojektet blev realiseret med midler fra både Horsens Kommune og Hedensted Kommune, selvom omfartsvejen var beliggende i Horsens Kommune. Budgetteringen fra Hedensted Kommune skyldtes formodentligt, at disse ville kunne drage nytte, af den øgede fremkommelighed omfartsvejen ville medføre. [Horsens Kommune, 2016] Arealerhvervelsen blev i år 2014 budgetteret med i alt 3.5 millioner kr., hvori det dog ikke fremgår, om både de frivillige aftaler samt eventuelle ekspropriationer var indeholdt i beløbet. [Horsens Kommune, 2014] Budgetteringen indeholdte ikke de frivillige handler, som var indgået i år 2012, da disse arealer blev erhvervet med anden begrundelse end vejanlægget, hvilket er yderligere beskrevet i afsnit 11.3.

Af bilag C.4.2 fremgår det, at der samlet set blev betalt ca. 6.6 millioner kr.[2] i forbindelse med arealerhvervelsen. Yderligere udgifter i forbindelse med arealerhvervelsen har været til sagkyndig bistand til lodsejerne, og desuden kommunens egen sagkyndige bistand, f.eks. i forbindelse med taksations- og overtaksationssager.

Heraf ses det, at budgettet på 3.5 millioner kr. blev overskredet med ca. 3.1 millioner kr., hvor det forudsættes, at de budgetterede 3.5 millioner kr. var tiltænkt at skulle dække hele arealerhvervelsen.

[2] Cirka 3.1 millioner kr. i forbindelse med ekspropriationerne, og ca. 3.5 millioner kr. til frivillige handler med undtagelse af dem indgået før år 2012

Det fremgår dog ikke af byrådsreferatet fra år 2014, hvorvidt de budgetterede 3.5 millioner kr. udelukkende var tiltænkt ekspropriationerne eller den samlede arealerhvervelse inklusiv de frivillige handler, hvorfor budgettet umiddelbart må anses som værende overskredet. Kommunen udtaler hertil, at der ikke har været et særskilt budget til arealerhvervelsen, og kommunen i forbindelse med ekspropriationerne ikke har været overrasket, over de erstatninger lodsejerne fik.

11.14 Midlertidigt arbejdsareal

I forbindelse med arealerhvervelsen blev der også erhvervet rettigheder til midlertidige arbejdsarealer. Dette blev gjort ved at tinglyse en servitut, der efter endt anlægsarbejde vil blive aflyst, jf. bilag C.4.9. I et byrådsreferat fremgik det, at der blev erhvervet i alt ca. 2,8 ha til midlertidige arbejdsarealer, hvortil det af byrådet blev bemærket, at der kunne forekomme små forandringer i det faktisk anvendte areal, efter anlægsarbejdet er færdiggjort. Dette udgør ca. 16 % af det samlede eksproprierede areal til omfartsvejen. [Horsens Kommune: Byrådet, 2016] I denne forbindelse udtaler kommunen, at de fleste har fået erstatning for middelsvær eller svær strukturskade, og udtaler: *"(...) typisk har vi ikke gået i for små sko."*, jf. bilag C.5.1. Desuden udtaler kommunen, at entreprenøren af omfartsvejen har anvendt mere areal end det, der har været forudsætningen ved ekspropriationen. Dette var ikke noget kommunen umiddelbart kunne have ændret, idet kommunen havde afmærket arbejdsarealet med blå flag, der ikke blev respekteret af entreprenøren.

11.15 Klager

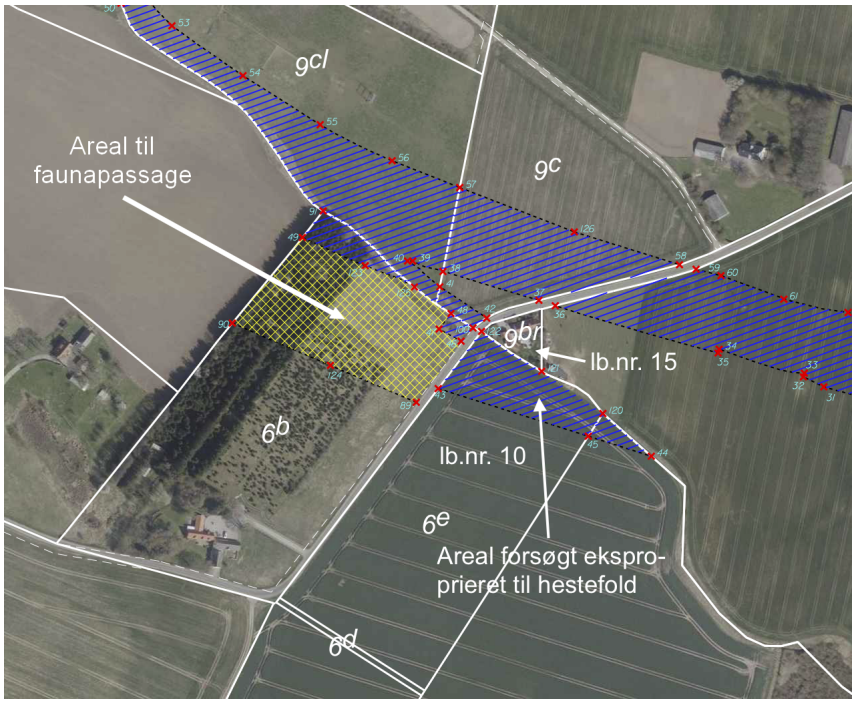
De lodsejere, der indgik i de frivillige aftaler havde en meget begrænset klageadgang idet disse aftaler blev indgået i en almindelig handel på markedsvilkår, og er derfor ikke en afgørelse i forvaltningsretlig forstand. Handlerne skulle dog indgås således at de overholdt kommunalfuldmagten, jf. afsnit 4.3.

11.15.1 Klage over erstatningsfastsættelse

Ved ekspropriationen var der mulighed for prøvelse af flere aspekter af arealerhvervelsen, hvilket også ses i forbindelse med de seks lodsejere, der blev eksproprieret. Heraf valgte tre lodsejere at få erstatningsspørgsmålet indbragt til taksationskommissionen. Senere valgte ejerne af løbenummer 9 og 10, at indbringe deres taksationskendelser til overtaksationskommissionen til endnu en behandling. Overtaksationskendelserne blev afsagt d. 11/12-2017, hvorfor det endnu ikke vides, om erstatningsspørgsmålet indbringes for domstolene, da indbringelse kan ske frem til midt juni 2018. Overtaksationskommissionen stadfæstede taksationskendelserne. Taksationssystemet må derfor anses som værende benyttet til fulde, idet både lodsejerne har fået prøvet erstatningsfastsættelsen i taksationssystemet. Alle taksations- og overtaksationskendelser kan ses i bilag C.4.10 og C.4.8.

11.15.2 Løbenummer 10 - klage over lovlighed

Det retlige grundlag af ekspropriationen blev påklaget til Vejdirektoratet af løbenummer 10, hvori det blev tilkendegivet, at lodsejeren anså ekspropriationen ulovlig, idet formålet med ekspropriationen af vedkommendes ejendom skete med henblik på at videregive arealet til naboejendommen løbenummer 15, jf. figur 11.5. Dette jordbytte blev i referatet fra åstedsforretningen omtalt som *"jordfordeling"*, jf. bilag C.4.9. Klagen blev indgivet for sent i forhold til de foreskrevne 4 uger, men dette så Vejdirektoratet bort fra, og klagen blev behandlet alligevel med henvisning til LoOV § 132, stk. 3.



Figur 11.5. Illustration af arealet forsøgt eksproprieret fra løbenummer 10 med henblik på etablering af hestefold til løbenummer 15. Udarbejdet på baggrund af udleveret kortmateriale fra kommunen, jf. bilag C.4.7

Arealet, der blev eksproprieret fra løbenummer 10 skete med begrundelse om, at naboejendommen løbenummer 15, havde et ønske om at bibeholde[3] en hestefold på arealet, hvorfor kommunen anså dette som værende at sidestille med biotoper, der skal bevares af naturmæssige hensyn. Dertil ville ekspropriationen generelt medføre ulemper for løbenummer 15, hvor arealet var tiltænkt som ulempeerstatning i form af jord i stedet for kontant erstatning, hvorfor ekspropriationen efter kommunens opfattelse samlet set var i almenvellets interesse. Vejdirektoratet gav lodsejeren af løbenummer 10 medhold i, at ekspropriationen ikke var i almenvellets interesse, idet formålet med ekspropriationen var at tilgodese en privat interesse i form af en hestefold, der i øvrigt efter Vejdirektoratets opfattelse, ikke kunne sidestilles med biotoper, der skal bevares af naturmæssige hensyn. Ekspropriationen blev derfor ophævet, og løbenummer 15 fik en kontant erstatning fremfor erstatningsjord, som det oprindeligt var tiltænkt af kommunen. Kommunen udtaler i denne forbindelse, at *"(...) jordfordeling det har været et værktøj vi har brugt når vi har hørt lodsejernes ønsker, og så har vi gjort hvad vi kunne for at få deres ønsker til at gå i opfyldelse."*, jf. bilag C.5.1. Ligeledes udtales det, at begge lodsejere var indforstået med, at løbenummer 10 skulle afgive jord, som løbenummer 15 skulle modtage efterfølgende i ulempeerstatning, eftersom jordbyttet skete på opfordring fra lodsejerne. Efter kommunens opfattelse skete ekspropriationen derfor for at imødekomme lodsejerens ønsker, og for at mindske generne mest muligt, men endte i sidste ende blot med en ulempeerstatning til løbenummer 15, jf. bilag C.4.6. Klagen og tilhørende dokumenter kan ses i bilag C.4.7.

11.15.3 Løbenummer 9 - klage over lovlighed

Udover ovenstående påklagede løbenummer 9 ekspropriationens lovlighed, der ville have ekspropriationen ophævet, eftersom lodsejeren fandt etableringen af en ridesti unødvendig for vejprojektets realisering. Lodsejeren udnyttede ikke den administrative rekurs, og forsøgte i stedet at forelægge sagen direkte ved domstolene. Domstolen afviste herefter klagen og henviste til, at den administrative

[3] Løbenummer 15 lejede i forvejen arealet til hestefold af løbenummer 10

rekurs skulle udnyttes, inden en eventuel domstolsprøvelse var mulig. Tidsfristen for indbringelsen af klagen til Vejdirektoratet var dog på daværende tidspunkt udløbet, hvorfor Vejdirektoratet afviste at behandle klagen og henviste i denne sag ikke til LoOV § 132, stk. 3, ptk. 3. Sagen er derfor blevet anket til landsretten, hvor det forsøges at få underkendt ekspropriationens lovlighed, eller at få sendt sagen til genbehandling ved byretten med henvisning til GRL § 73, stk. 3. Sagsforløbets dokumenter kan ses af bilag C.4.4, C.4.7 og C.4.1.

Et sådant forløb er lidt atypisk, idet klagevejledningen foreskriver, at en klage skal indgives til Vejdirektoratet inden 4 uger efter afgørelsen er modtaget, hvori det implicit ligger, at en klage ikke skal sendes til domstolen. At lodsejeren i denne sag vælger, at gå direkte til domstolen og ikke udnytte klageadgangen, er umiddelbart svært at forklare, men kan skyldes flere grunde. Kommunen udtaler i denne forbindelse: *"(...) løbenummer 9, han var meget imod, og er meget imod hele vejprojektet, og nødvendigheden af vejprojektet, og etablering af ridestien, som er en del af vejprojektet."*, jf. bilag C.5.1, hvorfor det ikke undrer kommunen, at han ønskede at klage.

Det ses, at klagemulighederne ved ekspropriationen til Horsens Omfartsvej blev bragt i anvendelse i forhold til både erstatningsspørgsmålet og det retlige aspekt af ekspropriationen, trods det lave antal lodsejere, der blev eksproprieret.

11.16 Vurdering/erstatningsfastsættelse

Kommunen udtaler, at det gennem hele arealerhvervelsen har været målet, at følge taksationspraksis så vidt muligt, men at det på ingen måde har været forsøgt at reducere erstatningerne/købspriserne i nogen tilfælde. Taksationspraksis er efter kommunens opfattelse *"(...) for fedtede med deres erstatninger"*, hvilket er oplevet i tilfælde, hvor lodsejerne egentlig er indforstået med ekspropriationen, men efterfølgende ikke føler sig tilstrækkeligt kompenseret, og først dér udtrykker megen utilfredshed. Hertil så kommunen gerne, at der var mulighed for at give mere i erstatning, og ser denne begrænsning som en klar ulempe ved ekspropriation. Kommunen udtaler i denne forbindelse, at dette medførte yderligere omkostninger for kommunen, hvilket ikke har været problematisk, da kommunens budget godt kunne bære denne ekstra udgift.

I forbindelse med de frivillige handler udtaler kommunen, at der blev indgået aftaler om at efterregulere handelspriserne på jordene, hvis taksationen i forbindelse med ekspropriationen kom med en mere gunstig erstatning. Samtidig udtaler kommunen:

> *"(...) men det handler også om, at vi har jo sagt, at hvis der så var nogen, der gik i taksation og fik 22 kr. hjem så ville vi jo vende tilbage til de frivillige aftaler parter også efterregulere aftaler med dem, så de ikke føler sig snydt."*

At erstatningen blev efterreguleret betød ikke, at de frivillige handler kunne efterreguleres med et negativt resultat for lodsejerne, hvis taksationskommissionen fandt, at der skulle gives mindre i erstatning i forbindelse med ekspropriationen. Denne konstellation var derfor gunstig for de lodsejere, som indgik i frivillige handler, idet disse sikrede sig en en aftale uden risiko for, at denne erstatning blev mindre, og desuden kunne reguleres positivt. Desuden skulle lodsejerne i den frivillige handel ikke bruge tid og penge på at deltage i åstedsforretninger og eventuelt taksationsforretninger. Dette har med stor sandsynlighed også været medvirkende til, at så stor en andel af lodsejerne valgte at indgå i frivillige handler.

KAPITEL

12 Komparativ analyse

I dette kapitel vil de fire cases, som er redegjort for i kapitel 8, 9, 10 og 11, blive sammenlignet for at undersøge ligheder og forskelle ved sammenligningsparametrene imellem ved anvendelse af jordfordeling og/eller ekspropriation. Arealerhvervelsen ved casene er gennemført ved:

- Aars Omfartsvej
  - Jordfordeling i henhold til JFL.
- Grenaa Omfartsvej
  - Jordfordeling gennemført som led i en ekspropriationsbeslutning efter vejloven[1].
- Egnsplanvej
  - Ekspropriation i henhold til LoOV.
- Horsens omfartsvej
  - Ekspropriation i henhold til LoOV.

Den komparative analyse vil gennemgå sammenligningsparametrene i samme kronologiske rækkefølge som gjort i casene, og er listet nedenfor:

1. Baggrund for valg af arealerhvervelsesmetode
2. Forundersøgelser
3. Kommunernes indgåelse af privatretlige aftaler om køb/salg af fast ejendom
4. Tidshorisont
5. Dialog
6. Aktørernes påvirkning af proceduren
7. Overkørsler
8. Udvidelse af arealerhvervelse
9. Jordmobilitet
10. Bedrifts- og ejendomsstrukturelt efterresultat
11. Panthaverforhold
12. Skatteforhold
13. Økonomi/sagsomkostninger
14. Midlertidigt arbejdsareal
15. Klager
16. Vurdering/erstatningsfastsættelse

12.1 Baggrund for valg af arealerhvervelsesmetode

Begrundelserne for valgene af arealerhvervelsesmetoderne ved de undersøgte cases var overordnet set ens ved valget af henholdsvis ekspropriation og jordfordeling.

Valget af ekspropriation blev begrundet med muligheden for at kunne styre tids- og ressourceforbruget ved arealerhvervelsen og dermed være sikker på at kunne råde over vejarealet ved vejanlæggets planlagte påbegyndelse. Samtidig kan det være en fordel, at processen ikke kan trække i langdrag,

[1] Lovbekendtgørelse nr. 1048 af 17. november 2011

da kommunerne kan råde over det eksproprierede vejareal allerede fra meddelelsen af ekspropriationsbeslutningen. Aalborg og Horsens Kommune havde ikke forinden arealerhvervelsen kendskab eller erfaringer med jordfordeling til vejanlæg. Modsat ved jordfordelingerne til Aars og Grenaa Omfartsvej var der forinden et kendskab til jordfordeling ved henholdsvis Vesthimmerland Kommune og visse af lodsejerne i Grenaa, der var medvirkende til, at der blev anvendt jordfordeling til arealerhvervelsen, hvilket er nærmere beskrevet i afsnit 12.6. Jordfordelingerne blev valgt for at mindske de landbrugsmæssige gener ved vejanlægget og sikre landbrugsbedrifterne i området en god struktur og arrondering. Tidsforbruget var samtidig ikke på samme måde, som ved de eksproprierende kommuner, et væsentligt aspekt i udvælgelsen, dog blev den ene jordfordeling kombineret med ekspropriation for at kunne overholde tidsplanen og starte anlægsprojektet. Der ses en tendens til, at kommunernes valg af arealerhvervelsesmetode er grundet deres kendskab, eller mangel på samme, til arealerhvervelsesmetoderne. Dette kan være begrundet i, at kommunerne har hver deres forvaltningstradition, og derfor arbejder inden for deres egne fastsatte rammer.

Der ses således en sammenhæng, hvor der ved anvendelse af jordfordeling var et forudgående kendskab til jordfordeling hos enten kommunerne eller lodsejerne. Modsat ses det, at der for de kommuner, som anvendte ekspropriation, ikke var et kendskab til jordfordeling til realisering af kommunale vejanlæg. Dette underbygger således den tese, som er beskrevet i indledning kapitel 1, at anvendelsen af jordfordeling er begrænset på grund af det manglende kendskab hertil.

12.2 Forundersøgelser

I gennemgangen af casene for Horsens og Egnsplan blev det set, at der i ekspropriationssammenhæng ikke blev udført ejendomsmæssige forundersøgelser af nogen betydelig art.

I de to cases vedrørende jordfordeling var der ligeledes forskel på, om og hvorledes de ejendomsmæssige forundersøgelser blev udført. I Aars blev der udført en ejendomsmæssig forundersøgelse, selvom denne blev udført i forbindelse med VVM-redegørelsen. Denne dannede fortsat grundlag for jordfordelingen og udformningen heraf. I Grenaa blev der modsat ikke udført ejendomsmæssige forundersøgelser, men der blev derimod udsendt et spørgeskema, hvori lodsejerne kunne tilkendegive deres interesse i jordfordelingen, eller mangel på samme, således jordfordelingsplanlæggeren kunne danne sig et overblik over interesserne. Forskellene i fremgangsmåderne for jordfordelingerne var tilsyneladende grundet de to forskellige jordfordelingsplanlæggeres tilgang til jordfordeling, hvor det i Aars blev forsøgt at imødekomme lodsejerne meget tidligt i vejprojektet, hvor dette skete senere i Grenaa.

Generelt observeres det, at i ekspropriationssammenhæng udføres der ikke ejendomsmæssige forundersøgelser, og det er ikke et element, der i større grad overvejes. Disse udføres i jordfordelingssammenhæng for at kommunen og jordfordelingsplanlæggeren kan få afvejet stemningen blandt lodsejere for indgåelsen i en frivillig handel gennem jordfordeling, og for at undersøge hvilket udgangspunkt der kan tages ved en jordfordelings opstart. Jordfordeling kræver i denne forbindelse mere oplysning af lodsejerne før at aftaleindgåelse er mulig, hvilket ikke i samme grad er tilfældet ved ekspropriation, idet denne kan gennemtvinges uden lodsejernes samtykke.

12.3 Kommunernes indgåelse af privatretlige aftaler om køb/salg af fast ejendom

Der blev kun indgået frivillige privatretlige aftaler med lodsejere om køb/salg af faste ejendomme forinden arealerhvervelserne til vejene i Horsens Kommune. I Horsens blev i vid udstrækning forsøgt at indgå frivillige handler, hvortil det i Aalborg ikke blev forsøgt. Dette var med stor sandsynlighed et resultat af, at det ikke er et direkte lovfæstet krav, at der skal forsøges med frivillige aftaler, inden en ekspropriation iværksættes, hvorfor særligt Aalborg Kommune tilsyneladende holdt sig strengt til lovens minimum af fastsatte rammer. Yderligere er der i de to jordfordelingscases ikke indgået nogle frivillige aftaler forinden jordfordelingernes opstart.

Ved de to jordfordelinger indgik kommunerne som både køber og sælger i jordfordelingerne, hvorfor kommunerne også indgik i frivillige handler som en del af jordfordelingen. Dette bevidner også om, at det ikke er nødvendigt at forsøge at indgå frivillige privatretlige aftaler om køb/salg forinden en jordfordeling, da disse handler kan ske på frivillig basis gennem jordfordelingen, eftersom kommunen deltager som en almindelig lodsejer. Heraf er kommunerne også undtaget for reglerne om offentligt udbud med hjemmel i JFL §§ 11 og 19, KSL § 68 samt UKB § 1. Derfor stilles der spørgsmålstegn ved, hvordan offentligt udbud er undgået i forbindelse med jordoverdragelserne ved Grenaa Omfartsvej, da disse ikke er gennemført ved jordfordelingskendelse med hjemmel i JFL, men i stedet er indført som led i ekspropriationen.

Ved ekspropriationerne påvirker udbudslovgivningen mulighederne for at tilbyde frivillige mageskifter af arealer, da kommunen ikke, med undtagelse af nogle bagatelgrænser, jf. afsnit 4.9.2, kan sælge/mageskifte arealer uden særskilt lovhjemmel. Dette har således været en hindring i forhold til at tilbyde erstatningsjord i stedet for kontant erstatning ved Horsens omfartsvej og Egnsplanvejen, hvilket af uvisse grunde ikke var tilfældet med jordoverdragelserne ved Grenaa Omfartsvej. Ydermere har dette ved Egnsplanvejen betydet, at Aalborg Kommune var nødsaget til at sælge restarealerne ved offentligt udbud efterfølgende, selvom der fra lodsejeres side blev ytret ønske om, at disse arealer kunne tilbydes som erstatning i ekspropriationen. Derfor må hensynet til at imødekomme lodsejerens ønsker om erstatningsjord vige for hensynet til den frie konkurrence. Dette er således modsat jordfordeling efter JFL, da hensynet til at imødekomme lodsejerens ønske om erstatningsjord er sikret ved lovhjemmel. Ved ekspropriationer findes der dog en mulighed for at søge samtykke hos den kommunale tilsynsmyndighed til mageskifter uden forudgående offentlige udbud, jf. UKB § 2, stk. 3. Denne mulighed har dog ikke været anvendt i nogen af de undersøgte cases.

12.4 Tidshorisont

Af casene observeres det, at tidshorisonten for arealerhvervelserne varierede. Der er flere faktorer, der påvirkede tidshorisonten, hvoraf de mest kendte var vejenes længder, antal berørte og deltagende lodsejere, der skulle indgås dialog med, hvilken type arealerhvervelsesmetode, der blev anvendt, tilgangen til typen af arealerhvervelsesmetode og om der blev fastsat en definitiv adkomstdato.

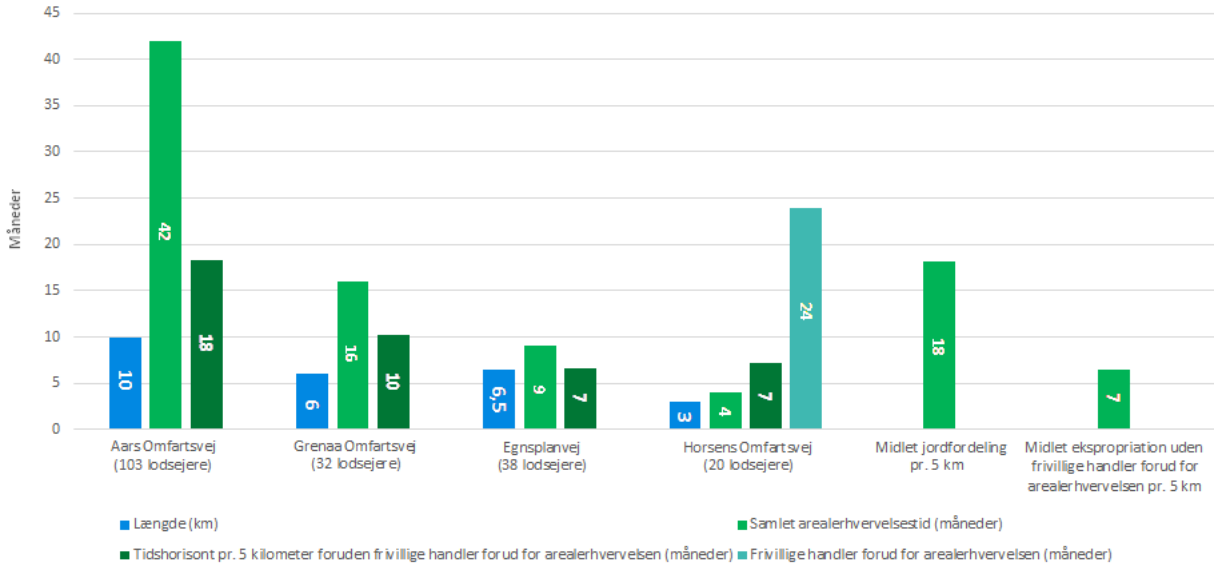
Når det gælder ekspropriation observeres det, at når proceduren igangsættes, så forløber arealerhvervelsen hurtig, og arealerhvervelsen sker til tiden, eftersom ekspropriationen kan følge stramme processuelle regler for overholdelse af tidsrammerne. For nogle lodsejere kan denne procedure også gå for stærk, hvilket betyder, at lodsejerne kan føle sig overrumplet. Udover selve arealerhvervelsen kan det efterspil, som klager over bl.a. lovligheden og erstatningsfastsættelsen efterlader, påvirke tidshorisonten. Klagerne har dog ingen betydning for adkomsten til arealet, med undtagelse af klager over lovligheden, der har opsættende virkning, eller hvis ekspropriationen ophæves. Egnsplanvej på 6,5

kilometer blev realiseret efter ca. 9 måneder, og Horsens omfartsvej på 3 kilometer blev realiseret efter ca. 4 måneder, foruden de forudgående 2 års indgåelse i frivillige aftaler. I denne forbindelse udtaler Aalborg Kommune, at grunden til de ikke inddragede muligheden for frivillige handler var, at kommunen havde en stram tidsplan i forhold til anlægsprojektet.

I modsætning til ekspropriation kan jordfordeling tage længere tid, da denne ikke følger stramme processuelle regler, kræver mere dialog, at den har et bredere anvendelsesområde samt at processen er frivillig og derfor ikke kan gennemtvinges, som det er tilfældet ved en ekspropriation. I Aars tog arealerhvervelsen til den 10 kilometer omfartsvej 3 år og 6 måneder over fire jordfordelingsetaper, hvilket jordfordelingsplanlæggeren begrunder med den multifunktionelle jordfordeling samt arealerhvervelsens løse rammer, da vejprojektet blev tilrettelagt efter en iterativ proces. Derfor mener jordfordelingsplanlæggeren fra Aars, at arealerhvervelsen kunne have være realiseret efter 2 år. Grenaa Omfartsvej på 6 kilometer blev realiseret efter 1 år og 4 måneder, men adskiller sig fra Aars, da der ved Grenaa var fastsat en definitiv skæringsdato fra anlægsprojektets start. Jordfordelingsplanlæggeren i Grenaa mener også, at jordfordelingens tidshorisont kunne være kortet af med tre måneder. De to cases imellem realiseres også efter to forskellige ideologier, eftersom Vesthimmerlands Kommune ønskede hele arealerhvervelsen realiseret på baggrund af frivillige aftaler, hvorimod Norddjurs Kommune ville ekspropriere de lodsejere, der ikke havde indgået en jordfordelingsoverenskomst inden skæringsdatoen.
Ifølge Hartvigsen [2015] har tidshorisonten indflydelse på, hvorvidt lodsejere ønsker at indgå i en jordfordelingsoverenskomst. Jo længere tid en jordfordeling varer, des længere tid har hver lodsejer til at overveje deres jordfordelingsaftaler, hvilket kan medføre, at flere ønsker at indgå i jordfordelingen.

I forbindelse med tidshorisonten er det væsentligt at have for øje, at antallet af lodsejere kan være afgørende. Ved ekspropriation afholdes der et antal åstedsforretninger, hvorefter processen kan følge LoOV procesuelle tidsfrister. Ved jordfordeling skal der indgås en dialog med alle lodsejere, hvortil det i begge jordfordelingscases blev gennemført hos lodsejerne. Alle lodsejerne skal hertil have tænketid, før de indgår i en jordfordelingsaftale, og derudover skal jordbytterne koordineres indbyrdes mellem lodsejerne i lokalområdet. Der er derfor en klarere tendens til, at en ekspropriation foregår hurtigere end jordfordeling, hvis ikke der for en jordfordeling er sat en definitiv skæringsdato, hvorefter der eksproprieres. Det skal hertil bemærkes, at tidshorisonten forlænges med én ekspropriationsproces, hvorfor arealerhvervelsen tager længere tid end en ekspropriation. Ved valget af hvilken arealerhvervelsesmetode, der skal anvendes, bør kommunerne vurdere, hvor hurtigt vejprojektet ønskes realiseret, og hvilken betydning tidshorisonten har i forhold til den bedrifts- og ejendomsstruktur, der efterlades og de løsninger som kan skabes lokalt.

På figur 12.1 ses de forskellige cases tidshorisonter angivet med disses vejlængder. De to sidste kategorier viser en middel i forhold til hvor lang tid, der bruges ved hver arealerhvervelsesmetode pr. 5 kilometer vej. Alle tidshorisonter for arealerhvervelserne blev efter udtale fra samtlige respondenter overholdt.



Figur 12.1. Tidshorisont for arealerhvervelserne i de undersøgte cases

De angivne tidshorisonter på figur 12.1 skal tages med forbehold for, at casene adskiller sig i deres form, hvoraf forskellige fejlkilder påvirker en retvisende tidshorisont. For jordfordelingerne gælder det, at der var to forskellige tilgange til hvor hurtig arealerhvervelsen skulle realiseres. Tiden blev længere i Aars eftersom der ikke var sat en definitiv skæringsdato, og desuden gik jordfordelingen udover dens formål, da jordfordeling ikke kun fokuserede på arealerhvervelsen til vejen, men flere multifunktionelle formål. I Grenaa var der også fokus på multifunktionelle formål i og med der blev opført skovrejsning til grundvandssikring, og der blev opkøbt arealer til fremtidig erhvervsudvikling for kommunen. I Horsens er tidshorisonten for de frivillige handler forud for ekspropriationen ikke regnet med, hvilket giver et misvisende billede, da kun en mindre del indgik i ekspropriationen. Her erkender Horsens Kommune, at de frivillige handler trak ud og tog for lang tid. Som præsenteret i kapitel 7 er tidshorisonten for jordfordeling beregnet fra at det indledende møde bliver afholdt til endelig skæringsdato, og ved ekspropriationerne er tidshorisonten blevet beregnet fra indkaldelsen til åstedsforretning til ekspropriationsbeslutningens vedtagelse.
Søjlediagrammet på figur 12.1 ville have været mere retvisende, hvis der havde været inddraget flere cases. De midlet tidshorisonter ved jordfordeling og ekspropriation er derfor ikke fuldstændige, og det kan ikke uddrages, at disse er fuldstændig gældende i lignende situationer. Disse er dog beregnet for at give et billede på, hvad den gennemsnitlige tidshorisont kan være ved anvendelsen af en af arealerhvervelsesmetoderne.

12.5 Dialog

Ifølge kommunerne og jordfordelingsplanlæggerne gælder det generelt set for både jordfordeling og ekspropriation i casene, at der mellem alle aktører var en god dialog, der ikke har forvoldt større komplikationer i forbindelse med arealerhvervelsen. Alle vejprojekter indledtes med en åben dialog med præsentation af vejanlægget og påtænkte arealerhvervelsesmetode. Der har dog været eksempler på, at det ikke var muligt at indgå i en dialog med visse lodsejere, da nogle ville være på tværs af arealerhvervelsen uanset hvad, hvilket er observeret ved både jordfordeling og ekspropriation. Eftersom disse lodsejere ikke kunne stilles tilfredse, er det for tidshorisontens skyld nogle gange nødvendigt at stoppe dialogen i en frivillig handel eller jordfordeling, og gennemtvinge en ekspropriation. Hvis dette ikke gøres, og der ikke er fastsat nogen tidshorisont, kan dialogen med den genstridige lodsejere foresætte over en uønsket lang periode, uden der kan opnås en frivillig aftale på rimelige vilkår.

Der findes ved de to forskellige arealerhvervelsesmetoder to forskellige dialogformer. Ekspropriation kan opfattes som envejskommunikation, da kommunen ikke er forpligtet til, at lytte til lodsejerne og imødekomme deres ønsker. Kommunerne kan dog vælge at foretage en mere imødekommende og involverende dialog, hvilket var tilfældet i Horsens, hvor der forud for ekspropriationen var indgået dialog med lodsejere gennem frivillige handler. På denne måde er det lykkedes at imødekomme lodsejere på et andet niveau end ekspropriation alene. Aalborg Kommune indledte dialogen på en anderledes måde end Horsens, ved at tage ud til de største lodsejere i området inden ekspropriationen for at informere disse om indgrebets betydning for deres ejendom, og opfordrede dem til at indgå i private jordbytter. Det er uklart for specialegruppen hvilke ejendomme, der for Aalborg Kommune har hørt under "store ejendomme", og de resterende ejendomme kunne ligesåvel have været indbudt til samtaler.

Generelt er det observeret, at der findes forskellige måder, hvorpå dialogen kan udføres. I nogen tilfælde kan der gennemføres en indgående dialog på lodsejerens præmisser, hvor lodsejeren har mulighed for at drøfte sine ønsker for fremtiden. En jordfordeling fordrer i væsentligt højere grad denne indgående dialog, men den kan også udføres ved ekspropriation, hvilket var tilfældet ved Horsens omfartsvej. Alternativt kan der ved en ekspropriation gennemføres et minimum af dialog i overensstemmelse med kravene i LoOV, der hovedsageligt omfatter ekspropriationsindgrebet og erstatningsfastsættelsen. Denne form for dialog var mere fremtrædende ved Egnsplanvejen.

12.6 Aktørernes påvirkning af proceduren

I ekspropriationssammenhæng er det i gennemgangen af casene observeret, at både Horsens og Aalborg Kommune valgte at gennemføre ekspropriationen uden rådgivere, hvilket har medvirket til at minimere antallet af aktører. Hertil observeres det ligeledes, at lodsejerne i begge cases valgte at rådføre sig med rådgivere, hvilket var med til at påvirke arealerhvervelsen i en vis grad. Ved Egnsplanvej observeres det f.eks., at flere lodsejere gik sammen for at danne fælles front omkring erstatningsfastsættelsen af arealerne, hvortil disses rådgiver har påvirket erstatningsfastsættelsen. Af begge ekspropriationscasene var der lodsejere og disses rådgivere, som påvirkede processen igennem klager af forskellig art. Det anerkendes dog, at dette er sædvanlig praksis og en sikring af borgernes rettigheder, at der er omfattende klageadgang, idet ekspropriation er et tvangsmæssigt indgreb i ejendomsretten. At rådgivere kan påvirke processen igennem dette, må derfor anses som værende forventeligt i enhver ekspropriation, hvortil eksproprianten selvsagt skal søge at udforme ekspropriationen således, at muligheden for klager over f.eks. lovligheden mindskes mest muligt, idet sådanne klager kan påvirke arealerhvervelsen betydeligt.

I gennemgangen af de to jordfordelingscases observeres både ligheder og forskelle i mængden af aktørpåvirkning. I Grenaa observeres det, at der var en forholdsvis stor aktørpåvirkning på arealerhvervelsen, idet Norddjurs Kommune oprindeligt havde tiltænkt arealerhvervelsen udelukkende via ekspropriation. Hertil opfordrede lodsejerne, i samarbejde med Djursland Landboforening, Norddjurs Kommune til at inddrage jordfordeling, idet der tidligere var udført et lignede vejprojekt[2] i nærområdet, hvor jordfordeling havde været taget i brug med gode resultater. Med afsæt i denne forespørgsel, og et politisk ønske om at imødekomme lodsejerne, valgte Norddjurs Kommune at inddrage jordfordeling i arealerhvervelsen, således denne endte ud i en kombination af jordfordeling og ekspropriation i stedet for kun ekspropriation.

[2] Assentoft Omfartsvej

I begge cases fik jordfordelingsplanlæggerne forholdsvis frie rammer til at udføre jordfordelingen. I Grenaa blev der, modsat Aars, fastsat en tidsramme for, hvornår jordfordelingen skulle være afsluttet, hvorved Norddjurs Kommune påvirkede jordfordelingen ved at fastsætte tidsrammen. En fastsat tidsramme kan påvirke jordfordelingen negativt i den forstand, at lodsejerne kan føle sig presset og derfor være tilbageholdende med at medvirke i jordfordelingen, hvilket kan virke hindrende for jordmobiliteten. Modsat kan det også påvirke arealerhvervelsen positivt, da det for jordfordelingsplanlæggerne kan virke som forhandlingsmiddel ved, at der er en bagkant for lodsejernes indgåelse i jordfordelingen da de ellers eksproprieres. Ligeledes har lodsejerudvalget i begge jordfordelingscases fungeret forholdsvis godt, hvilket ligeledes kan medvirke til at højne jordmobiliteten. [Sørensen, 1987]

I en jordfordeling er lodsejerne desuden en aktør, der har stor indflydelse, hvilket fremgår i begge jordfordelingscases. Jordfordeling er et stort sammenspil af mange jordbytter, der er indbyrdes afhængige, hvilket ofte betyder, at hvis en enkelt lodsejer pludselig ikke ønsker at indgå i jordfordelingen, så kan hele puslespillet falde fra hinanden. Samtidig er lodsejerne direkte involveret i processen gennem bl.a. lodsejerudvalg og forhandlinger, og samtidig kan lokale interpersonelle forhold påvirke processen. Lodsejerne har derved en stor indflydelse, hvilket ikke på samme måde er tilfældet i ekspropriationssammenhæng, da ekspropriation er et tvangsmæssig indgreb, hvorved lodsejerne ikke har samme indflydelse i arealerhvervelsen, og kan ikke på samme måde vælte processen.

12.7 Overkørsler

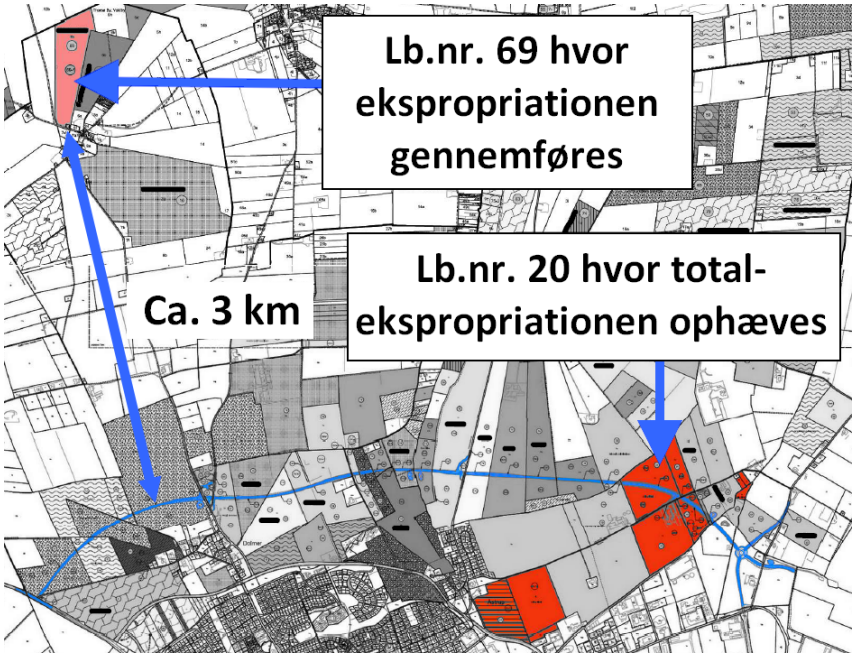
Ved nyanlæg af veje er et tilbagevendende spørgsmål overkørsler og særligt mængden heraf. I de to ekspropriationscases fremgår forskellige forhold om mængden heraf, hvor det observeres i Horsens, at der ikke etableres overkørsler som følge af ekspropriationen. Modsat observeres det i Aalborg, at der gennemskæres forholdsvis meget, hvorfor der var brug for overkørsler for at vejbetjene disse arealer. Dette problem blev hovedsageligt afhjulpet i Aalborg ved anlæggelsen af en privat fællesvej, der skal betjene en række arealer, som ellers skulle have en særskilt overkørsel. Herved nedbringes antallet af overkørsler direkte til Egnsplanvejen, men leder til en vis mængde landbrugstrafik på denne ene overkørsel, hvilket af flere årsager ikke er tilsigtet på større vejanlæg. Løsningen med etableringen af en privat fællesvej kan på sigt blive en dyr løsning, hvis vejen skal udviddes, eller der på et senere tidspunkt skal lukkes for overkørsler af trafikale hensyn. Hermed ses det, at en af de store udfordringer i ekspropriationssammenhæng kan være at nedbringe antallet af overkørsler idet muligheden for jordombytter/mageskifter begrænses betydeligt, hvortil Aalborg Kommune tilkendergiver, at jordfordeling kunne have nedbragt antallet af overkørsler til Egnsplanvejen.

Det ses i praksis i de to jordfordelingscases, at behovet for overkørsler efter arealerhvervelsen var yderst begrænset både i Aars og Grenaa. Yderligere er det observeret i forbindelse med Aars Omfartsvej, at behovet for overkørsler blev bragt til et minimum. I Grenaa valgte Norddjurs Kommune dog, at etablere en stor mængde overkørsler til Grenaa Omfartsvej efter endt jordfordeling til trods for, at jordfordelingen havde skabt vejadgang til arealerne andensteds fra. Den øgede mængde af overkørsler skyldes derfor Norddjurs Kommunes politiske dagsorden og ikke arealerhvervelsen, da overkørslerne i vid udstrækning, var overflødige, hvilket bakkes op af både jordfordelingsplanlæggeren fra Grenaa og Norddjurs Kommune.

12.8 Udvidelse af arealerhvervelse

Ved arealerhvervelsen til Egnsplanvejen observeres det, at der var en forholdsvis stor mængde medovertagne arealer, hvor ca. 16% af de eksproprierede arealer var afskårne arealer. Hertil har Aalborg Kommune udelukkende overtaget det, de strengt set var nødsaget til at overtage, idet arealerne ikke kunne anvendes som hidtidig, hvilket blev vurderet individuelt for hver enkel ejendoms afskårne areal. Hermed blev ekspropriationshjemlen ikke strukket på nogen måde, og ingen arealer blev medeksproprieret, hvis der var tvivl om hjemmelsgrundlaget. Arealerne har ifølge Aalborg Kommune ikke nogen umiddelbar anvendelse i forbindelse med vejprojektet, men skulle blot sættes i udbud og sælges efterfølgende, hvortil mageskifte og jordbytter ikke blev brugt i større grad grundet udbudsreglerne. Dette kommenteres yderligere på i afsnit 12.9.

Modsat er der i Grenaa blevet eksproprieret en stor mængde arealer, hvor det er tvivlsomt om hjemmelsgrundlaget for ekspropriation reelt var til stede, da der var tale om ejendomme, der kun blev berørt perifert af vejtracéet, og andre ejendomme blev slet ikke berørt af vejtracéet. Hertil underkendte overtaksationskommissionen tilmed en totalekspropriation af løbenummer 20 i Grenaa med begrundelsen om, at ejendommen godt kunne drives som hidtidigt, og derfor ikke opfyldte betingelserne for totalekspropriation. I og med at ejendommen, der blev berørt af vejtracéet ikke kunne totaleksproprieres, sættes der spørgsmålstegn ved om ejendommene, der slet ikke berøres af vejtracéet opfylder betingelserne for totalekspropriation. Et eksempel herpå er ejendommen med løbenummer 69 fra Grenaa, der er beliggende langt væk fra vejtracéet og totaleksproprieres, hvilket kan ses på figur 12.2, hvorpå ejendommen med løbenummer 20 ligeledes fremgår. Af figuren ses det ligeledes, at der var omkring 3 km fra løbenummer 69 til vejtracéet, hvortil det skal bemærkes, at løbenummer 69 på ingen måde var berørt af vejtracéet i andre henseender. Totalekspropriationen af løbenummer 69 blev gennemført for, at arealet sidenhen skulle overdrages til anden lodsejer i jordfordelingen. Af casen i Horsens fremgår det, at netop samme pragmatiske tilgang har været forsøgt ved løbenummer 10. Ekspropriationens lovlighed blev påklaget i Horsens af løbenummer 10, hvortil Vejdirektoratet underkender ekspropriationen med begrundelse om, at det ikke kan være i almenvellets interesse at ekspropriere et areal for at videregive arealet til tredjemand.



Figur 12.2. Illustration af gennemført og ophævet totalekspropriation. Afstanden er et groft overslag ved måling på kort fra matrikelmidte til vejtracéet illustreret med blå linjeforløb. Udklip af samlet plan 1 kort, jf. bilag C.2.4

Dette bevidner om to vidt forskellige tilgange til ekspropriation, hvor Aalborg Kommune holdt sig stringent til loven, og var forholdsvis tilbageholdende med at ekspropriere i forhold til Norddjurs og Horsens Kommune, der forsøgte at strække ekspropriationshjemlen for at imødekomme lodsejernes ønsker.

I jordfordelingssammenhæng observeres desuden en tydelig tendens i både Aars og Grenaa, at der udover realiseringen af det pågældende vejprojekt blev opfyldt andre multifunktionelle formål, herunder grundvandssikring, sikring af arealer til udvikling af erhvervsområder, skovrejsning og lignende formål. Modsat observeres det i ekspropriationssammenhæng, at der ikke er stort fokus på andre formål end netop vejprojektets realisering. I forbindelse med Egnsplanvejen i Aalborg kunne det f.eks. være tilsigtet, at udvide formålet til også at omfatte problematikken med vådområderne omkring vejtracéet, hvortil jordfordelingsplanlæggeren fra Aars udtaler:

> *"(...) og når i nu laver Egnsplanvej, så alt det jord der bliver taget som gidsel mellem Egnsplanvej og Landbækken så køber i det op samtidig med, og så laver i et stort kommunalt vådområdeprojekt, bypark for dem i Gistrup og stiforbindelse rundt i området og alt det der, for så er der ryddet op en gang for alle."*, jf. bilag C.5.4.

Om det havde været muligt, at løse hele problematikken omkring vådområderne er uvist, men det har tilsyneladende været muligt at løse lignende problematikker i forbindelse med de undersøgte jordfordelingscases. Arealerhvervelse via ekspropriation vil derfor ofte resultere i, at eksproprianten står tilbage med en en række småarealer, der efterfølgende ikke kan anvendes til andet end videresalg.

12.9 Jordmobilitet

Som beskrevet i afsnit 4.9.2 er jordmobilitet ikke tilstedeværende ved en ekspropriation andet, end når der foretages mageskifte og lignende. Derfor vil der i den komparative analyse for dette sammenligningsparameter tages udgangspunkt i jordfordelingernes jordmobilitet, jf. afsnit 12.9.1, og ekspropriationernes mageskifter, jf. afsnit 12.9.2. Bemærk at Grenaa fremgår i begge afsnit, eftersom begge arealerhvervelsesmetoder er anvendt her. Ved den komparative analyse af jordmobiliteten ved jordfordelingerne tages der udgangspunkt i de tre kernefaktorer beskrevet i jordmobilitetsteorien, jf. afsnit 2.9.

12.9.1 Jordfordelingernes jordmobilitet

12.9.1.1 Kendskab

Forskellen mellem jordfordelingen til Aars og Grenaa Omfartsvej var hvilken aktør, der havde kendskab til jordfordelingsmetoden. I Aars var det Vesthimmerlands Kommune, og i Grenaa var det nogle lodsejere i lokalområdet. Hvis ikke lodsejerne i samarbejde med Djursland Landboforening havde opfordret Norddjurs Kommune til at inddrage jordfordeling til arealerhvervelsen, var arealerhvervelsen med stor sandsynlighed ikke gennemført efter denne metode. Lodsejerne i Aars havde ikke større kendskab til jordfordeling inden denne blev udført, og en lodsejer i Aars udtaler i denne forbindelse i Elimar [2017], at jordfordelingen derfor fik en langsom opstart. Dermed ikke sagt, at det var alle lodsejere i Grenaa, der havde kendskab til jordfordeling.
Efter jordfordelingerne i Aars og Grenaa er blevet realiseret, har kommunerne fået erhvervet sig større kendskab for arealerhvervelsernes fremgangsmåder. For begge kommuner gælder det, at de fik et positivt indtryk af at inddrage jordfordeling til arealerhvervelsen, eftersom områdernes lodsejere har været begejstret. Begge kommuner anser jordfordeling som værende en metode, de vil anvende igen.

Jordfordelingsplanlæggerne var i begge cases erfarne jordfordelingsplanlæggere, som hver især flere gange har arbejdet med jordfordelingsmetoden, hvorfor deres kendskab indenfor metodens fremgangsmåde antages værende god. Disse havde også hver især udført jordfordelinger i nærliggende lokalområder, hvorfor de var forholdsvis lokalkendte. Anvendelsen af jordfordeling adskiller sig dog jordfordelingsplanlæggerne imellem. Jordfordelingsplanlæggeren i Aars udførte jordfordeling efter JFL, hvorimod jordfordelingsplanlæggeren i Grenaa udførte jordfordelingen som led i en ekspropriation ligesom ved metode (2) præsenteret i afsnit 3.1.5.

12.9.1.2 Landbrugsstrukturelle forhold

I jordfordelingscasene adskilte de landbrugsstrukturelle forhold sig. I Aars noterede jordfordelingsplanlæggeren sig en ret fragmenteret ejendomsstruktur forud for omfartsvejens realisering. Både i Aars og i Grenaa opstod behovet for jordfordelingen med vedtagelsen af vejanlæggene. For begge jordfordelinger gælder det, at jordene blev samlet i større stykker, og arronderingen samt bedrifts- og ejendomsstrukturen blev herved forbedret.

Jordfordelingsplanlæggeren fra Aars udtaler, at hvis der er ejendomme, som får jorde til at ligge på "den rigtige side" af vejen, har de mindre lyst til at indgå i en jordfordeling. Med "den rigtige side" af vejen menes der, at nogle lodsejere i Aars havde bynært jord på den nordlige side af vejen, hvilket skabte forventningsværdi, og derfor var lodsejerne ikke villige til at frasælge dette jord af strategiske årsager. Dette fastfrøs jordmobiliteten i omtalte område, hvilket også skete da Vesthimmerlands Kommune udlagde et industriområde under jordfordelingen.

12.9.1.3 Jordpulje

Hverken i Aars eller i Grenaa fik jordfordelingsplanlæggeren tilbudt en jordpulje at tage udgangspunkt i af kommunerne. Til dette udtaler begge jordfordelingsplanlæggere, at de ikke anså dette som værende et problem for jordfordelingen, men at det ville have været nemmere at opstarte en jordfordeling med en tilgængelig jordpulje. I Aars og Grenaa fik jordfordelingsplanlæggerne ikke fordelt alt jorden fra jordpuljen til slut, eftersom kommunerne kunne bruge noget af jorden til deres jordforsyningskonto. Både i Aars og i Grenaa var lodsejerne forhandlingsvillige, hvilket skabte et flow i jordtransaktionerne.

12.9.1.4 Andre jordmobilitetspåvirkende faktorer gennem casene

Det er i Grenaa casen observeret, at jordfordelingsplanlæggeren udarbejdede jordfordelingen gennem en ekspropriationsbeslutning. Ifølge jordfordelingsplanlæggerens vurdering har dette betydet, at lodsejerne, der deltog i jordfordelingen, ikke skulle betale ejendomsavancebeskatning for deres jordtransaktioner, hvilket ikke var tilfældet i Aars. Jordfordelingsplanlæggeren fra Grenaa mener, at jordfordelingen ikke ville have været mulig, hvis ikke lodsejerne var blevet fritaget for ejendomsavancebeskatningen, og af denne grund var jordmobiliteten ekstra god. Jordfordelingsplanlæggeren i Grenaa udtaler, at fritagelsen for ejendomsavancebeskatningen er hjemlet i EBL § 11, og jordfordelingen var udført efter praksis. Aspektet vil blive kommenteret nærmere på i afsnit 12.12.

12.9.2 Ekspropriationernes mageskifte

I begge ekspropriationscasene er emnet om mageskifte blevet behandlet i overensstemmelse med UKB. Generelt set udtaler de to kommuner, at de ved ekspropriationer er meget begrænset af udbudsreglerne, og derfor er det ikke altid muligt at foretage et mageskifte, selvom det i nogle henseende vil være mest hensigtsmæssigt for bedrifts- og ejendomsstrukturen. Ved Egnsplanvej ville kommunen kun mageskifte i de tilfælde, hvor der på ingen anden måde ville være andre end én bestemt køber til jorden. Her fandt tre mageskifter sted. De strenge regler om udbud er fulgt stringent

i Aalborg, også i de tilfælde, hvor lodsejere har tilkendegivet, at de ville modtage arealer i stedet for kontant erstatning, har kommunen ikke indvilliget i mageskifte med begrundelse i, at arealerne var omfattet af udbudspligt. I Horsens er det også forsøgt at foretage mageskifte, hvilket har kunnet lade sig gøre i et enkelt tilfælde. Horsens Kommune forsøgte at foretage et mageskifte gennem en ekspropriation, men denne blev påklaget Vejdirektoratet, som underkendte mageskiftet idet arealet ikke kunne eksproprieres for at videregive dette til tredjemand.

I forhold til ovenstående er det interessant, at det i både Aalborg og Horsens anføres, at kommunerne er underlagt strenge regler for mageskifte og udbud, men i Grenaa har udbudsreglerne ikke været en hindring for jordtransaktionerne. Nok har Norddjurs Kommune kunnet indgå i jordfordelingen og derved erhverve arealer, men når jordfordelingen effektueres gennem en ekspropriationsbeslutning fremfor en jordfordelingskendelse, synes der ikke at være lovhjemmel til, at undlade offentligt udbud for de ejendomme, som kommunen sælger/bytter. Samtidig synes er det besynderligt, at denne praksis ikke kunne lade sig gøre i Horsens, og Aalborg Kommune udtaler desuden, at de ikke kan udføre denne praksis indenfor lovens rammer. Det kan heraf uddrages, at jordmobiliteten i en ekspropriation begrænses af udbudsreglerne. Specialegruppen har ikke fundet et hjemmelsgrundlag, for at jordoverdragelserne i Grenaa var undtaget fra reglerne om udbudspligt.

12.10 Bedrifts- og ejendomsstrukturelt efterresultat

Ved ekspropriationscasene tegnes der et billede af, , at der ved ekspropriation kan forekomme en forringelse af bedrifts- og ejendomsstrukturen for landbruget i området. Dette ses i særligt ved Egnsplanvej, hvor der er forholdsvis mange landbrugsarealer, der blev afskåret, og derfor skulle have etableret vejadgang via overkørsler eller en privat fællesvej med overkørsel til Egnsplanvej som beskrevet i afsnit 12.7. Hertil ses det både i Horsens og Aalborg, at der udbetales forholdvis store erstatninger som følge af defigurering og gennemskæring, hvortil billedet tegnes af, at disse problematikker hurtigt bliver udtalte i ekspropriationssammenhæng.

Modsat ses det i begge jordfordelingscases, at den landbrugsmæssige arrondering er væsentligt forbedret, hvortil der opnås driftsfordele i begge tilfælde. Hele formålet, og kravet for at rejse en jordfordeling er, at jordfordelingen skal afbøde de landbrugsmæssige gener, jf. JFL § 1. Dette er modsat ikke formålet med en ekspropriation men derimod primært, at gennemføre et givent projekt, og de driftsmæssige gener, dette måtte medføre, bliver fuldstændig erstattet i erstatningsudmålingen til ekspropriationen. Herved er denne forskel helt essentiel for sammenligningen af jordfordeling og ekspropriation, hvor jordfordeling åbner op for muligheden for at se ejendommene i en samlet driftsmæssig kontekst, hvor ekspropriation har en tendens til at anskue ejendommene særkilt og ikke i et driftsmæssigt perspektiv, hvilket giver et forskelligt efterresultat. Det skal endvidere bemærkes, at vejtracéets placering i forhold til bl.a. byer, har stor indflydelse på det bedrifts- og ejendomsmæssige efterresultat, hvor en bynær placering umiddelbart hæmmer jordmobiliteten som belyst i afsnit 12.9.1.2 ovenfor.

12.11 Panthaverforhold

Ved de Egnsplanvej og Horsens omfartsvej gennemførtes arealerhvervelsen alene via ekspropriation, observeres det, at forholdet til panthavere ikke har givet anledning til problemer af nogen art, hvortil det bemærkes, at panthaverforholdet blot håndteres som beskrevet i LoOV.

Modsat har pant givet anledning til en vis mængde problemer i forbindelse med arealerhvervelsen i Grenaa, idet løbenummer 22 blev totaleksproprieret med begrundelse i panthaverproblemer. Den pågældende lodsejer undgik angiveligt en konkurs ved at blive eksproprieret og modtage

jord i erstatning i stedet for kontant erstatning. Dette har med stor sandsynlighed medvirket til, at den pågældende lodsejer har haft et ønske om at medvirke i jordfordelingen som led i ekspropriationen, idet bedriften blev forbedret væsentligt uden, at panthaverne begærede bedriften konkurs eller krævede ekstraordinært afdrag. Jordfordelingsplanlæggeren fra Aars udtaler i denne forbindelse, at særligt efter finanskrisen er mange bedrifter i landet kraftigt belånt, hvilket medvirker til, at de pågældende lodsejere er mere tilbøjelige til at beholde deres jorde og bortforpagte disse i stedet for at sælge disse. Pant og panthavere har derfor haft en forholdsvis stor rolle i jordfordelingscasene sammenlignet med ekspropriationscasene, hvor pant ikke har haft stor indvirkning på arealerhvervelsen.
Hertil skal det dog holdes in mente, at i de situationer, hvor en ejendom har været kraftigt belånt, og hvor et areal er blevet eksproprieret, kan lodsejeren i sidste ende stå med et tab, da panthaver kan kræve erstatningen udbetalt som ekstraordinært afdrag, hvilket vejmyndigheden skal oplyse panthavere om, jf. LoOV § 119, stk. 3. Lodsejerne kan derfor med fordel indgå i en jordfordeling, hvor disse har et valg om, at modtage jord som erstatning. Derved omgås de ekstraordinære afdrag, og pantesikkerheden opretholdes fortsat i tilfælde af nettobytter. Derfor kan jordfordeling være særligt gunstigt for de kraftigt belånte ejendomme, hvor arronderingen samtidig kan forbedres.

12.12 Skatteforhold

I casene Egnsplanvej, Aars Omfartsvej og Horsens omfartsvej er ejendomsavancebeskatning blevet håndteret i henhold til EBL § 11, hvorved de arealer, hvortil der var hjemmelsgrundlag til at ekspropriere, var fritaget for ejendomsavancebeskatning. Ved Egnsplanvejen blev alle vejberørte ejendomme eksproprieret, hvorfor alle lodsejerne var fritaget for ejendomsavancebeskatningen. Hertil blev der yderligere ved Horsens og Aars Omfartsvej foretaget kommunale køb på ekspropriationslignende vilkår, i og med, at kommunen havde vedtaget en vilje til at ekspropriere arealer til vejene, hvis der ikke kunne opnås frivillige aftaler. Det var dog ikke alle, der i forbindelse med Horsens omfartsvej, ville indgå i frivillige aftaler på ekspropriationslignende vilkår, da de følte sig mere sikre på deres fritagelse for ejendomsavancebeskatning ved en ekspropriation, hvorfor de i stedet blev eksproprieret.

Ved Aars Omfartsvej blev der i jordfordelingen købt/solgt arealer, hvortil der ikke var hjemmel til at ekspropriere, hvorfor disse transaktioner som udgangspunkt var skattepligtige som en handel på almindelige vilkår. Dette adskiller sig fra jordfordelingen ved Grenaa Omfartsvej, hvor jordfordelingsplanlæggeren mente, at alle arealer, som indgik i jordfordelingen var fritaget for ejendomsavancebeskatning i henhold til EBL § 11 og retspraksis, da transaktionerne gennemførtes gennem en ekspropriationsbeslutning. Specialegruppen kan dog ikke finde hjemmelsgrundlag til denne metode, da der i henhold til EBL § 11 skal være hjemmelsgrundlag for at ekspropriere, hvilket der, som udgangspunkt kun er for de vejberørte arealer og medovertagne arealer. Samtidig udtaler jordfordelingsplanlæggeren ved Grenaa Omfartsvej, at jordfordelingen ikke ville være mulig uden, at transaktionerne var fritaget for ejendomsavancebeskatningen. Denne påstand er dermed i modstrid med, hvad der har fundet sted ved Aars Omfartsvej, hvor der er gennemført en jordfordeling, hvor ejendomsavancebeskatningen ikke er undtaget for de ikke-vejberørte arealer. Derfor er jordfordelingen ved Aars Omfartsvej et enligt bevis på, at en jordfordeling kan gennemføres uden fritagelse for ejendomsavancebeskatning på nær for de vejberørte og medovertagne arealer.

I forbindelse med spørgsmål om fritagelse for ejendomsavancebeskatning er der mulighed for at søge forhåndstilsagn hos SKAT. Denne mulighed blev anvendt ved Horsens omfartsvej af lodsejerne, i det omfang de fandt det nødvendigt. Ved Grenaa Omfartsvej blev det ifølge Norddjurs Kommune frarådet af jordfordelingsplanlæggeren at søge forhåndstilsagn ved SKAT, og Norddjurs Kommune ville ikke garantere, at transaktionerne var fritaget for ejendomsavancebeskatning.

12.13 Økonomi/sagsomkostninger

Økonomi er utvivlsomt et essentielt element i ethvert anlægsprojekt, hvori økonomien til arealerhvervelsen ligeledes indgår. Af de to cases vedrørende ekspropriation er det økonomiske overslag inden arealerhvervelsen umiddelbart ikke overholdt. I Aalborg begrundes dette med, at den taksationspraksis kommunen lavede overslaget på, ikke var retvisende i forhold til omstændighederne ved Egnsplanvejen, særligt med henblik på arealerstatning af landbrugsjorden hvorfor erstatningssummerne blev forhøjet. Generelt set havde Aalborg Kommune estimeret lidt for lavt i erstatningudmålingen, hvilket derved sprang budgettet for arealerhvervelsen. Ligeledes ses det i Horsens, at det oprindelige budget blev overskredet, hvilket skyldtes, at budgettet var meget løst defineret ved et skøn.
Det kan heraf udledes, at selvom ekspropriation er et yderst veldefineret og reguleret indgreb, kan det volde vanskeligheder at give et præcist overslag på budgettet for arealerhvervelsen. Dette kan særligt begrundes i, at erstatningsfastsættelsen er et individuelt skøn af hver enkelt ejendom, som kan være problematisk at bestemme på forhånd ud fra offentlige data eller kortmateriale. Yderligere kan taksations- og overtaksationskommissionerne i høj grad påvirke budgettet, hvilket ses særligt i Aalborg, hvor arealerstatningen forhøjes for en stor mængde lodsejere.

I jordfordelingssammenhæng er det ligeledes vanskeligt at budgettere arealerhvervelsen og ofte sværere end i ekspropriationssammenhæng. Dette skyldes særdeles, at jordfordeling er gennemført via frivillige aftaler, hvorfor det ikke vides, hvor mange arbejdstimer det tager, at få aftalerne underskrevet. Hertil er det ofte også usikkert, hvor stort et område jordfordelingen spreder sig ud over, hvilket både ses i Aars og Grenaa, idet begge jordfordelinger spredte sig langt ud over de projektberørte arealer. Dette skyldes til dels også, at det forsøges at opnå multifunktionalitet i jordfordelingen, hvilket kan ændres undervejs, hvorfor budgettet muligvis skal udvides. Hertil observeres det, at ulempeerstatningerne og driftsmæssige gener ofte nedbringes i jordfordelingssammenhæng, hvor det f.eks. observeres i Grenaa, at den estimerede erstatning ved ekspropriation oversteg det, som jordfordelingen havde kostet. Dette skal dog tages med forbehold for, at der sidenhen er indgivet klage over erstatningen ved løbenummer 20, der endnu ikke er afgjort, hvorfor det ikke vides om budgettet i sidste ende overskrides.

12.14 Midlertidigt arbejdsareal

Rettigheder til midlertidige arbejdsarealer blev ved Egnsplanvejen, Grenaa og Horsens omfartsvej erhvervet ved ekspropriation efter gældende praksis med taksering efter landsaftalen for vand- og spildevandsanlæg i landbrugsjord, jf. SEGES [2017] ved landbrugsjorder. I denne forbindelse udtaler Horsens Kommune, at de har været rundhåndet i udmålingen af strukturskaden. Aalborg Kommune har derimod forholdt sig direkte til praksis, hvor de f.eks. ikke udbetalte jordleje til lodsejere, hvor havearealer anvendtes som midlertidigt arbejdsareal, da der ikke kan opgøres et økonomisk tab.
Ved både Egnsplanvejen og Horsens omfartsvej har det udlagte midlertidige arbejdsareal ikke været tilstrækkeligt. Entreprenøren ved Egnsplanvejen måtte lave frivillige aftaler med lodsejerene, og Horsens Kommune måtte efterregulere erstatningen efter opmåling.

Ved Aars Omfartsvej blev der ikke erhvervet rettigheder til midlertidige arbejdsarealer som en del af arealerhvervelsen. Dette blev i stedet håndteret frivilligt af entreprenøren, udtaler jordfordelingsplanlæggeren i Aars. Betalingen blev ifølge jordfordelingsplanlæggeren udbetalt ved f.eks. et læs grus eller renovering af markveje. Jordfordelingsplanlæggeren udtaler dog, at rettigheder til midlertidige arbejdsarealer, også kunne have været erhvervet ved jordfordelingen og indskrevet som et punkt i jordfordelingsoverenskomsterne.

12.15 Klager

Ved jordfordelingscasene har der ikke været nogle klager over jordfordelingernes lovlighed eller prisfastsættelsen af jorderne. Generelt set var der ikke nogle lodsejere, som har klaget i jordfordelingerne fordi alle lodsejere indgik i en frivillig aftale, og derfor var der ikke noget at klage over. Den største form for klage en jordfordeling kan få er, at rettighedshaver af en ejendom ikke har lyst til at deltage i en jordfordeling, hvilket derved hindrer arealerhvervelsen i jordfordelingsøjemed. Dette kan dog i visse tilfælde falde til lodsejers fordel, hvis lodsejerne får en større erstatning for sit projektberørte jord i en ekspropriation, i forhold til det lodsejer ellers var blevet budt i forbindelse med en jordfordeling. Modsat kan det også virke negativt for lodsejeren, da vedkommende går glip af eventuelle driftsmæssige fordele, som vedkommende kunne have opnået i en jordfordeling. Hvis dette forefinder kan det skabe mistillid til jordfordelingsplanlæggeren, der kan have været med til at prisfastsætte jordene i lokalområdet. I en jordfordeling har lodsejerne ikke mulighed for at påklage en jordpris' størrelse ved jordtransaktionerne. Kommunerne har dog mulighed for at foretage efterregulering af såvel jordpriser og erstatningsbeløb ved jordfordeling og ekspropriation. Dette er dog ikke noget, kommunerne er forpligtet til. Hertil skal det bemærkes, at hvis metoden benyttet i Grenaa følges, åbnes der op for muligheden for klager, da jordfordelingen effektueres igennem en ekspropriationsbeslutning.

I ekspropriationscasene observeres det, at klagemulighederne i forbindelse med erstatningernes størrelser i høj grad anvendes, og i Horsens bliver der også indgivet klager til to ekspropriationers lovlighed, trods kommunen forsøgte at strække sig for at imødekomme lodsejerne.

Ud af ovenstående observeres det, at klageadgangen i ekspropriationssammenhæng udnyttes til fulde, hvilket både kan skyldes, at der reelt er en klageadgang, hvor jordfordeling umiddelbart ikke har samme klagemuligheder, men derimod får stillet flere lodsejere tilfredse, hvorfor de indgår i frivillige aftaler.

12.16 Vurdering/erstatningsfastsættelse

Kommunernes udgangspunkt til erstatningerne ved ekspropriationerne til Egnsplanvej og Horsens omfartsvej var baseret på taksationspraksis fra det givne område både i forhold til arealerstatninger og ulempeerstatninger. I denne forbindelse tog Horsens Kommune udgangspunkt i den højeste taksering for arealpriser i området for at være rundhåndet, da taksationssystemet ifølge kommunen er for "fedtet" med erstatningerne. Selvom Horsens Kommune udtaler, at de er rundhåndet med arealerstatningerne, bliver disse ikke omstødt i taksationssystemet. Ved Egnsplanvejen tog kommunen udgangspunkt i den generelle praksis for arealerstatninger i Nordjylland, hvilket i taksationssystemet viste sig at være for lavt. Dette betød, at de lodsejere, der havde indgået forlig fik en lavere erstatning end de lodsejere, der havde påklaget erstatningen til taksationskommissionen. Ved Horsens omfartsvej havde kommunen sikret sig mod dette ved de lodsejere, der indgik frivillige handler og forlig, således at lodsejerne ved en forøgelse af arealerstatningerne i taksationssystemet ville få efterreguleret arealerstatningerne.

Ved de to jordfordelinger til henholdsvis Aars og Grenaa Omfartsvej blev takseringen af jordene grebet forskelligt an. I Aars vurderede jordfordelingsplanlæggeren selv jordenes priser og tilpassede handelspriserne i forhold til lodsejernes ønsker. Dette blev begrundet med, at det som lodsejerne kan blive enige om, må være den rette pris for arealerne. For de vejberørte arealer havde kommunen i Aars dog fastsat en pris, der som udgangspunkt var ens for alle, med enkelte undtagelser bl.a. i forhold til forventningsværdi. Jordfordelingsplanlæggeren i Aars understregede i denne forbindelse vigtigheden af, at jordfordelingsplanlæggeren behandler alle lodsejere ens, da de taler sammen, og det hurtigt

rygtes, hvis en lodsejer har lavet en bedre handel end de andre. Derfor kan det også være nødvendigt at gemme de besværlige lodsejere til sidst, således at der ikke skabes præcedens for jordpriserne for tidligt i processen.

Modsat i Grenaa blev der foretaget en vurderingsforretning af lodsejerudvalget, som en "skrivebordstaksering". Foruden arealerstatningerne blev ulempeerstatningerne også håndteret forskelligt i de to jordfordelinger. I Aars havde jordfordelingsplanlæggeren håndteret ulempeerstatningerne i jordfordelingsoverenskomsterne, hvorved erstatningerne blev udbetalt i forbindelse med jordfordelingen. I Grenaa mente jordfordelingsplanlæggeren ikke, at der skulle tages højde for ulempeerstatninger i jordfordelingen, da ulemperne blev undgået ved jordfordelingen.

12.17 Sammenfatning

Den komparative analyse af de fire cases viser, at der er forhold, hvor fremgangsmåden for ekspropriation adskiller sig fra case til case til trods for, at indgrebet er yderst reguleret og velbeskrevet. Hertil er det både med hensyn til det indledende arbejde inden ekspropriationen iværksættes, men også villigheden til at udvide ekspropriationen med frivillige handler, mageskifter eller jordoverdragelser. Dette ses ligeledes i jordfordelingscasene, der har metodefrihed, hvorfor det er mere forventeligt at disse varierer indbyrdes i fremgangmåden.

KAPITEL

13 SWOT-diskussion

Som beskrevet i afsnit 2.10 skal SWOT-analysens slutninger baseres på en diskussion. Diskussionen struktureres som en generel diskussion om arealerhvervelsesmetodernes styrker, svagheder, muligheder og trusler med udgangspunkt i de undersøgte cases, jf. kapital 8, 9, 10 og 11, samt den komparative analyse, jf. kapitel 12. Diskussionen vil ikke blive struktureret efter specialets sammenligningsparametre, og disse opstilles derfor heller ikke i SWOT-matricerne i afsnit 13.2. De i SWOT-matricernes opstillede styrker, svagheder, muligheder og trusler fremhæves igennem diskussionen med kursiv.

13.1 Diskussion

De to arealerhvervelsesmetoder; jordfordeling og ekspropriation, anvendes med to forskellige agendaer. Jordfordeling anvendes for, at afbøde de landbrugsmæssige gener ved et vejanlæg og kan dermed sikre en god landbrugsstruktur med en samlet arrondering samtidig med, at der erhverves arealer til vejanlægget. Dette er som præsenteret i specialets indledning, jf. kapitel 1, det generelle hovedformål med jordfordeling til realisering af vejanlæg. Ekspropriation vælges i stedet med en begrundelse om, at ekspropriation kan sikre arealerhvervelsen inden for en fastsat tidsramme, hvor hovedfokus er at erhverve arealer til vejen og ikke at afbøde de landbrugsmæssige gener affødt af vejanlægget. De undersøgte jordfordelingscases har derfor et bredere fokus i forbindelse med arealerhvervelsen. En jordfordelingsplanlægger agerer som en landskabsplanlægger, der med udgangspunkt i de lokale muligheder og begrænsninger, samt kommunens og lodsejernes ønsker, planlægger en helhedsorienteret løsning for lokalområdet. Derfor er jordfordeling en metode, der giver *mulighed* for multifunktionelle løsninger i frivillige samarbejder, hvilket gør sig gældende i begge undersøgte jordfordelingscases. Denne mulighed findes ikke på samme måde ved ekspropriation, da kommunerne ikke kan gå udover formålet med ekspropriationen, hvorfor der i ekspropriationer ikke kan opnås megen multifunktionalitet, hvilket er en *svaghed* for ekspropriationsmetoden. Denne begrænsning ved ekspropriation er dog en sikring af borgernes rettigheder, da kommunen ellers har frit lejde til at ekspropriere, hvilket ej heller er ønskeligt. Ekspropriation har derfor et snævrere formål; udelukkende at erhverve det nødvendige areal og ikke andet. Opkøb af arealer til multifunktionelle formål må derfor i stedet opkøbes på frivillig basis.

Afbødningen af de landbrugsmæssige gener ved jordfordeling afspejles i områdernes arrondering og bedriftsstrukturer efter arealerhvervelsen, hvorfor grundlaget for ulempeerstatninger er blevet mindsket, hvilket anses som værende en *styrke* ved jordfordeling. Dette affødes bl.a. af, at jordfordelingsplanlæggeren har landbrugsbedrifterne i sin helhed i fokus, og ikke blot den enkelte landbrugsejendom. Foruden at afbøde de landbrugsmæssige gener, som vejen påfører de vejberørte ejendomme og bedrifter, har kommunen *mulighed* for at inddrage lokalområdets ikke-vejberørte ejendomme i jordfordelingen. Disse kan dermed også få en mere hensigtsmæssig landbrugsstruktur og arrondering, samtidig med de kan bidrage til jordfordelingen. En mere samlet arrondering for den enkelte landbrugsbedrift er også en *styrke* for kommunen, lodsejerne og lokalsamfundet, eftersom bl.a. behovet for markoverkørsler mindskes og dermed mindskes den landbrugsmæssige kørsel på offentlige veje, hvilket også er en *styrke*. Dette kan ses af figur A.1 på side 129, hvori de andre fordele ved deltagelse i en jordfordeling fremgår, som samlet set også er en *styrke* ved jordfordeling. Aspektet om den samlede arrondering er en styrke for kommunen, begrundes med det kan understøtte kommunens ideologi om, at imødekomme lodsejerne i lokalsamfundet.

Samtidig kan lodsejernes indgåelse i jordfordelingen bevirke, at disse kan præge vejprojektet, og derved er der *mulighed* for, at lodsejerne opnår en følelse af medejerskab over vejprojektet. På denne måde kan kommunen imødekomme lodsejernes ønsker, og opnå en mere positiv tilgang til vejprojektets realisering og kommunen som myndighed.

Ved ekspropriation bliver de landbrugsmæssige gener hovedsageligt håndteret ved kontant udbetaling af ulempeerstatninger, hvorved vejens gener bliver kapitaliseret, og gennemskæringen forbliver i marken. Dette kan således være en *svaghed*, at der opstår landbrugsmæssige gener, samt en *svaghed*, da udgifterne til ulempeerstatning kan udgøre en betydelig post i budgettet. Derudover kan kommunerne blive pålagt at overtage restarealer, de ikke nødvendigvis har en anvendelse til, hvorfor dette må anses som en *svaghed* i arealerhvervelsen. Ydermere kan det ved en ekspropriation være vanskeligt at minimere landbrugstrafikken og antallet af overkørsler, da dette kan kræve flere medovertagelser, totaleksproprietioner eller anlæg af erstatningsveje for at overholde vejadgangskravet, hvilket kan anses som en *svaghed* ved ekspropriation.

Ydermere har kommunerne begrænset adgang til at foretage salg/mageskifter af medovertagne arealer i forbindelse med en ekspropriation som følge af udbudsreglerne, beskrevet i afsnit 4.9.2. Dette er en *svaghed* ved ekspropriationen, da det kan være nødvendigt for kommunerne at håndtere medovertagne arealer efter ekspropriationen og afvise at foretage mageskifter i ekspropriationen. Hertil er der dog en begrænset *mulighed* for mageskifter indenfor bagatelgrænserne i udbudsreglerne. Den snævre bagatelgrænse i ekspropraitionssammenhæng kan dog også ses som en hindring for kommunernes adgang til at imødekomme lodsejerne, idet løsningsmulighederne indsnævres. Det anerkendes i denne sammenhæng, at udbudsreglerne på samme tid er en måde at sikre, at kommunen ikke blot kan sælge jord uden, at offentligheden har kendskab hertil, og andre lodsejere: *"(...) på lige fod får mulighed for at komme i betragtning som købere af en kommunal ejendom."* [Økonomi- og Indenrigsministeriet, 1991].

Salg/mageskifter af medovertagne arealer er ikke en problemstilling i forbindelse med en jordfordeling, da kommunen har hjemmel i JFL § 19 til at sælge arealer i jordfordelingen, hvorved kommunerne er undtaget fra offentlige udbud, jf. UKB § 1, stk. 1. Dette ses derfor som en *styrke*, da kommunerne kan indgå i jordfordelinger som en almindelig lodsejer. På denne måde kan kommunerne sælge, såvel det i jordfordelingen opkøbte areal samt eventuel jordpulje i jordfordelingen, hvorved kommunerne kun står tilbage med det areal, som de enten ønsker at beholde eller ikke kan finde en køber til. At kommunerne kan sælge deres arealer i jordfordelingen giver adgang til, at tilbyde de vejberørte lodsejere erstatnings- og/eller suppleringsjord i stedet for kontant vederlag for arealerne. Herved kan eventuelle panthaveres sikkerhed i ejendommen forblive uændret, hvorfor der ikke skal betales ekstraordinære afdrag som tilfældet kan være i ekspropiationssammenhæng. Dette kan således ses som en *mulighed* ved jordfordeling, som kommunerne kan anvende, hvilket er særligt brugbart ved lodsejere, som er stærkt belånte; særligt hvis de er tæt på, eller er, teknisk insolvente. Dette kan modsat være en *trussel* ved en ekspropriation, da panthavere kan kræve erstatningen som ekstraordinært afdrag samtidig med, at erstatningssummen kan være mindre end pantet i ejendommen, hvorved lodsejerens pantesikkerhed mindskes i ejendommen. Aspektet omkring pant er ikke noget, som påvirker kommunens brug af jordfordeling eller ekspropriation, men kan påvirke lodsejerens vilje til aftaleindgåelse. Kommunens valg af arealerhvervelsesmetode ud fra betragtningen om pant må derfor bero på, hvilken ideologi kommunen vil efterleve, og hvorledes kommunen ønsker at imødekomme lodsejernes situation. Ved jordfordelingscasene er det dog fremdraget, at der hersker en manglende anerkendelse hos panthavere af god arrondering og bonitet.

Dette er således en *trussel* for jordfordelingen, hvis panthavere ikke vil anerkende, at en bedrift har den samme værdi selvom, at den har fået mindre jord, men til gengæld af bedre bonitet og med bedre arrondering. Ved begge undersøgte jordfordelingscases lykkedes det, at opnå forståelse og velvilje hos panthaverne gennem en faktabaseret dialog.

Ekspropriation er en formaliseret procedure med klare procesuelle regler i LoOV, hvilket er en *styrke* for ekspropriationsmetoden, da kommunen kan få et bedre overblik over hele processen fra start til slut. LoOV definerer klare tidsfrister, og på baggrund heraf kan processen planlægges, så kommunen kan opnå adkomst fra den ønskede dato, hvis ekspropriationsbeslutningen vedtages, hvilket er en *styrke*. Samtidig er der en minimal risiko for, at genstridige lodsejere kan forsinke adkomsten til arealet, hvis kommunen har et sikkert hjemmelsgrundlag. Dette skyldes, at klager over en ekspropriation kun bremser processen, hvis den har opsættende virkning, jf. LoOV § 132, stk. 4. Samtidig vil genstridige lodsejere i jordfordelingssammenhæng være en *trussel* i forhold til tidshorisonten, hvis deres tidsfrist for aftaleindgåelse bliver strukket for langt. De genstridige lodsejere vil ikke være et problem ved en ekspropriation, eftersom disse blot kan eksproprieres, hvis der er udtrykkelig lovhjemmel hertil, hvilket er en *styrke* i og med, at disse ikke forsinker arealerhvervelsen. Derimod bliver genstridige lodsejere en *trussel* i ekspropriationssammenhæng, hvis disse sætter sig mod vejprojektet, idet de kan "føle sig taget på sengen", og derfor efterfølgende gør stor modstand mod vejprojektet. Der vil i de fleste arealerhvervelsesprojekter være enkelte lodsejere, der ikke kan stilles tilfredse indenfor rimelighedens grænser, hvilket en kommune må anerkende. I denne forbindelse har kommunen *mulighed* for at give lodsejerne øget betænkningstid, hvilket er et forsøg på at få flere lodsejere med i jordfordelingen. Der er dog ingen garanti for at dette får flere lodsejere til at indgå i en jordfordelingsaftale, hvorved der er en risiko for, at dette blot medfører unødvendig udtrækning af tidshorisonten, hvilket anses som en *trussel* i jordfordelingen.

En ekspropriation kræver ikke, foruden åstedsforretningen, i samme grad som ved jordfordeling en indgående dialog med lodsejerne, eftersom resten af dialogen foregår ved høringsperioden og klagemuligheden. Dette er således en *styrke* for kommunen, at denne ikke er forpligtet til at bruge tid og ressourcer på at føre dialog med de berørte lodsejere. Det kan dog i denne forbindelse diskuteres, hvorvidt det i alle henseender er hensigtsmæssigt at nedbringe dialogen til et minimum, da det kan opildne til konflikter og modstand mod vejprojektet fra lodsejeres side. Dette kan måske undgås, hvis lodsejeren bliver mødt med en indgående dialog og forståelse for sin situation, hvilket bl.a. kommer til udtryk ved interviewet med Horsens Kommune, hvori det udtales:

> *"Jeg synes, at øh, vi oplever nogen gange at lodsejerne de føler sig taget lidt på sengen, (...) hvis vi sådan holder os meget fast til de tidsfrister, der er i vejloven. Og borgerne de oplever det ikke som særlig lang tid at få en frist på fire uger plus et par dage før en åstedsforretning."*, jf. bilag C.5.1

Hermed kan konflikter og modstand mod vejprojektet være en *trussel* ved ekspropriation, da det kan skabe en dårlig dialog i den resterende del af anlægsfasen, hvilket bl.a. har været tilfældet i forbindelse med Egnsplanvejen, da lodsejerne ifølge udtalelser fra Aalborg Kommune, har klaget meget over anlægsprojektet efterfølgende. Kommunerne har dog *mulighed* for at føre en mere indgående dialog end de af LoOV fastsatte minimumsgrænser ved f.eks. at forsøge sig med frivillige handler i forhold til lodsejernes ønsker og forhandle om erstatningsforlig, hvilket f.eks. fandt sted ved Horsens omfartsvej. I denne forbindelse vil en ekspropriation ikke være nødvendig, medmindre lodsejeren forlanger en ublu pris under dialogen vedrørende den frivillige handel.

Modsat ekspropriation følger jordfordeling en mere uformel proces med en vis metodefrihed, hvilket også afspejler sig af forskellighederne af de to undersøgte jordfordelingscases. Denne uformelle proces kan både opfattes som en styrke og en svaghed. En *styrke* fordi jordfordelingsplanlæggeren har frihed til at skabe sin egen proces med udgangspunkt i de praktiske omstændigheder og derved skabe pragmatiske løsning for området. Modsat kan det opfattes som en *svaghed* i og med, at det fordres, at jordfordelingsplanlæggerne har deres egne metoder, der kan medvirke til, at det kan være vanskeligt at påbegynde en jordfordeling for første gang, hvis ikke der er kendskab til metoden.

En jordfordelingsplanlægger er dog ifølge Sørensen [1987] en professionel person, som arbejder med faglige idealer på en organisk måde, hvorfor vedkommende ikke er bundet af formelle rammer, der sætter lodsejerne og de lokale løsninger i højsædet. Derfor er det vigtigere at skabe lokale løsninger end at forholde sig til snævre fortolkninger af lovgrundlaget, da disse kan være en hindring for de lokale løsninger. Samtidig er planlæggeren hovedsageligt loyal overfor lodsejerne, hvorved den politiske ledelse og myndighed ikke er i første række. Jordfordelingsplanlæggeren er derfor en fagperson, der har: *"(...) relativt frie hænder til at søge forhandlinger gennemført."* [Sørensen, 1987, s. 210]. Derfor kan det i nogle henseender opfattes, som hæmmende for jordfordelingsplanlæggerens arbejde, hvis vedkommende pålægges henholdsvis formelle rammer for jordfordeling og snævrere fortolkning af loven.

Jordfordelings anvendelse til kommunale vejanlæg er ikke udbredt i nyere tid, hvilket kan anses som en *svaghed*, da der ikke findes en udbredt praksis på området, der kan tages udgangspunkt i. Ved ekspropriation er der i modsætning til jordfordeling en bred vifte af processuelle beskrivelser af metoden samt taksations- og retspraksis kommunen kan støtte sig op af. Heraf kan det for en kommune virke mere sikkert og betryggende, at anvende ekspropriation, da kommunen støtte sig op ad velbeskrevet praksis og teori, hvilket anses som værende en *styrke*. Foruden den uformelle proces adskiller jordfordeling sig også fra ekspropriation ved at være en frivillig proces, hvorved kommunen ikke kan gennemtvinge en jordfordeling. At processen er frivillig betyder også, at det er nødvendigt med en indgående dialog med lodsejerne for at få lodsejerne engageret i vejprojektet. En jordfordeling er i lige så høj grad er en realisering af lodsejernes ønsker for udvikling, afvikling eller fastholdelse af landbrugsbedriften, hvortil planlæggeren er en facillitator, der skal facillitere handlerne mellem henholdsvis kommunen og lodsejere samt lodsejerne imellem. Kommunerne kan med en jordpulje medvirke til, at dialogen hurtigere bliver åbnet, da jordfordelingsplanlæggeren allerede ved arealerhvervelsens opstart har arealer som vedkommende kan tilbyde lodsejerne, hvorved en eksisterende jordpulje kan virke som en *styrke*. Modsat kan manglen af en jordpulje medvirke til, at jordfordelingsplanlæggeren først skal opbygge en jordpulje, hvorefter der kan handles og faciliteters løsninger. Dette medfører bl.a., at tidshorisonten forøges, da erhvervelsen af jordpuljen kan tage tid, hvorfor manglende jordpulje anses som en *svaghed* ved jordfordeling.

Dialogen i de undersøgte jordfordelingscases blev udført som køkkenbordssamtaler, hvor jordfordelingsplanlæggerne besøgte de enkelte lodsejere og dermed mødte dem på deres "banehalvdel". Dette kan således ses som en *styrke*, at dialogen foregår i trygge omgivelser for lodsejeren, hvorfor vedkommende kan føle sig mere imødekommet, hvilket vil påvirke lysten til en aftaleindgåelse. Samtidig er det en dialog om lodsejerens ønsker for fremtiden, fremfor en dialog om vejanlæggets påvirkning og erstatningstilbud, som det ofte kan være tilfældet ved en ekspropriation. Den indgående dialog kan dog også, fra kommunens synsvinkel, være en *svaghed*, da det kræver tid og ressourcer, mens der ikke på forhånd er nogen garanti for succes. Samtidig kan det være en *mulighed* for jordfordelingen, hvis lodsejerne er begejstrede for jordfordelingen og dermed er handelsvillige. Modsat kan det være en *trussel* for jordfordelingen, hvis lodsejerne ikke er handelsvillige, og ikke ønsker at deltage i jordfor-

delingen. I denne forbindelse kan bynære landbrugsjorder mindske handelsvilligheden, da lodsejere kan have en forventning om, at jorderne kan blive inddraget til byudvikling, uagtet om der foreligger et plangrundlag eller ej. Derfor kan et projektområde med mange bynære arealer være en *trussel* for jordfordelingen, da lodsejerne gerne vil beholde deres jord, og derfor ikke ønsker at bytte det i en jordfordeling, selvom det kan afbøde de landbrugsmæssige gener. Samtidig kan det være vanskeligt at facilitere jordtransaktioner, når sælger mener, at der er forventningsværdi uden, der foreligger et plangrundlag. Dette kræver, at en eventuel køber anerkender den forventningsværdi sælger påberåber sig, selvom der ikke er nogen garanti for, at arealet på noget tidspunkt inddrages til byudvikling. Det kan derfor overvejes, hvorvidt jordfordeling er den mest ønskelige metode, hvis vejarealet har en bynær placering og gennemskæringen er minimal. I stedet kan det overvejes blot at erhverve arealer til vejen, hvilket kan ske på frivillig basis eller ved ekspropriation.

At jordfordeling er frivillig bevirker, at kommunen ikke med sikkerhed ved, om eller hvornår de kan opnå adkomst på arealet, da dette afhænger af, hvornår eller hvorvidt der kan indgås frivillige aftaler om køb af vejarealerne, hvilket kan ses som en tosidet *svaghed*. I denne forbindelse har kommunen dog *mulighed* for at ekspropriere arealerne til vejen, hvis lodsejerene ikke kan stilles tilfredse indenfor rimelighedens grænser. Dette kan f.eks. være i de situationer, hvor lodsejeren kræver en ublu pris for vejarealerne. Jordfordeling og ekspropriation kan også kombineres, som det var tilfældet med Grenaa Omfartsvej, hvorved der er *mulighed* for at fastsætte en definitiv skæringsdato for, hvornår jordfordelingsoverenskomsterne skal være indgået, hvorefter de resterende lodsejere eksproprieres. Dermed er kommunen sikre på at have adkomst på vejarealet til det ønskede tidspunkt. Denne metode kan dog betyde, at lodsejerne ikke får tilstrækkelig betænkningstid, og føler sig presset ind i jordfordelingen, hvilket er modstridende med jordfordelingens mantra om frivillighed og medbestemmelse. Der opstår i denne forbindelse en *trussel* for jordfordeling, da mindre betænkningstid kan betyde, at færre lodsejere ønsker at deltage i jordfordelingen. Det kan i sådanne tilfælde overvejes, at opdele jordfordelingen i flere etaper, således adkomsten til vejarealerne erhverves i de(n) første etape(r) og derefter ryddes der op i bedrifts- og ejendomsstrukturen i de efterfølgende etaper. Dette var bl.a. tilfældet ved den tidligere amtslige praksis beskrevet i afsnit 3.1.5, hvor ekspropriation af vejarealerne og jordfordelingen efter kendelse blev kombineret for at mindske de landbrugsmæssige gener. Derfor kunne denne ældre metode tages til overvejelse ved nye vejprojekter, da kendskaben til den praksis som eksisterede i amternes tid, tilsyneladende er ikke er fulgt med ud i alle kommunerne efter kommunalreformen i år 2007.

Omkostningerne ved en ekspropriation kan som udgangspunkt skønnes på baggrund af taksationspraksis, jf. Mølbeck og Flensborg [2007], hvilket også dannede grundlaget for erstatningsfastsættelsen i de undersøgte ekspropriationscases. Dette er en *styrke* ved ekspropriationen, da det gør det mere overskueligt at prisfastsætte arealerhvervelsen. Trods denne omfattende praksis for erstatningsfastsættelsen i ekspropriationssammenhænge kan en *trussel* ved ekspropriation være, at taksations- og overtaksationskommissionen kan ændre erstatningsfastlæggelsen. Dette medvirker derfor til, at selvom det er forsøgt at følge eksisterende praksis, kan der være tilfælde, hvor ny praksis skabes, hvilket kan medvirke til, at budgettet overskrides, som det var tilfældet ved Egnsplanvejen.

Ved en jordfordelingen er der flere ubekendte i forhold til omkostningerne, da der metodefrihed til, hvorledes arealpriserne for vejarealerne fastsættes. I denne forbindelse kan jordfordelingsplanlæggeren bl.a. vælge at udføre en vurderingforretning, vurdere priserne selv, lade prisen være det, som lodsejerne er villige til at sælge arealerne til, dog indenfor rimelighedens grænser eller lade kommune fastsætte m^2-prisen. Mere besværligt er det dog med ulempeerstatninger, da disse afhænger af jordfordelingens resultat, og derudover findes også; ekspeditionsomkostninger til bl.a. tinglysningsafgift,

matrikulære afgifter og gebyrer, Landbrugsstyrelsens sagsbehandling samt jordfordelingsplanlæggerens tidsforbrug. Derudover skal eventuelle multifuktionelle løsninger også medregnes. Det er derfor svært at prisfastsætte en jordfordeling inden dens opstart, hvilket er en *svaghed* ved jordfordeling, især hvis der er yderligere omkostninger forbundet med en efterfølgende ekspropriation.

Ekspropriationserstatninger er som udgangspunkt undtaget for ejendomsavancebeskatning, hvilket er beskrevet i afsnit 4.12, og anvendes ved de undersøgte ekspropriationscases. Fritagelsen for ejendomsavancebeskatningen er en *styrke* ved ekspropriation, der dog kun er til stede, hvis der er et sikkert hjemmelsgrundlag til ekspropriationen.
En jordfordeling er som udgangspunkt ikke fritaget for ejendomsavancebeskatning, men byrådet har *mulighed* for at vedtage en vilje til at ekspropriere, jf. afsnit 4.12, hvorved de arealer, der er hjemmel til at ekspropriere, kan sælges på ekspropriationslignende vilkår i jordfordelingen og er heraf fritaget for ejendomsavancebeskatning. Dette kan samtidigt virke positivt på jordmobiliteten i en jordfordeling, da lodsejerene ellers har en økonomisk gevinst ved at modsætte sig jordfordelingen og lade sig ekspropriere. Denne *mulighed* har kommunerne også, hvis det forinden ekspropriation er ønsket at indgå frivillige aftaler med lodsejere, hvor en frivillig handel ligeledes kan ske på ekspropriationslignende vilkår med fritagelse for ejendomsavancebeskatningen. Derved kan kommunen sikre de lodsejere, der vælger at indgå frivillige aftaler, de samme vilkår som de lodsejere, der bliver eksproprieret.

Kommunen har desuden også *mulighed* for at sikre lodsejere, der indgår i jordfordelingsaftaler, frivillige aftaler eller forlig, mod ikke at få mindre i erstatning end dem, som bliver eksproprieret ved at foretage efterregulering af erstatninger, som tilfældet var ved Horsens omfartsvej. Dette kan både anvendes ved jordfordeling og ekspropriation. På denne måde sikres det, at lodsejerne får det samme, hvis erstatningerne bliver ændret i taksationssystemet. Dette kan samtidig også benyttes til at overbevise lodsejerne om, at det ikke er farligt at indgå en frivillig aftale eller forlig, da erstatningerne sker på samme vilkår som ved ekspropriation. Denne praksis blev dog ikke benyttet ved Egnsplanvejen, hvor de lodsejere, der havde indgået i forlig fik mindre arealerstatning end dem, som havde påklaget den til taksationssystemet. Ud fra en lighedsbetragtning virker det umiddelbart mere rimeligt, at lodsejerne er sikret på samme vilkår for at få fuldstændig erstatning i henhold til GRL § 73. Derfor kan det diskuteres, hvorvidt lodsejere har fået fuldstændig erstatning, hvis deres nabo får mere ved at påklage erstatningen til taksationsystemet. På den anden side, så har lodsejeren skrevet under på et forlig og dermed accepteret erstatningens størrelse.

Som tidligere beskrevet findes der flere formelle klagemuligheder ved en ekspropriation, hvilket kan ses som en *styrke*, da lodsejernes og kommunens retssikkerhed er sikret ved, at de kan klage over alle dele af ekspropriationen. Samtidig ses det også, at klagemulighederne ved ekspropriationerne anvendes, hvilket muligvis hænger sammen med, at ekspropriation er et tvangsmæssigt indgreb. Klagemulighederne kan dog også være en *trussel*, da disse kan udgøre en arena, hvor lodsejerne i samråd med rådgivere kan forsøge at problematisere ekspropriationens lovlighed og erstatningens størrelse. Derfor er det vigtigt, at forarbejdet er ordentligt, og kommunen har en sikker lovhjemmel, da dette ellers kan resultere i en underkendelse af ekspropriationsbeslutningen. Det er derfor vigtigt, at lodsejeren ikke påtænker at klage, hvis der eksproprieres arealer uden hjemmel, da dette kan medføre underkendelse af ekspropriationen, hvilket var tilfældet ved Grenaa og Horsens omfartsvej. I denne forbindelse er Grenaa Omfartsvej et eksempel på, at så længe lodsejerne ikke klager, så kan ekspropriationshjemlen "strækkes" for at opnå fritagelse for ejendomsavancebeskatningen for ikke-vejberørte arealer. Det er samtidig også væsentligt at pointere, at sådanne handlinger er forbundet med en væsentligt risiko, som kunne undgås ved at handle arealerne på frivillig

basis uden denne skattefritagelse. Jordfordelingsplanlæggeren agerer dog i denne forbindelse i overensstemmelse med Sørensen [1987] definition af jordfordelingsplanlæggere som organiske fagpersoner, der hovedsageligt er loyale overfor lodsejerne, som muliggøre lodsejernes ønsker, bl.a. i forhold til fritagelse for ejendomsavancebeskatningen ved en bred fortolkning af loven.

Ved en jordfordeling findes der ikke nogen administrativ rekurs, da lodsejerne frivilligt underskriver en jordfordelingsoverenskomst som en bindende aftale. Jordfordelingsoverenskomster er derfor i vid udstrækning at sidestille med almindelige privatretlige aftaler, hvis de er lovligt indgået. Dette er derfor for kommunen en *styrke* ved jordfordelingen, at når alle jordfordelingsoverenskomsterne er underskrevet, og kendelsen er afsagt, så er jordfordelingen formelt lukket, og alle lodsejere har ved deres underskrift accepteret jordfordelingen. Derfor er jordfordelingen sikret mod et langt retligt efterspil.

13.2 SWOT-matricer

På baggrund af afsnit 13.1 er det muligt at opstille de to undersøgte arealerhvervelsesmetoders styrker, svagheder, muligheder og trusler i en matrice set fra en kommunes perspektiv, jf. figur 13.1 og 13.2.

JORDFORDELING

INTERNE FORHOLD		EKSTERNE FORHOLD	
S	**W**	**O**	**T**
STRENGHTS (Styrker)	**WEAKNESSES (Svagheder)**	**OPPORTUNITIES (Muligheder)**	**THREATS (Trusler)**
• Mindsket udbetaling af ulempeerstatninger • Samlet arrondering og afbødning af landbrugsmæssige gener • Mindre behov for overkørsler og landbrugskørsel • Drifts- og samfundsmæssige fordele * • Undtagelse for offentligt udbud • Metodefrihed ** • Eksisterende jordpulje • Imødekommende dialog • Frivillighed og dermed ingen klager	• Metodefrihed ** • Mangel på praksis • Ingen eller begrænset eksisterende jordpulje • Tidskrævende dialogsamtaler • Ingen garanti for succes • Uvis adkomstsdato • Budgettering	• Multifunktionel jordfordeling • Inddragelse af ikke-vejberørte ejendomme • Lodsejeres medejerskab over vejprojektet • Erstatningsjord sikrer pant ** • Øget betænkningstid for lodsejere • Begejstrede og forhandlingsvillige lodsejere • Ekspropriationshjem-mel • Definitiv skæringsdato • Jordfordeling på ekspropriations-lignende vilkår • Efterregulering af prisfastsættelsen	• Manglende anerkendelse af god arrondering og bonitering fra panthavere • Genstridige lodsejere • Øget betænkningstid for lodsejere forlænger tidshorisont • Ingen vilje blandt lodsejere til jordfordeling • Bynær placering af vejtracé • Mangel på betænkningstid for lodsejere mindsker lyst til aftaleindgåelse

Figur 13.1. Styrker, svagheder, muligheder og trusler ved jordfordeling set fra kommunens perspektiv.
* henviser til tabellen præsenteret i bilag A.1, og ** indikerer "individuel opfattelse", da kommunernes forvaltningstraditioner kan have forskellige holdninger til emnet

EKSPROPRIATION

INTERNE FORHOLD		EKSTERNE FORHOLD	
S	**W**	**O**	**T**
STRENGHTS (Styrker)	**WEAKNESSES (Svagheder)**	**OPPORTUNITIES (Muligheder)**	**THREATS (Trusler)**
• Veldefineret processuelle rammer ** • Klar adkomstsdato • Genstridige lodsejere forsinker ikke adkomstsdato • Minimal krav om indgående dialog ** • Omfattende praksis • Budgettering • Fritagelse for ejendomsavancebeskatning • Retssikkerhed	• Yderst begrænset mulighed for multifunktionalitet • Landbrugsmæssige gener • Ulempeerstatninger • Medovertagne arealer • Vanskeligt at mindske overkørsler og landbrugskørsel • Udbudsregler	• Mageskifte indenfor udbudsreglerne • Mere indgående dialog • Frivillige handler evt. på ekspropriationslignende vilkår • Efterregulering af prisfastsættelsen	• Opkrævning fra panthavere ** • Lodsejere kan føle sig overrumplet • Dårlig dialog • Ændring af erstatningsfastlæggelse - forøgelse af budget • Svagt hjemmelsgrundlag

Figur 13.2. Styrker, svagheder, muligheder og trusler ved ekspropriation set fra kommunens perspektiv.
** indikerer "individuel opfattelse", da kommunernes forvaltningstraditioner kan have forskellige holdninger til emnet

Som beskrevet i afsnit 2.10 har specialegruppen ikke været interesseret i at berette om hvilken arealerhvervelsesmetode, der er bedst i forbindelse med en arealerhvervelse til nyanlæg af kommunale veje. Derimod har hensigten været at fremfinde de styrker, svagheder, muligheder og trusler som hver arealerhvervelsesmetode har. Som det yderligere er beskrevet i afsnit 2.10 kan SWOT-analysen kombineres efter:

- *"SO - Udnytte styrker til at virkeliggøre muligheder,*
- *ST - Udnytte styrker til at bekæmpe trusler,*
- *WO - Fjerne svagheder for at virkeliggøre muligheder ostyg*
- *WT - Fjerne svagheder for at bekæmpe trusler."* [Graff et al., 2003, s. 327]

Ved at kombinere disse elementer og reflektere herover, kan kommunerne og politikkerne opnå grundlag for at opstille strategier, således målene bliver mere tydelige for arealerhvervelsen for det enkelte vejprojekt, og herudfra kan det vurderes hvilke(n) arealerhvervelsesmetode(r), som er bedst anvendelig i den givne situation. Specialegruppen kombinerer ikke SWOT'ens elementer, eftersom hver kommune har hver sin forvaltningstradition, og dermed tænker ud fra forskellige ideologier.

KAPITEL

14 Konklusion

Med udgangspunkts i specialets analyser er det muligt at besvare specialets problemformulering, som præsenteret i kapitel 6, der lyder:

Hvordan anvendes jordfordeling og ekspropriation ved nyanlæg af kommunale veje i praksis, og hvordan adskiller fremgangsmåderne sig i henhold til de opstillede sammenligningsparametre? Hvilke styrker, svagheder, muligheder og trusler forefindes ved jordfordeling og ekspropriation ved arealerhvervelsen til kommunale vejanlæg?

Grundlæggende dannes der to forskellige billeder af de to arealerhvervelsesmetoder jordfordeling og ekspropriation.
Jordfordeling har et bredt formål, da arealerhvervelsesmetoden efter vejanlæggets realisering sikrer, en helhedsorienteret multifunktionel og bæredygtig løsning med en mere hensigtsmæssig arrondering for de omkringliggende landbrugsbedrifter. Her fokuseres der på at afbøde de landbrugsmæssige gener ved en indgående dialog med lodsejerne om disses muligheder og fremtidsønsker. Kommunen agerer i denne sammenhæng på samme niveau som lodsejerne, der indgår i jordfordelingen, eftersom kommunen både optræder som anlægsmyndighed såvel som lodsejer i denne forbindelse, og derfor har lige muligheder som lodsejerne for indgåelse i en jordfordelingsaftale. Herved har kommunen mulighed for at opkøbe vejarealer samt arealer til andre multifunktionelle formål i samspil med de forskellige kommunale forvaltninger og derved skabe en bred landskabsplanlægning i frivilligt samarbejde med lodsejerne.
Modsat er ekspropriation en fremgangsmåde, som har strammere processuelle rammer, hvilket sikrer et vejanlægs arealerhvervelse indenfor en kortere fastsat tidsramme gennem tvangsmæssig afståelse mod erstatning. I denne sammenhæng er det observeret, at ekspropriation har et snævrere formål end jordfordeling, men at ekspropriation i højere grad sikrer arealerhvervelsens tidsmæssige gennemførsel. Ekspropriation er i sig selv en meget sektororienteret metode, der ved vejanlæg udføres af den kommunale vejmyndighed, hvor fokus ligger på anlægget, og ikke de følgevirkninger, som påvirker landbrugsstrukturen. Desuden arbejdes der ved ekspropriation ikke efter løsninger på tværs af de sektorielle interesser, hvilket ikke skaber helhedsløsninger.

Valget af anvendelsen af en eller begge arealerhvervelsesmetoder afhænger af den enkelte kommunes forvaltningstradition og politiske arena, hvilket har vist sig at være forskellige kommunerne imellem. Forvaltningerne har forskellige tilgange til deres vejprojekter, eftersom de fokuserer forskelligt på, hvorledes veje bedst kan realiseres. Samtidig kan kommunens politikere have ønsker til, hvordan de ønsker arealerhvervelsesprocessen gennemført, da politikerne både kan være interesseret i at undgå offentlig modstand mod vejprojektet, utilfredse lodsejere og udskudt realisering af vejprojektet. Derfor afhænger valget både af forvaltningen og politikernes ønsker til processen. I denne forbindelse kan jordfordeling opfattes som en løsning, der kan modvirke modstand mod vejprojektet i de politiske arenaer, og modsat kan ekspropriation opfattes som en mere belejlig metode for kommunen, da resultatet er kendt på forhånd. Analyserne har vist, at arealerhvervelsesmetoderne har forskellige formål, og derfor er resultaterne efter deres anvendelse også forskellige.

Arealerhvervelsesmetoderne har mange parametre, som de kan sammenlignes på, men adskiller sig meget indbyrdes, trods de behandler flere ens emner. Valget af arealerhvervelsesmetode afspejler derfor også den tilgang anlægsmyndigheden og politikerne har overfor borgerne, og anlægsmyndigheden og politikerne skal derfor gøre op med sig selv hvilke værdier, der er afgørende for arealerhvervelsens proces og efterresultat.

På baggrund af specialets analyser har det med afsæt i sammenligningsparametrene været muligt at fremfinde de styrker, svagheder, muligheder og trusler, som eksisterer ved hver arealerhvervelsesmetodes anvendelse. På figur 13.1 og 13.2 i kapitel 13 er arealerhvervelsesmetodernes styrker, svagheder, muligheder og trusler opstillet. Som beskrevet i afsnit 2.10 har det ikke været ønsket at berette om hvilken arealerhvervelsesmetode, der er rigtig eller forkert til arealerhvervelse til nyanlæg af kommunale veje, eftersom de forskellige kommuner har forskellige forvaltningstraditioner og politiske prioriteringer af forskellige emner. Det er derfor individuelt, hvad der lægges vægt på ved et valg af arealerhvervelsesmetode. Derfor leverer dette kandidatspeciale et oplyst grundlag, hvilket også var formålet med specialet, jf, kapitel 1, som kommunerne kan tage udgangspunkt i ved valg af arealerhvervelsesmetode til et konkret vejprojekt. Med figurene 13.1 og 13.2 er der dannet det ønskede grundlag, som kommunerne kan anvende til selv at analysere sig frem til, hvilken arealerhvervelsesmetode, der er passende for dem.

KAPITEL

15 Perspektivering

Gennem specialet præsenteres nyere praksis for arealerhvervelsesmetoderne; jordfordeling og ekspropriation til realisering af vejformål. Dette kan medvirke til at oplyse Danmarks kommuner og politikere om de forhold og overvejelser, der skal gøres i forbindelse med valget af arealerhvervelsesmetoder til realisering af et kommunalt vejanlæg. Kommunerne opfordres hertil selv at evaluere punkterne opstillet i SWOT-matricerne, hvortil den enkelte kommune kan vurdere, hvilke værdier der er i højsæde og dermed hvilke parametre, de anser som værende vigtige i deres anlægsprojekt.

Der er gennem specialet dannet empiri og draget erfaringer på baggrund af fire cases. Antallet af cases er valgt på baggrund af en målsætning om, at holde specialet på det konkrete niveau fremfor det generelle. Specialet kunne dog have været udvidet med flere cases, som kunne have givet et bredere grundlag. Ulemperne herved er dog, at der af ressourcemæssige årsager ikke ville kunne være indsamlet den samme dybdegående empiri til de enkelte cases, hvorfor specialets slutninger ville være mere generelle [Flyvbjerg, 2004]. Specialegruppen anerkender, at specialet er påvirket, af valget af cases, og andre eller flere cases muligvis kunne have påvirket specialets konklusioner. Derfor anerkendes det også af specialegruppen, jf. afsnit 2.2, at den opnåede viden ikke er fuldstændig, og det er muligt at bygge videre herpå.

En anden måde hvorpå specialet kan videreudvikles og opnå mere dybdegående empiri, er ved at udvide casestudierne til også at inddrage lodsejerne fra casene, både de projektberørte, og de som ikke var direkte projektberørte men involveret i arealerhvervelsen. Ud fra dette ville det have været muligt at opnå dybere indsigt og kendskab til arealerhvervelsesmetoderne set fra lodsejeres perspektiv, og derudfra ville der kunne udarbejdes en SWOT-matrice set fra lodsejeres perspektiv. Samtidig giver mere dybdegående casestudier også, ifølge Flyvbjerg [2004], fordele ved at:

> *"Casestudiet er særligt velegnet til identificering af 'sorte svaner', fordi casestudiet er designet til at gå i dybden: Det, der tilsyneladende er 'hvidt', viser sig ofte ved nærmere eftersyn at være 'sort'."* [Flyvbjerg, 2004, s. 472]

Ved også at inddrage lodsejerne i specialet ville specialets slutninger ikke i samme grad være farvet af det ensidige kommunale synspunkt, som tages udgangspunkt i, hvorfor inddragelsen af lodsejerne muligvis kunne have bidraget med at identificere den "sorte svane". Det er af specialegruppens opfattelse, at et mere fyldestgørende billede ville have været opnået ved at inddrage lodsejerne i casenes empiriindsamling, hvorved det f.eks. kunne undersøges, hvorvidt lodsejerne er enige i kommunernes opfattelse af bl.a. den førte dialog og derved kunne "den sorte svane" muligvis identificeres, hvis lodsejerne ikke er enige i kommunernes opfattelse. Den påtænkte SWOT-matrice fra lodsejernes synspunkt ville kunne sammenlignes med kommunens SWOT-matrice, hvilket kunne danne grundlag for en selvstændig afhandling; eventuelt et nyt kandidatspeciale. Ved at sammenligne matricerne vil det muligvis kunne uddrages, hvorledes en arealerhvervelsesmetode vil være gunstig og løsningsorienteret for både lodsejere og kommunen, hvortil der henledes til Kitte Borups betragtning præsenteret i kapitel 6:

> *"At løfte i samlet flok er både procesbesparende for alle involverede parter, men er også helt afgørende for at opnå den rigtige og retfærdige løsning på den kortest mulige tid."*
> [Borup, 2014]

Ud fra sammenligningen af matricerne kan det overvejes, hvordan lodsejerne og kommunen kan løfte i samlet flok, således en arealerhvervelse kan blive så gnidnings- og konfliktfri som muligt for alle parter, og desuden give den rigtige og retfærdige løsning for alle. Til dette kan der stilles spørgsmålstegn ved, hvordan arealer mest hensigtsmæssigt bør erhverves. En viderebygning på specialet vil derfor kunne tage udgangspunkt i, om de metoder, som anvendes i dag, bør tages til revidering. Om hvordan en eller flere arealerhvervelsesmetoder i virkeligheden kunne se ud, og hvilken indflydelse dette ville få på arealerhvervelsen til realisering af kommunale veje.

Ifølge Cramer et al. [1984] og Østergaard [1987] har der i amtslig tid forefundet en praksis for, hvorledes amtslige veje blev realiseret ved brugen af jordfordeling. Heraf ses det, at praksissen for jordfordelingsmetoden til vejprojektet tilsyneladende er blevet udvandet efter kommunalreformen i år 2007, da kommunerne har fået en mere selvstændig virke herefter. Dette bliver især afspejlet i, at specialegruppen kun har kunnet finde to kommunale veje, der er realiseret ved jordfordeling efter kommunalreformen, måske grundet manglende kendskab til jordfordelingsmetoden. Dette ses bl.a. ved Aalborg og Horsens Kommune, hvor ingen af disse havde kendskab til jordfordeling i forbindelse med arealerhvervelse til vejanlæg. På det statslige område er der også, jf. Mølbeck og Flensborg [2007], praksis for at udføre jordfordelinger ved ekspropriationer til statslige vejanlæg med hjemmel i EPL § 15, stk. 4 og 5, hvilket gennemføres af de statslige ekspropriationskommissioner.

Det kan derfor i en viderebygning på specialet overvejes, om metode (1) præsenteret i afsnit 3.1.5, bør anvendes igen, og om en anden uafhængig instans end kommunen burde udføre arealerhvervelsen, som det er tilfældet ved de statslige ekspropriationer, samt hvilke konsekvenser dette vil have. Ved at inddrage alle disse aspekter vil det blive muligt at kunne dele videnserfaring til kommunerne således disse ville opnå mere kendskab til jordfordeling, hvilket kunne medføre, flere kommuner ville overveje at tage jordfordeling i brug til arealerhvervelserne til kommunale vejanlæg.

Litteratur

Aalborg Kommune. Vejudbygningsplan for aalborg-området 2005-16 - baggrundsrapport, 2005. URL https://www.aalborg.dk/media/394770/Vejudbygningsplan-baggrundsrapport.pdf. benyttet: 19-02-2018.

Aalborg Kommune. Kommuneplantillæg om nye vejanlæg i aalborg syd, 2009a. URL http://apps.aalborgkommune.dk/images/teknisk/PLANBYG/miljoevurdering/Kp_H-012.pdf. benyttet: 15-02-2018.

Aalborg Kommune. Vvm-redegørelse og miljøvurdering for nye vejanlæg i aalborg syd: Egnsplanvej, nyt tilslutninganlæg til e45 samt ny dallvej eller motorvejsindføring til city syd, 2009b. URL https://www.aalborg.dk/media/882000/vvm-mv-nyevejanlaeg-aalborgsyd.pdf. benyttet: 19-02-2018.

Aalborg Kommune. Egnsplanvej, 2017a. URL https://www.aalborg.dk/trafik-pas-og-transport/veje/aktuelle-vejarbejder/egnsplanvej-gug-gistrup. benyttet: 15-02-2018.

Aalborg Kommune. By- og landskabsudvalget 20. september 2017, 2017b. URL https://www.aalborg.dk/usercontrols/AalborgKommune/Referater/Pdf.aspx?pdfnavn=18410203-17169768-1.pdf&type=bilag&pdfid=84928. benyttet: 19-02-2018.

Aalborg Kommunes byråd. Udskrift af beslutningsprotokollen - mødet den 27.05.2013, 2013a. URL http://referater.aalborgkommune.dk/Pdf.aspx?pdfnavn=17737477.PDF&type=punkt&moedeid=3255. benyttet: 19-02-2018.

Aalborg Kommunes byråd. Udskrift af beslutningsprotokollen mødet den 08.09.2014, 2013b. URL http://referater.aalborgkommune.dk/Pdf.aspx?pdfnavn=18310977.PDF&type=punkt&moedeid=5153. benyttet: 19-02-2018.

Aalborg Universitet. Semester description 2018, 2018. URL https://www.moodle.aau.dk/pluginfile.php/1142519/mod_resource/content/3/Semester%20Description_K4_2018_final.pdf. benyttet: 07-02-2018.

Vilmer Andersen og Peter Gamdrup. Forskningsmetoder. In Heine Andersen, editor, *Videnskabsteori og Metodelære*, number 8. Samfundslitteratur, 4 edition, 2011. ISBN 978-87-593-0475-4.

Finn Arler, Michael Søgaard Jørgensen, Esben Munk Sørensen, og Ebbe Sønderriis. *Prioritering af Danmarks areal i fremtiden: Afsluttende rapport fra projektet.* Fonden Teknologirådet, 2017. ISBN 978-87-91614-67-5.

Poul Boe. Mere jordfordeling er påkrævet, 1967. URL http://ddl.berightthere.dk/sites/default/files/ddl-files/files/Landinspektren_1965-1968_bind_24_haefte12.pdf. benyttet: 23-02-2018.

Kitte Borup. Ekspropriation, frivilligt salg, jordfordeling? *Djursland Landboforening*, (63), 2014. URL https://issuu.com/geftatryk/docs/63_2014_medlemsblad.

Morten Brænder, Johanne Grøndahl Glavind, Gitte Sommer Harrits, Morten Jakobsen, Helene Helboe Pedersen, Jakob Tolstrup, og Marianne Sandvad Ulriksen. *Gode spørgsmål, rigtige svar - Grundbog i samfundsfaglig metode.* Håndbog. Gyldendal A/S, 1 edition, 2016. ISBN 9788702188769.

Hubert Buch-Hansen og Peter Nielsen. Kapitel 8. kritisk realisme. In Søren Juul og Kirsten Bransholm Pedersen, editors, *Samfundsvidenskabernes Videnskabsteori*, number 1, pages 277–318. Hans Reitzels Forlag, 1 edition, 2012. ISBN 978-87-412-5682-5.

Aalborg Kommune: Byrådet. Udskrift af beslutningsprotokollen mødet den 27.05.2013 - punkt 12 - ekspropriation af arealer til nyt vejanlæg, aalborg syd - egnsplanvej., 2013. URL http://referater.aalborgkommune.dk/Pdf.aspx?pdfnavn=17737477.PDF&type=punkt&moedeid=3255. benyttet: 25-04-2018.

Torben Lund Christensen. Jordfordeling og planlægning som lokale vækstfremmere. *Landinspektøren*, Årgang 59(Nummer 2):Side 32–36, 2017.

COWI. Styregruppemøde nr. 15, 2014. URL https://omfartsvej.norddjurs.dk/media/4014503/Styregruppemoede-nr-15-den-06052014.pdf. benyttet: 04-04-2018.

Bent Cramer, Kim Jesper Hatting, og Tyge pontoppidan Jensen. Jordfordeling som koordineringsinstrument - eksemplificeret på vej- og landbrugsinteresserne, 1984. Afgangsprojekt Landinspektørstudiet AUC.

Anne Schelde Damgaard og Peter Foged. *Vilsted Sø : de gjorde det muligt.* Aalborg Universitetsforlag, 2006. ISBN 87-7307-771-2.

Den Danske Ordbog. Kan - kunne, 2013. URL http://ordnet.dk/ddo/ordbog?select=kunne&query=kan. benyttet: 12-02-2018.

Liv Egholm. *Videnskabsteori - Perspektiver på organisationer og samfund.* 3. Hans Reitzels Forlag, 1 edition, 2014. ISBN 978-87-412-5656-6.

Peter Lillienskjold Elimar. Realisering af omfartsvej ved jordfordeling - aars omfartsvej. 9. semester praktikprojekt ved Orbicon, AAU Landinspektørvidenskab Land Management. Vedlagt som bilag C.1.1, 2017.

Peter Lillienskjold Elimar. Realisering af omfartsvej ved jordfordeling - aars omfartsvej, 2018. URL https://issuu.com/trafikogveje/docs/tv_06_2018_qaxe_kun_for_abonnenter. benyttet: 07-06-2018.

Henning Elmstrøm. Pressemeddelelse fra landinspektør henning elmstrøm, 2014. URL https://omfartsvej.norddjurs.dk/media/1847143/Jordfordeling_Pressemeddelse_Elstroem.pdf. benyttet: 05-03-2018.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet. Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, 2013. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/r0710.aspx?id=143896. benyttet: 22-02-2018.

Erhvervsministeriet. Bekendtgørelse af lov om planlægning, lbk nr 287 af 16/04/2018, 2018. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=200614. benyttet: 05-06-2018.

Thor Eriksen. Sådan foretager man et litteraturstudie, 2016. URL https://www.scribbr.dk/struktur-i-din-afhandling/saadan-foretager-man-et-litteraturstudie/. benyttet: 09-02-2018.

Jens Evald. *At tænke juridisk*. Nyt Juridisk Forlag, 4 edition, 2011. ISBN 978-87-7673-231-8.

Hans Faarup. Midlertidig ekspropriation – andet end takster. *Trafik og veje*, Juni/juli, 2010. URL http://asp.vejtid.dk/Artikler/2010/06-07/5787.pdf.

Flyfotoarkivet. Flyfotoarkivet, ortofoto (gst), u.d. URL http://geonord.flyfotoarkivet.dk/. benyttet: 03-05-2018.

Bent Flyvbjerg. Phronetic planning research: Theoretical and methodological reflections. *Planning Theory and Practice*, 5(3), 2004. URL http://dx.doi.org/10.1080/1464935042000250195.

Bent Flyvbjerg. Fem misforståelser om casestudiet, 2010. URL https://papers.ssrn.com/sol3/Delivery.cfm/SSRN_ID2278229_code1935014.pdf?abstractid=2278229&mirid=1. benyttet: 25-04-2017.

Folketinget. Derfor grundloven - studiehæfte om grundloven, 2015. URL http://www.ft.dk/~/media/pdf/publikationer/grundloven/derfor_grundloven.ashx. benyttet: 09-02-2018.

Folketinget. Tv fra folketinget: Høring i miljø- og fødevareudvalget om arealanvendelse, 2016. URL http://www.ft.dk/webtv/video/20161/mof/tv.3532.aspx?date=2016-10-27#pv. benyttet: 13-02-2018.

Folketinget. Tv fra folketinget: Høring i miljø- og fødevareudvalget om prioritering af fremtidens arealanvendelse i danmark, 2017. URL http://www.ft.dk/webtv/video/20161/mof/tv.3703.aspx?as=1#pv. benyttet: 13-02-2018.

Folketingets Ombudsmand. Kommune kunne lovligt etablere en vandresti ved aftale i stedet for ved ekspropriation, 2015. URL http://www.ombudsmanden.dk/find/udtalelser/beretningssager/alle_bsager/2015-64/pdf. benyttet: 08-03-2018.

Fødevareministeriet. Lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven), 2004/2 lsf 5, 2004. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=88779. benyttet: 12-02-2018.

Fødevareministeriet. Forslag til lov om ændring af lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven) og lov om påligningen af indkomstskat til staten (ligningsloven), 2009. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=128306. benyttet: 14-02-2018.

Jens Graff, Steen Kaas Andersen, Hans Jørgen Lorenzen, og John Aagaard. *Forretningsplanen - Håndbog for SMV'ere og iværksættere*. Håndbog. SMV-litteratur, 1 edition, 2003. ISBN 87-989651-0-7.

Morten B. Hartvigsen. *Land Reform and Land Consolidation in Central and Eastern Europe after 1989: Experiences and Perspectives*. PhD thesis, Aalborg Universitet, 2015.

Søren Henriksen og Henrik Høj Andersen. Overkørsler til hovedlandeveje – praksis og eksempler. *Trafik og veje*, Juni/juli, 2010. URL http://asp.vejtid.dk/Artikler/2010/06-07/5795.pdf.

Terry Hill og Roy Westbrook. Swot analysis: It's time for a product recall. *Long Range Planning*, 30(1): 46 – 52, 1997. ISSN 0024-6301. doi: https://doi.org/10.1016/S0024-6301(96)00095-7. URL http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0024630196000957.

Horsens Kommune. Kommuneplan 2009 hovedstruktur og retningslinier, 2009. URL http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/11_1309233_PROPOSAL_1253610715425.pdf. benyttet: 21-02-2018.

Horsens Kommune. Byrådet - referat, 29. april 2014, 2014. URL https://horsens.dk/Politik/Byraadet/50/173. benyttet: 21-02-2018.

Horsens Kommune. Byrådet - referat, 23. august 2016, 2016. URL https://horsens.dk/Politik/Byraadet/50/50-985. benyttet: 21-02-2018.

Horsens Kommune. Kort og godt om horsens kommune, u.d. URL https://horsens.dk/OmHorsensKommune/FaktaomHorsensKommune/KortogGodtOmHK. benyttet: 07-03-2018.

Horsens Kommune: Byrådet. Referat - møde nr.:14, 2009. URL http://horsens.dk/-/media/Publikationer/Dagsordner%20og%20referater/Byraadet/2009/151209%20byråd%20referat%20ny%20pdf.ashx?la=da. benyttet: 21-02-2018.

Horsens Kommune: Byrådet. Referat - møde nr.:13, 2012. URL http://horsens.dk/-/media/Publikationer/Dagsordner%20og%20referater/Byraadet/2012/270312Byraadreferathjemmesidenypdf.ashx?la=da. benyttet: 21-02-2018.

Horsens Kommune: Byrådet. Byrådet - referat, 21. juni 2016, 2016. URL https://horsens.dk/Politik/Byraadet/50/50-984. benyttet: 23-05-2018.

Horsens Kommune: Teknik og Miljø. Vejplan 2012, 2012. URL http://sektorplaner.horsens.dk/download/vejplan2012endelig28nov2012pdf.pdf. benyttet: 21-02-2018.

Horsens Kommunes byråd. Dagsorden med beslutninger - møde nr. 7 2007, 2007. URL http://horsens.dk/-/media/Publikationer/Dagsordner%20og%20referater/Byraadet/2007/28%20%20august%202007%20by%20beslut%20pdf.ashx?la=da. benyttet: 20-02-2018.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet. Kommunalreformen - kort fortalt, 2005. URL http://www.oim.dk/media/17070/kommunalreformen-kort-fortalt.pdf. benyttet: 07-05-2018.

Judith E. Innes, David E. Booher, Hendrik Wagenaar, og Maarten A. Hajer, editors. *Collaborative policymaking: governance through dialogue*, chapter 1, pages 33–59. Cambridge University Press, 2003. ISBN 978-0-511-49093-4. URL https://goo.gl/xmpa7Y.

Orla Friis Jensen. U.2010b.355 - lokalplaners betydning ved udmåling af ekspropriationserstatning, 2010. URL https://pro.karnovgroup.dk/document/7000469978/1#relation-RSFF. benyttet: 06-02-2018.

Justitsministeriet. Bekendtgørelse af forvaltningsloven - lbk nr 433 af 22/04/2014, 2014a. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=161411. benyttet: 27-02-2018.

Justitsministeriet. Bekendtgørelse af lov om tinglysning - lbk nr 1075 af 30/09/2014, 2014b. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.ASPX?id=142900. benyttet: 26-02-2018.

Fatemeh Kazemi, Leili Abolhassani, Elahe Azam Rahmati, og Pegah Sayyad-Amin. Strategic planning for cultivation of fruit trees and shrubs in urban landscapes using the swot method: A case study for the city of mashhad, iran. *Land Use Policy*, 70:1 – 9, 2018. ISSN 0264-8377. doi: https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.10.006. URL http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837716301570.

KBET. Betænkning 1963 nr. 330 vedrørende gennemgang af ekspropriationslovgivningen, 1963. URL https://pro.karnovgroup.dk/document/7000382596/3?frt=bet%C3%A6nkning+nr.+330+af+1963. benyttet: 20-11-2017.

Kulturministeriet. Bekendtgørelse af museumsloven - lbk nr 358 af 08/04/2014, 2014. URL https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=162504. benyttet: 05-06-2018.

Steiner Kvale og Svend Brinkmann. *Interview - Introduktion til et håndværk*. Hans Reitzels Forlag, København, 2 edition, 2009. ISBN 978-87-412-5198-1.

Steiner Kvale og Svend Brinkmann. *Interview - Det kvalitative forskningsintervies som håndværk*. Hans Reitzels Forlag, København, 3 edition, 2014. ISBN 978-87-412-6377-9.

Kvrwebtech. Understanding swot analysis – need of your business!, u.d. URL https://www.kvrwebtech.com/blog/understanding-swot-analysis-need-business/. benyttet: 21-05-2018.

Landbrugsstyrelsen. Generelle vilkår for deltagelse i jordfordeling efter jordfordelingsloven, 2017. URL http://lbst.dk/fileadmin/user_upload/NaturErhverv/Filer/Landbrug/Arealer_ejendomme/Jordfordeling/Almindelige_vilkaar_marts_2017.pdf. benyttet: 26-02-2018.

Landbrugsstyrelsen. Jordfordeling & landbrugslov, 2017. URL http://lbst.dk/om-os/om-styrelsen/organisation/kunder-produktion/jordfordeling-landbrugslov/#c43478. benyttet: 13-02-2018.

Kennet Lynggaard. Dokumentanalyse. In Mette Schilling, editor, *Kvalitative metoder*, number 1. Hans Reitzels Forlag, 2 edition, 2015. ISBN 978-87-412-5904-8.

Miljø- og Fødevareministeriet. Bekendtgørelse om jordfordeling, bek nr 331 af 25/03/2013, 2013. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=146010. benyttet: 07-02-2018.

Miljø- og Fødevareministeriet. Bekendtgørelse af lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven), lbk nr 31 af 04/01/2017, 2017. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=186171. benyttet: 07-02-2018.

Melinda C. Mills. Comparative research. In Lisa M. Given, editor, *The SAGE Encyclopedia of Qualitative Research Methods*, pages pages 101–103. SAGE Publications, Inc., Thousand Oaks, California, 2008. URL http://dx.doi.org/10.4135/9781412963909.

Peter Mortensen. *SIKKERHED I FAST EJENDOM.* 2. Pejus, Helsingør 2014, 1 edition, 2014. ISBN 978-87-993236-8-5.

Hanne Mølbeck og Jens Flensborg. *Ekspropriation i praksis.* Håndbog. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2007. ISBN 978-87-574-1365-6.

NaturErhvervstyrelsen. Planlæggervejledning - vejledning til udarbejdelse af jordfordelinger i henhold til jordfordelingsloven, 2013. URL http://naturerhverv.dk/fileadmin/user_upload/NaturErhverv/Filer/Landbrug/Arealer_ejendomme/Jordfordeling/Planlaegger_vejledning_2013.pdf. benyttet: 09-02-2018.

Norddjurs Kommune. Kommuneplantillæg nr. 23, 2013. URL https://omfartsvej.norddjurs.dk/media/1393843/Omfartsvej_Kommuneplantillaeg-med-3-bilag.pdf. benyttet: 15-03-2018.

Norddjurs Kommune. Omfartsvej nord om grenaa - referat fra borgermøde 9. april 2014, 2014. URL https://omfartsvej.norddjurs.dk/media/1510874/Omfartsvej-nord-om-Grenaa_borgermoede_april_2014.pdf. benyttet: 04-04-2018.

Norddjurs Kommune. Spørgsmål og svar, 2016. URL https://omfartsvej.norddjurs.dk/spoergsmaal-og-svar. benyttet: 16-03-2018.

Norddjurs Kommune. Nu åbner en del af nordre kattegatvej nord om grenaa, 2017a. URL https://www.norddjurs.dk/nyheder/pressemeddelelser/2017/dec/nu-aabner-en-del-af-nordre-kattegatvej-nord-om-grenaa. benyttet: 05-06-2018.

Norddjurs Kommune. Tidsplan, 2017b. URL https://omfartsvej.norddjurs.dk/tidsplan. benyttet: 01-05-2018.

Norddjurs Kommune. Trafikplan for norddjurs kommune, u.d. URL http://norddjurs-kp17.cowi.webhouse.dk/download/kp17/4_mobilitet/norddjurs_trafikplan_endelig.pdf. benyttet: 15-03-2018.

Nordjyske Stiftstidende. Det er gået den gale vej, 2016a. URL https://nordjyske.dk/plus/det-er-gaaet-den-gale-vej/fd99e767-5f3d-45d6-ac3b-6a5cc8ff64d5. benyttet: 05-03-2018.

Nordjyske Stiftstidende. Vejen vil gøre en forskel, 2016b. URL http://www.indkilden.dk/wp-content/uploads/2016/05/TIR-s008-01-Indland-1705.pdf. benyttet: 05-03-2018.

Nordjyske Stiftstidende. Ny vej opstår - gamle skæres over, 2017. URL https://nordjyske.dk/plus/ny-vej-opstaar-gamle-skaeres-over/59ee6ea4-1b4c-4819-80cb-1cd17ed19d97. benyttet: 05-03-2018.

Nordjyske Stiftstidende. Åbning af omdiskuteret vej er udsat - igen, 2018. URL https://nordjyske.dk/plus/aabning-af-omdiskuteret-vej-er-udsat-igen/9e84df6b-c2df-46a5-83a5-395d818b4531. benyttet: 05-03-2018.

Orbicon. Fra tvang til fÆlles projekt: Jordfordeling et overset vÆrktØj, 2017. URL https://www.orbicon.dk/nyheder/fra-tvang-til-faelles-projekt-jordfordeling-er-et-overset-vaerktoej. benyttet: 27-02-2018.

Henrik Bjerring Poulsen og Martin Korgaard. Case om jordfordeling og ekspropriation, 2016. URL http://www.vejforum.dk/Net_Docs/CFP_Presentationer/3301.pdf. benyttet: 16-03-2018.

Kenneth Poulsen. Frygt ej ekspropriation! *Trafik og veje*, Juni/juli, 2017. URL http://asp.vejtid.dk/Artikler/2017/06-07/8720.pdf.

Lars Ramhøj. *Udstykningsloven med kommentarer*. Håndbog. Gads Forlag, 1992. ISBN 87-12-02222-5.

Karsten Revsbech. *Kommunernes opgaver - kommunalfuldmagten m.v.* Jurist- og Økonomforbundets Forlag, København, 3. udgave edition, 2015. ISBN 9788757432107.

SEGES. Vand- og spilde- vandsanlÆg i landbrugsjord 2017, 2017. URL https://www.danva.dk/media/2608/2017_landsaftale_vand-_og_spildevandsanlaeg.pdf. benyttet: 05-06-2018.

SKAT. Salg af landbrugsejendom - parcelhusreglen - bindende svar, 2012. URL http://skat.dk/skat.aspx?oid=2041314. benyttet: 06-05-2018.

SKAT. Den juridiske vejledning 2018-12: C.h.2.1.18.3 erstatninger i ekspropriationssituationer (frivillige salg), 2018. URL http://skat.dk/skat.aspx?oID=1948771&chk=214955. benyttet: 22-02-2018.

Skatteministeriet. Bekendtgørelse af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom: Lbk nr 1200 af 30/09/2013, 2013. URL https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2013/1200. benyttet: 22-02-2018.

Statsministeriet. Danmarks riges grundlov (grundloven) (* 1), lov nr 169 af 05/06/1953, 1953. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=45902. benyttet: 06-02-2018.

Esben Munk Sørensen. *Lokal Landbrugsplanlægning - en undersøgelse af dansk jordfordelingspraksis 1979-84 og om forandring af landbrug og landskab.* Institut for Samfundsudvikling og Planlægning ved Aalborg Universitetscenter, 1987. ISBN 87-7307-360-1.

Esben Munk Sørensen. Slides fra forelæsning: Særlige landinspektørarbejder l6-2016 - jordfordeling, 2016. URL https://www.moodle.aau.dk/pluginfile.php/576947/mod_folder/content/0/S%C3%A6rlige%20Landinspekt%C3%B8rarbejder-jordfordeling-arbejdsudgave-2016.pdf?forcedownload=1. benyttet: 26-02-2018.

Esben Munk Sørensen og Trine Eide. Jordfordeling som nøgle til fælles løsninger. In Trine Eide, Katrine Kratch, og Per Henrik Hansen, editors, *Flere funktioner i samme landskab - Helhedsorienteret planlægning og løsninger i det åbne land*. SEGES P/S, 2015.

Teknologirådet. Behovet for en ny jordreform, 2017. URL http://www.tekno.dk/article/behovet-for-en-ny-jordreform/. benyttet: 13-02-2018.

Lars Norman Thomsen. Omfartsvej: Der er totalt styr på jordfordelingen, 2016. URL http://grenaa.lokalavisen.dk/omfartsvej-der-er-totalt-styr-paa-jordfordelingen-/20160415/artikler/160419479/1977. benyttet: 15-03-2018.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Cirkulære om lov om offentlige veje - cir nr 132 af 06/12/1985, 1985. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=50811. benyttet: 26-02-2018.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Aftale mellem regeringen (venstre og de konservative), socialdemokraterne, dansk folkeparti, socialistisk folkeparti, det radikale venstre og liberal alliance om: En grøn transportpolitik, 2009a. URL https://www.trm.dk/~/media/Files/Publication/2009/En_groen_%20transportpolitik.pdf. benyttet: 15-03-2018.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Aftale mellem regeringen (venstre og de konservative), socialdemokraterne, dansk folkeparti, socialistisk folkeparti, det radikale venstre og liberal alliance om: Bedre veje mv., 2009b. URL https://www.trm.dk/~/media/files/publication/2009/aftaler-021209/aftale-om-bedre-veje-mv.pdf. benyttet: 15-03-2018.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Lov 2014-12-27 nr. 1520 om offentlige veje m.v., 2010. URL https://pro.karnovgroup.dk/document/7000469978/1#relation-RSFF. benyttet: 06-02-2018.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Lov om offentlige veje m.v., lov nr 1520 af 27/12/2014, 2014. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/r0710.aspx?id=167290. benyttet: 07-02-2018.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Bekendtgørelse om taksationskommissioner og overtaksationskommissioner - bek nr 1413 af 27/11/2015, 2015. URL https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2015/1413. benyttet: 27-02-2018.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Bekendtgørelse om vejdirektoratets opgaver og beføjelser - bek nr 121 af 08/02/2016, 2016. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=177330. benyttet: 27-02-2018.

Transport- og Bygningsministeriet. Vejledning i lov om offentlige veje, 2016. URL http://www.vejdirektoratet.dk/DA/vejsektor/vejregler-og-tilladelser/SoegIVejloven/Documents/Vejledninger/Samlet%20vejledning%20-%20print.pdf. benyttet: 08-03-2018.

Transportministeriet. Forslag til lov om offentlige veje m.v. - 2014/1 lsf 20, 2014. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=165001. benyttet: 26-02-2018.

TV2 Østjylland. Ny omfartsvej i horsens åbnet, 2017. URL https://www.tv2ostjylland.dk/artikel/partner/tv-syd/ny-omfartsvej-i-horsens-aabnet. benyttet: 07-03-2018.

Vejdirektoratet. Omfartsvej nord om grenaa - forundersøgelse, 2011. URL http://www.vejdirektoratet.dk/DA/vejprojekter/nord-om-grenaa/Documents/Grenaa_Omfartsvej[1].pdf. benyttet: 15-03-2018.

Vejdirektoratet. Grundlag for udformning af trafikarealer, 2012. URL http://www.vejdirektoratet.dk/DA/vejsektor/vejregler-og-tilladelser/vejregler/h%C3%B8ringer/Documents/H%C3%B8ring%20-%20%C3%85bent%20land/Grundlag%20for%20udformning%20af%20trafikarealer.pdf. benyttet: 05-06-2018.

Vejdirektoratet. Hvis du vil klage, 2015. URL http://www.vejdirektoratet.dk/DA/vejsektor/vejregler-og-tilladelser/sagsbehandling/Klage-til-vejdirektoratet/Sider/Hvis-du-vil-klage.aspx. benyttet: 27-02-2018.

Vejle Amt. Regionplan 2005 for vejle amt, 2015. URL http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/Vejle_Amts_regionplan_og_tillaeg_2005.pdf. benyttet: 20-02-2018.

Vesthimmerlands Kommune. Supplerende høring forslag til kommuneplantillæg kp09-026 for omfartsvej syd om aars, 2013a. URL http://polweb.nethotel.dk/Produkt/PolWeb/Sog/ShowFile.asp?p=vesthimmerlands07&ID=14019. benyttet: 06-05-2018.

Vesthimmerlands Kommune. Supplerende høring forslag til vvm-redegørelse og miljørapport for omfartsvej syd om aars, 2013b. URL http://polweb.nethotel.dk/Produkt/PolWeb/Sog/ShowFile.asp?p=vesthimmerlands07&ID=14020. benyttet: 06-05-2018.

Robert K. Yin. *Case study research : design and methods - 4.th edition.* SAGE Publications, 2009. ISBN 978-1-4129-6099-1.

Henrik Zahle. *Danmarks Riges Grundlov med kommentarer*. Håndbog. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1999. ISBN 87-574-4240-1.

Økonomi- og Indenrigsministeriet. Forslag til lov om ændring af de kommunale styrelseslove m.v., 1991. URL https://pro.karnovgroup.dk/document/7000280995/1#LFF1990-1991_2_102_20110322124214_9. benyttet: 05-05-2018.

Økonomi-og Indenrigsministeriet. Lov om ændring af de kommunale styrelseslove m.v. (offentligt udbud af fast ejendom, diæter og tabt arbejdsfortjeneste m.v.) - lov nr 385 af 06/06/1991, 1991. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=52796. benyttet: 16-05-2018.

Økonomi-og Indenrigsministeriet. Vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme - vej nr 60 af 28/06/2004, 2004. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=9914. benyttet: 19-04-2018.

Økonomi-og Indenrigsministeriet. Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme - bek nr 799 af 24/06/2011, 2011. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=137809. benyttet: 18-04-2018.

Økonomi-og Indenrigsministeriet. Bekendtgørelse af lov om kommunernes styrelse - lbk nr 2 af 04/01/2018, 2018. URL https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2018/2. benyttet: 18-04-2018.

Frithjof Østergaard. Jordfordeling ved vejanlæg. *Landinspektøren*, 33(10):537 – 543, 1987. ISSN 0105-4570. URL http://ddl.berightthere.dk/sites/default/files/ddl-files/files/Landinspektren_1986-1987_bind_33_haefte10.pdf.

BILAG

A Arealerhvervelsesmetoder

I kapitel 3 er arealerhvervelsesmetoderne til kommunale vejanlæg beskrevet. Disse er blevet illustreret ved henholdsvis figur 3.1 og 3.5. Dette bilag er den tekst, der ligger til grund for figurerne, og derfor findes den mere dybdegående beskrivelse for metodernes procedure heri. Der gøres opmærksom på, at metodernes procedure udelukkende er beskrevet vedrørende arealerhvervelse til offentlige vejanlæg, samt de drifts og samfundsmæssige fordele, der medfølger ved en jordfordeling.

A.1 Jordfordelingsprocedure

Forud for et anlægsprojekt undersøger rekvirenten mulighederne for et anlægsprojekts gennemførsel. Dette bliver gjort ud fra en vurdering om bl.a. lovgivning, VVM-screening, udarbejdelse af VVM, planlægning og budget, hvilket kan være bistået af en rådgiver. Yderligere er der mulighed for, at rekvirenten kan få foretaget en ejendomsmæssig forundersøgelse. [Elimar, 2017] [NaturErhvervstyrelsen, 2013]

Den ejendomsmæssige forundersøgelse kan udføres af en rådgiver. Denne forundersøgelse giver et indblik i projektområdets ejendommes arealdispositioner og lodsejerenes ønsker til projektrealisering. Ved at lodsejere tilkendegiver deres interesse i at indgå i jordfordeling, kan disse beskrive om de ønsker at udvikle eller afvikle deres ejendom. [Elimar, 2017] [NaturErhvervstyrelsen, 2013]

Efter rekvirenten har fået afgjort om vedkommende kan realisere sit anlægsprojekt ved jordfordeling, kan vedkommende ansøge om dette ved jordfordelingsmyndigheden. Denne myndighed er Landbrugsstyrelsen, og ansøgningen om rejsning af jordfordeling til denne skal som minimum indeholde en beskrivelse af:

"Anmodningen skal som minimum indeholde følgende oplysninger:

1) *Hvem der er rekvirent.*
2) *Hvem der er jordfordelingsplanlægger.*
3) *Formålet med jordfordelingen.*
4) *Om der indgår tilskudsordninger for henholdsvis deltagende lodsejere og/eller til jordfordelingens gennemførelse.*
5) *Skønnet antal deltagende lodsejere.*
6) *Skønnet antal omlagte hektar.*
7) *Forslag til skæringsdag."* [Miljø- og Fødevareministeriet, 2013, JFB § 18, stk. 3]

Efter godkendelsen af ansøgningen kan rekvirenten i sammenråd med Landbrugsstyrelsen vælge at indkalde til et indledende møde. Indkaldelsen kan ske via post, dagspresse eller anden hensigtsmæssig måde med mindst 8 dages varsel. På det indledende møde fastlægges skæringsdato, lodsejerudvalg, planområdets udstrækning samt datoen for planlægningens afslutning, jf. JFL § 3, stk. 2. Desuden kan der til mødet medbringes et "plan 0" -kort, der viser projektområdets involverede ejendomme. Det indledende møde kan betragtes som værende det første skridt i det egentlige jordfordelingsforløb. Hvis det vælges ikke at afholde et indledende møde fastlægges skæringsdatoen, planområdets udstrækning samt datoen for planlægningens afslutning i forbindelse med ansøgningen om rejsningen af jordfordelingen. [Fødevareministeriet, 2009] [Elimar, 2017] [NaturErhvervstyrelsen, 2013]

Efter det indledende møde er blevet afholdt, har rekvirenten mulighed for at offentliggøre i lokale dagblade, at der er rejst en jordfordeling i pågældende område med angivelse af dennes skæringsdag og jordfordelingsplanlægger. Dette kan være med til vække en interesse for de lodsejere, der ikke har hørt om jordfordelingen eller havde mulighed for at deltage i det indledende møde. [Elimar, 2017] [NaturErhvervstyrelsen, 2013]

Når det ovenstående indledende arbejde er udført, kan planlægningsdelen påbegyndes. Denne kan starte med, at jordfordelingsplanlæggeren ønsker at foretage en vurderingsforretning. Til denne deltager et medlem fra jordfordelingsmyndigheden, lodsejerudvalget, jordfordelingsplanlæggeren og en jordbrugskonsulent. Sammen tager denne gruppe ud i projektområdet, og får indekseret priserne på de involverede ejendomme. Indekseringen skal afspejle den reelle markedsværdi, idet andet kan hindre senere aftaleindgåelse. Desuden kan en forkert taksering få negativ indflydelse på jordfordelingsaftalerne og jordmobiliteten. [Elimar, 2017] [NaturErhvervstyrelsen, 2013]

Efter de involverede ejendomme er blevet takseret, kan jordfordelingsplanlæggeren påbegynde ønskerunden. Disse møder vil ofte være opfølgende møder hos de lodsejere, der udviste interesse ved den ejendomsmæssige forundersøgelse. Til ønskerunden kan lodsejernes ønsker blive mere konkrete, være med til at skabe en jordpulje og igangsætte jordfordelingen. Er der ikke foretaget en ejendomsmæssig forundersøgelse vil ønskerunden have samme formål som den ejendomsmæssige forundersøgelse, men her vil jordfordelingsplanlæggeren ikke have nogen baggrundsviden om lodsejeren eller dennes ejendom inden mødet. Efter jordfordelingsplanlæggeren har fået dannet sig et billede af lodsejeres ønsker, bliver det muligt for jordfordelingsplanlæggeren at gøre jordfordelingsaftalerne mere håndgribelige. Ved at holde efterfølgende møder med projektområdets lodsejere bliver det muligt at udarbejde jordfordelingsoverenskomster i overensstemmelse med lodsejernes ønsker. I denne forbindelse skal jordfordelingsplanlæggeren indhente tilladelser og dispensationer i henhold til anden lovgivning i nødvendige tilfælde. Jordfordelingsoverenskomsten er en kontrakt mellem jordfordelingsplanlæggeren og den enkelte lodsejers individuelle ejendom, der enten foretages et køb, salg og/eller bytte af og prisen herfor. Desuden kan jordfordelingsoverenskomsten indeholde eksterne bemærkninger. Til jordfordelingsoverenskomsten skal det noteres, om der ved et nettokøb skal deponeres penge eller, om der skal stilles en bankgaranti for de ejendomme, som skal købe, jf. [Landbrugsstyrelsen, 2017]. Gennem hele jordfordelingsplanlægningen påvirker jordmobiliteten jordfordelingen, jf. afsnit 2.9. jf. afsnit 2.9. [Elimar, 2017] [NaturErhvervstyrelsen, 2013]

Når samtlige mulige jordfordelingsoverenskomster er blevet underskrevet, udarbejder jordfordelingsplanlæggeren en indsendelsesskrivelse. Denne sendes sammen med jordfordelingsplanen som regel 3 måneder forud for skæringsdatoen til Landbrugsstyrelsen, således sagsbehandleren ved myndigheden har tid til at udføre udstykningskontrollen for pågældende jordfordeling, jf. JFB § 23, stk. 1. jf. afsnit 2.9 Jordfordelingsplanen indeholder følgende dokumenter:

1. Plan 1 kort: Ejendomskort inden jordfordelingen
2. Plan 2 kort: Ejendomskort efter jordfordelingen
3. Underskrevne jordfordelingsoverenskomster
4. Tingbogsattester for hver af de deltagne ejendomme
5. Alle ejendomsdata med relation til jordfordelingen herunder offentlig vurdering, køb- og salgsværdi, oplysninger om pantegæld mv.
6. Nødvendige garantier/deponeringer fra pengeinstitutter
7. Håndtering af servitutter og rettighedshavere
8. Nødvendige erklæringer og tilladelser i henhold til landbrugslovgivningen og anden lovgivning, jf. JFB § 26, stk. 1.

Ved indsendelsesskrivelsen bliver det for jordfordelingsplanlæggeren og rekvirenten klart, om jordfordelingen er fuldendt som ønsket. Hvis ikke det har været muligt at erhverve de ønskede mængder areal inden skæringsdatoen, er det muligt at påbegynde en ny jordfordelingsetape. Hertil fastsættes der, i sammenspil mellem jordfordelingsplanlæggeren og Landbrugsstyrelsen, en ny skæringsdato, hvortil det ikke er nødvendigt igen at udføre de formelle ejendomsundersøgelser, indledende møder osv. Der er ingen øvre grænse for, hvor mange jordfordelingsetaper en jordfordeling maksimalt må bestå af. [Elimar, 2017] [NaturErhvervstyrelsen, 2013]

Efter at Landbrugsstyrelsen har udført udstykningskontrollen og godkendt jordfordelingens lovlighed, skal denne fremlægges på et kendelsesmøde inden skæringsdatoen. På det offentlige møde skal jordfordelingskommissionen godkende jordfordelingen. Mødeindkaldelsen til det offentlige møde skal ske med mindst 14 dages varsel, jf. JFL § 4, stk. 1. Såfremt jordfordelingskommissionen godkender planen, afsiges kendelse, jf. JFL § 4, stk. 4, og jordfordelingsaftalerne er herefter bindende. Dernæst tinglyses kendelsen på de ejendomme, der er indgået i jordfordelingen. Efter kendelsen kommer skæringsdatoen, hvor ejendomsretten skifter, jf. JFB § 1, stk. 5, og pengetransaktionen finder sted. [Elimar, 2017] [NaturErhvervstyrelsen, 2013]

A.1.1 Fordele ved deltagelse i jordfordeling

Der er en række drifts og samfundsmæssige fordele, der medfølger ved en jordfordeling. Det er i [NaturErhvervstyrelsen, 2013] bl.a. beskrevet hvilke fordele, som kan opnås ved jordfordeling, hvilket er opsummeret i tabel A.1.

Driftsmæssige fordele	Samfundsmæssige fordele
• Færre brændstofudgifter • Mindre arbejdskørsel på veje (herunder mindre brændstof og slitage) fører til optimering af tidsforbrug • Mindre vedligeholdelse af markveje • Bedre arrondering og struktur • Bedre sædskifte • Mindre slid på dæk • Større mulighed for driftsomlægning • Sammenlægning af arealer giver driftsmæssige gevinster • Mindre rengøring af offentlig vej	• Større primær produktion • Større eksport • Større beskæftigelse og produktion i følgeerhverv • Større skatteprovenu • Reduceret risiko for trafikulykker • Mindre slid på vejnettet • Bedre mobilitet på vejnettet • Bedre vilkår for miljø og natur • Reduktion af CO_2 og fosfor udledning • Færre antal frustrerede bilister • Værdiskabelse • Oprettelse af (særlige) biotoper • Genopretning af søer • Beskyttelse af fortidsminder og drikkevand

Tabel A.1. Drifts- og samfundsmæssige fordele ved deltagelse i jordfordeling, udarbejdet på baggrund af [Sørensen, 1987], [NaturErhvervstyrelsen, 2013] og [Elimar, 2017]

A.2 Ekspropriationsprocedure

Det indledende arbejde til ekspropriationen indebærer, at der bliver udarbejdet ekspropriationsmateriale. Dette materiale består af en arealfortegnelse og ekspropriationsplaner. Disse skal bl.a. indeholde oplysninger om ejendommes berørte arealer, størrelser heraf og angivelse af ændring, jf. LoOV § 100, stk. 1-3. Når ekspropriationsmaterialet er blevet udarbejdet, skal det offentliggøres 4 uger før åstedsforretningen, jf. LoOV § 100, stk. 4. [Mølbeck og Flensborg, 2007]

I forbindelse med offentliggørelsen af ekspropriationsmaterialet har eksproprianten skal skriftlig at indkalde berørte lodsejere og de med andre retlig interesse til åstedsforretning med mindst 4 ugers varsel, jf. LoOV § 100, stk. 5. Her skal det angives, hvor og hvornår åstedsforretningen finder sted. Desuden indeholder indkaldelsen oplysninger om anlægsprojektet, bemærkninger om mulighed for ændringsforslag og evt. erstatningsforslag, ekspropriationsgrundlaget og -hjemmel, samt ekspropriationsproceduren. Ved åstedsforretningen har berørte lodsejere mulighed for at tilkendegive deres interesser og fremhæve utinglyste rettigheder. [Mølbeck og Flensborg, 2007, s. 290] Deltagerne til åstedsforretningen består af mindst et medlem af kommunalbestyrelsen, samt berørte rettighedshavere. Desuden kan 2-5 personer af ekspropriantens repræsentanter deltage. Lodsejere og rettighedshavere vælger selv, om disse vil deltage, jf. LoOV § 101. Ved åstedsforretningen kan der gives et erstatningstilbud af eksproprianten, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. LoOV § 101, stk. 3. Tilbuddet kan frafalde indenfor en af eksproprianten fastsat frist. Alle bemærkninger vedrørende mødet noteres i en protokol, jf. LoOV § 101. [Mølbeck og Flensborg, 2007]

Efter åstedsforretningens afholdelse har berørte lodsejere og rettighedshavere 4 uger til skriftligt at tilkendegive bemærkninger til ekspropriationen samt fremsætte synspunkter til erstatningsforslaget, jf. LoOV § 101, stk. 4. Hvis der på baggrund af skriftligt indsendte bemærkninger foretages bemærkelsesværdige ændringer for anlægsprojektet, således det berører andre arealer skal, der foretages nye åstedsforretninger ved disse. Efter høringsperioden har ekspropriationsmyndigheden mulighed for at træffe ekspropriationsbeslutningen, jf. LoOV § 102. Retsvirkningerne af ekspropriation indtræffer, når parterne får meddelelse om ekspropriationsbeslutningen. [Mølbeck og Flensborg, 2007] Ved den skriftlige meddelelse angives berørte arealer og en klagevejledning til retlige spørgsmål. Meddelelsen kan yderligere indeholde et erstatningstilbud, hvori det ligeledes skal fremgå, at i så fald tilbuddet ikke accepteres, indbringes erstatningsspørgsmålet for taksationskommissionen. Lodsejeren har herefter minimum 4 uger til at vende tilbage til vejmyndigheden, jf. LoOV § 102, stk. 5. Ingen tilbagemelding om accept af erstatningstilbuddet vil føre til taksation. Desuden kan lodsejer kræve afståelse af mere areal end det angivne eller totaleksproprіation, hvis ejendommens beskaffenhed mindskes betydeligt. [Mølbeck og Flensborg, 2007]

En lodsejer har desuden mulighed for, at påklage ekspropriationsbeslutningen til transportministeren, jf. LoOV § 132, stk. 2, der har delegeret opgaven til Vejdirektoratet, jf. [Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2016, § 6], hvortil der er en minimumsfrist på 4 uger. Vejdirektoratet vurderer herefter, om klagen har opsættende virkning, jf. LoOV § 132, stk. 4. Afgørelser truffet af Vejdirektoratet kan indbringes for domstolen, inden 6 måneder efter afgørelsen er meddelt, jf. LoOV § 132, stk. 5. Der kan klages over flere elementer, herunder ekspropriationens lovlighed, proportionalitet, nødvendighed, aktualitet samt kommunens eventuelle skøn foretaget i forbindelse med ekspropriationen m.m. [Vejdirektoratet, 2015] [Mølbeck og Flensborg, 2007, s. 304-312]

En eventuel igangsættelse af vejarbejdet inden en klagesag er afgjort sker i alle tilfælde på vejmyndighedens risiko, da denne kan forpligtes til at føre forholdene tilbage, hvis ekspropriationen tilsidesættes eller ændres af klagemyndigheden, jf. LoOV § 112. [Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2010, note 307] [Mølbeck og Flensborg, 2007]

Hvis et erstatningsforslag ikke er givet, eller ikke kan accepteres, skal vejmyndigheden indbringe erstatningsspørgsmålet til taksationskommissionen, senest 8 uger efter ekspropriationsbeslutningen er meddelt, jf. LoOV § 112, stk. 1-2. Vejmyndigheden indkalder skriftligt parter til taksationsforretning med mindst 4 ugers varsel, jf. LoOV § 114. Taksationskommissionen består af 3 medlemmer, herunder en jurist (formand) og to kommunale vurderingskyndige medlemmer til den enkelte taksering, jf. LoOV § 105. Disses kompetencer omfatter både det erstatningsretlige samt spørgsmålet om ekstension. Efter drøftelse afsiger taksationskommissionen kendelse. [Mølbeck og Flensborg, 2007]

Hvis erstatningsforslaget fra taksationskommissionen ikke accepteres af lodsejer eller eksproprianten afgøres erstatningsspørgsmålet af overtaksationskommissionen efter klage, jf. LoOV § 116. Overtaksationskommissionen besidder de samme kompetencer som taksationskommissionen. Klagen skal indbringes skriftligt senest 4 uger efter taksationskommissionens kendelse, jf. LoOV § 116, stk. 2. Overtaksationskommission består af 5 medlemmer, herunder en jurist (formand), to faste juridiske medlemmer og to kommunale vurderingskyndige medlemmer til den enkelte taksering. Efter drøftelse afsiger overtaksationskommissionen kendelse.
Lige såvel som ekspropriationsbeslutningen kan indbringes for domstolene kan taksationskommissionernes kendelser det også, hvilket dog kræver, at begge instanser er afprøvet inden domsstolsprøvelse er mulig, jf. LoOV § 121, stk. 2. Søgsmålsfristen for dette er 6 måneder efter kendelsen er meddelt, jf. LoOV § 121, stk. 1.
Lige så snart der er opnået enighed om erstatningen, udbetales denne uden et unødigt ophold, og denne forrentes fra ekspropiationsbeslutningens meddelelse. Erstatningen kan udbetales som aconto erstatning, hvis ikke arealet er opmålt endnu. [Mølbeck og Flensborg, 2007]

B Interview

Dette kapitel har til formål at belyse baggrunden for de udførte interview samt argumentationen for valget af respondenter mv. De i specialet udvalgte respondenter er alle valgt med henblik på, at disse har indgående kendskab til jordfordeling og ekspropriation og anvendelsen heraf til arealerhvervelse til realisering af kommunale vejanlæg. Respondenterne er enten direkte udvalgt af specialegruppen, eller også er specialegruppen blevet guidet af respondenternes kollegaer til at udpege hvilke respondenter, der har haft størst kendskab til den respektive case. Interviewene er udført i overensstemmelse med interviewmetoden beskrevet i afsnit 2.7. De i specialet interviewede respondenter er:

- **Aars Omfartsvej (Jordfordeling)**
  - Jordfordelingsplanlægger, Jan Nymark Thaysen, Orbicon
    - Interview vedrørende Aars Omfartsvej, og desuden afklaring af spørgsmål vedrørende jordfordeling
- **Grenaa Omfartsvej (Jordfordeling som led i en ekspropriation)**
  - Projektleder ved Norddjurs Kommune, Henrik Bjerring Poulsen
  - Jordfordelingsplanlægger, Henning Elmstrøm, LG98
- **Egnsplanvej (Ekspropriation)**
  - Civilingeniører ved By- og Landskabsforvaltningen Aalborg Kommune, Charlotte Kragh-Pedersen og Laura Sand Pedersen samt Gitte Fogedgaard fra Aalborg Kommunes juridiske afdeling
- **Horsens omfartsvej syd (Ekspropriation)**
  - Chefjurist fra Horsens Kommune, Claus Rindahl Hansen

Der gøres opmærksom på, at der i forbindelse med udredning af spørgsmål vedrørende Aars Omfartsvej og jordfordeling er hentet materiale fra praktikprojektet [Elimar, 2017] udarbejdet af en af specialegruppens medlemmer. I praktikprojektet [Elimar, 2017] er der på forhånd udført interview, som vil være en del af vidensgrundlaget til dette speciales beskrivelser og viden omkring Aars Omfartsvej. Eftersom meget af denne viden er indsamlet ved uformelle samtaler i forbindelse med specialegruppemedlemmets praktikophold, er det valgt at interviewe jordfordelingsplanlæggeren Jan Nymark Thaysen, der udførte jordfordelingen til Aars Omfartsvej. Dette er gjort med henblik på at kunne sammenholde udtalelser mellem vedkommende, og de andre respondenters udtalelser interviewet i dette speciale. På denne måde opnås viden omkring de sammenligningsparametre, der ikke er taget i betragtning i forbindelse med [Elimar, 2017]. Desuden er der gennem interviewet blevet udredt tvivlsspørgsmål omkring forhold vedrørende brugen af jordfordeling.

I forbindelse med casen omkring Grenaa Omfartsvej er det valgt at interviewe to forskellige respondenter. Den ene er projektlederen for Grenaa Omfartsvej ved Norddjurs Kommune, Henrik Bjerring Poulsen, og den anden er jordforelingsplanlæggeren til Grenaa Omfartsvej Henning Elmstrøm. Henrik Bjerring Poulsen var ikke med fra Grenaa Omfartsvejs start, men blev i den sidste del af anlægsprojektets forløb projektleder. Henrik har kendskab til forløbet omkring Grenaa Omfartsvej, og har været inde over hele arealerhvervelsesproceduren, hvorfor vedkommende kan redegøre for Grenaa Omfartsvejs arealerhvervelsesforløb. Jordfordelingsplanlæggeren i forbindelse med Grenaa Omfartsvej, Henning Elmstrøm, forestod rådgivningen og udarbejdelsen af jordfordelingen til den del af arealerhvervelsen, som skete via jordfordeling. Vedkommende vil kunne udrede, hvorledes proceduren

har været for at arealerhverve arealer til omfartsvejen, og hvorledes forløbet gennem proceduren er udfaldet gennem forskellige aspekter. Hermed er der primært fokus på at få respondenter med viden omkring jordfordelingen i Grenaa til trods for, at en del af arealerhvervelsen skete via ekspropriation.

Til at udrede tvivlsspørgsmål vedrørende Egnsplanvej er det valgt at interviewe de folk, der har stået for planlægningen, og udførelsen af arealerhvervelsen ved ekspropriationen til vejanlægget. Disse har kunne give et indblik i de forskellige sammenligningsparametre. Eftersom det er kommunen, der har udført ekspropriationen til realiseringen af Egnsplanvej, er det valgt kun at interviewe denne respondent. Specialegruppen tog kontakt til Charlotte Kragh-Pedersen, der samlede en gruppe respondter bestående af i alt tre personer, som repræsenterede Aalborg Kommune.

I arbejdet med omfartsvejen syd om Horsens fremgår det, at kommunen har stået for ekspropriationen, der var arealerhvervelsesmetoden anvendt til realiseringen af vejanlægget. Af denne grund vælges det, ligesom ved interviewet med Aalborg Kommune, kun at interviewe chefjurist Claus Rindahl Hansen fra Horsens Kommune, da han har stået for arealerhvervelsen, og dermed har stort indblik i denne.

Af ovenstående ses det, at der i henholdsvis Aars og Grenaa er interviewet eksterne rådgivere i form af jordfordelingsplanlæggere, hvorimod ved Egnsplanvejen og Horsens er det udelukkende de respektive kommuner, der interviewes, selvom disse kommuner også har haft eksterne rådgivere. Det fravælges, at interviewe rådgivere i forbindelse med ekspropriationerne udført i Horsens og Egnsplanvej, idet kommunerne umiddelbart forventes at kunne svare tilstrækkeligt på spørgsmålene, og desuden har rådgiverne ikke udført selve arealerhvervelsen. Det er yderligere vurderet, at udbyttet af flere interview ikke er givende i forhold til den arbejdsbyrde, det medfører at udføre flere interview.

Inden interviewene blev alle respondenter adspurgt, om de var indforstået med, at specialegruppen lydoptog interviewet med henblik på efterfølgende transskription til anvendelse i specialet. Forcen ved at anvende lydoptagelser er, at det for interviewer er nemmere at huske, hvad der er blevet sagt gennem interviewet, og interviewet kan herefter transskriberes, hvorimod ulempen ved lydoptagelsen er, at respondenten kan optræde påvirket i sine udtalelser grundet den milde provokation optagelsesenheden frembringer ved dens tilstedeværelse. I de tilfælde hvor en respondent havde udtalelser, denne ikke ønskede frembragt i transskriptionen, havde respondenten mulighed for at gøre opmærksom herpå, og disse udtalelser vil derfor ikke fremgå af transskriptionen eller i rapporten. De anvendte undersøgelses- og interviewspørgsmål kan ses i afsnit B.1, hvortil der gøres opmærksom på, at respondenterne udelukkende fik tilsendt interviewspørgsmålene og ikke undersøgelsesspørgsmålene. Specialegruppen har valgt at transskribere interviewene, således udtalelser og analyseresultater kan biddrage til specialets slutninger. De transskriberede interview kan læses i bilag C.5, og er blevet anonymiseret således, at ingen af lodsejernes navne fremgår, eftersom disse ikke har tilkendegivet et ønske om at fremgå i specialet. I stedet vil der fremgå: "xx" eller den pågældende lodsejers løbenummer for at placere lodsejeren i konteksten af interviewet.

Tabellerne i afsnit B.1 adskiller sig i deres struktur og rækkefølge grundet den ikke-standardiserede interviewmetode benævnt i afsnit 2.7. Dette gør de, da det enkelte interview er modelleret til at passe præcis på den givne case og dennes forløb, efter specialegruppen havde sat sig ind i tilsendte materiale til casen. Desuden adskiller rækkefølgen og formen af spørgsmålene sig, eftersom casene adskiller sig i deres realiseringsmetode, alt efter om disse er realiseret ved ekspropriation, jordfordeling eller begge. Nogle af spørgsmålene går igen, således besvarelserne af disse kan bruges til at sammenligne sammenligningsparametrene i den komparative analyse.

B.1 Undersøgelses- og interviewspørgsmål

B.1.1 Jan Nymark Thaysen - Jordfordelingsplanlægger Aars Omfartsvej

Undersøgelsesspørgsmål	Interviewspørgsmål
Hvordan forløb det indledende arbejde inden arealerhvervelsen til vejanlægget?	• Hvordan blev du udpeget til at være jordfordelingsplanlægger til jordfordelingen til Aars Omfartsvej? • Hvordan vidste du hvor langt ud du skulle henvende dig til lodsejere, der kunne indgå i jordfordelingen? • Hvis der blev udført forundersøgelser til Aars Omfartsvej, hvilke var disse så, hvor lang tid varede de og hvad fik I ud af dem? • Blev der forud for jordfordelingen stillet bestemte vilkår til dig, og i givet fald hvilke?
Hvordan forløb arealerhvervelsen til vejanlægget efter det indledende arbejde?	• Hvorledes blev lodsejernes jorde prisfastsat ved jordfordelingen? ○ Hvis det er tilfældet, i hvilke forbindelser er der da givet ulempeerstatninger, og hvorledes blev disse udmålt? • Hvordan var dialogen mellem jordfordelingsplanlæggeren og lodsejerne, samt jordfordelingsplanlæggeren og kommunen? • Hvor mange overkørsler og private fællesveje blev der etableret/fjernet i forbindelse med vejprojektet? Hvilke fordele/ulemper ser du i denne forbindelse? • Hvorledes er midlertidige arbejdsarealer blevet erhvervet ved vejprojektet? • Hvordan blev SKAT håndteret i forbindelse med jordfordelingen? Har der været skatteforhold, der har påvirket arealerhvervelsen, og med hvilket begrundes dette? • Hvordan mener du, at de valgte arealerhvervelsesmetoder har påvirket det ejendomsstrukturelle efterresultat, og hvorfor? • Hvad var der budgetteret med og hvad var de faktiske omkostninger af arealerhvervelse? • Hvis det er tilfældet, hvilke og hvor mange klager er der da blevet angivet til arealerhvervelsen og eventuelt prisfastsættelsen?
Hvordan er jordfordelingsplanlæggerens holdning til projektet, jordfordeling og ekspropriation efter projektrealisering?	• Hvilke fordele/ulemper ser du ved jordfordeling? ○ Mener du, at jordfordelingsmetoden kan forbedres, og i givet fald hvordan? • Hvilke fordele/ulemper ser du ved ekspropriation? ○ Mener du at ekspropriationsmetoden kan forbedres, og i givet fald hvordan? • Hvad var den oprindelige tidshorisont for henholdsvis arealerhvervelsen og projektrealisering og blev denne overholdt? ○ Hvilke faktorer kan påvirke tidshorisonten? • Hvordan anser du tidsforbruget ved den enkelte arealerhvervelsesmetode, og hvorledes kan dette optimeres? • Til vejanlægsprojekter, foretrækkes det da at anvende en arealerhvervelsesmetode fremfor en anden og med hvilket begrundes dette? • Hvilke medfølger ville det have haft hvis Aars Omfartsvej var blevet realiseret udelukkende ved ekspropriation? • Hvilke forbedringer ser du der kan gøres i denne type arealerhvervelsesprocedure?

B.1.2 Henrik Bjerring Poulsen - Projektleder Norddjurs Kommune

Undersøgelsesspørgsmål	Interviewspørgsmål
Hvilke holdninger har politikkerne/projektlederne til arealerhvervelsesmetoderne?	• Hvordan opstod ideen om, at jordfordeling og ekspropriation samtidig skulle anvendes som metode til realisering af Grenaa Omfartsvej, og hvad var argumentationen for valget? • Hvilke holdninger var der til arealerhvervelsesmetodernes anvendelse blandt borgere og berørte lodsejere til realisering af anlægsprojektet? • Hvordan fandt I frem til interesseområdet for jordfordelingen?

Hvordan forløb det indledende arbejde inden arealerhvervelsen til vejanlægget?	• Hvis der blev udført forundersøgelser til Grenaa Omfartsvej, hvilke var disse så og hvad fik I ud af dem?
	• Blev der forinden jordfordelingen og ekspropriationen erhvervet ejendomme i frivillige handler? I så fald hvor mange, og var lodsejerne forinden gjort opmærksom på, at købet skete i forbindelse med projektrealisering af Grenaa Omfartsvej?
	  ○ Hvornår indledte I de frivillige handler?
	  ○ Var disse aftaler for at opbygge jordpulje til jordfordelingen?
	• Blev der forud for jordfordelingen stillet bestemte vilkår til jordfordelingsplanlæggeren, og i givet fald hvilke?

Hvordan forløb arealerhvervelsen til vejanlægget efter det indledende arbejde?	• Hvordan var rollefordelingen til arealerhvervelsen blandt jer som kommune og rådgiverne?
	• Hvilken lov og bestemmelser skete jordfordelingen og ekspropriationen efter, og skete ekspropriationen samtidig med jordfordelingen?
	• Hvilke holdninger var der blandt berørte lodsejere til anvendelsen af jordfordeling og ekspropriation?
	• Hvordan har kommunikationen og samspillet mellem berørte lodsejere og rådgivere, rådgivere og kommunen, samt berørte lodsejere og kommunen påvirket projektet?
	• Hvorledes blev lodsejernes jorde prisfastsat ved jordfordelingen og ekspropriation, og hvilke forskelle var der på de priser lodsejerne fik ved indgåelse i den ene arealerhvervelsesmetode fremfor det andet?
	• Blev der indgået forlig ved ekspropriationen, og i så fald på hvilket grundlag?
	• Hvordan blev SKAT håndteret i forbindelse med arealerhvervelsesmetoderne? Har der været skatteforhold, der har påvirket arealerhvervelsen, og med hvilket begrundes dette?
	• Hvor mange overkørsler og private fællesveje blev der etableret/fjernet i forbindelse med vejprojektet? Hvilke fordele/ulemper ser I, i denne forbindelse?
	  ○ Har spørgsmålet om overkørsler givet anledning til konflikter og i så fald, hvilke konflikter og hvordan blev de løst?
	• Hvorledes er midlertidige arbejdsarealer blevet erhvervet ved vejprojektet?
	• Hvor mange hektarer forventedes der erhvervet, og hvor mange hektarer endte projektet ud med at erhverve?
	• Hvor mange m^2 afskåret areal blev medeksproprieret?
	  ○ Hvordan påtænker kommunen at anvende de medeksproprierede arealer?
	  ○ De ejendomme købt i frivillig handel, hvad skal restarealet herfra anvendes til?

	• Hvor mange hektarer blev der lagt om ved jordfordelingen, og var der eksempler på, at kommunen blev nødsaget til at udføre ekstension ved ekspropriation?
	  ○ Vi kan se, at i har totaleksproprieret to ejendomme hhv. lb.nr. 20 og 22. Hvilken begrundelse ligger bag dette, og kan I beskrive forløbet?
	• Hvor samarbejdsvillige var lodsejerne ved jordfordelingen og ekspropriationen, og med hvilket begrundes dette?
	  ○ Hvor mange lodsejere og ejendomme deltog i jordfordelingen, hvor mange lodsejere og ejendomme indgik i en frivillig aftale, og hvor mange lodsejere og ejendomme deltog i ekspropriationen?
	• Hvordan mener Norddjurs Kommune, at de valgte arealerhvervelsesmetoder har påvirket det ejendomsstrukturelle efterresultat, og hvorfor?
	• Hvis det er tilfældet, hvilke klager og hvor mange er der så blevet angivet til arealerhvervelsen og eventuelt prisfastsættelsen?

Hvordan var de økonomiske rammer for arealerhvervelsen?	• I hvilket omfang blev der brugt statslige midler? • Hvad var der budgetteret med og hvad var de faktiske omkostninger af arealerhvervelse? ○ Herunder også om betalingen af erstatninger oversteg det anslåede? • Hvad har omkostningerne været til ekstern rådgivning og bistand i forbindelse med arealerhvervelsen? • Hvilke udgifter forefindes ved de anvendte arealerhvervelsesmetoder? • Hvad har omkostningerne været som følge af gennemskæring og defigurering, også for dem, der indgik i forlig? • Har i lavet estimater på, hvad det ville have kostet at erhverve arealerne udelukkende ved brug af ekspropriation, og i så fald hvor meget?

Hvordan er kommunens holdning til jordfordeling og ekspropriation efter deres anvendelse til projektrealisering?	• Hvilke fordele/ulemper ser I ved jordfordeling?
	  ○ Mener Norddjurs Kommune, at jordfordelingsmetoden kan forbedres, og i givet fald hvordan?
	• Hvilke fordele/ulemper ser I ved ekspropriation?
	  ○ Mener Norddjurs Kommune at ekspropriationsmetoden kan forbedres, og i givet fald hvordan?
	• Til vejanlægsprojekter, foretrækkes det da at anvende en arealerhvervelsesmetode fremfor en anden og med hvilket begrundes dette?
	• Hvilke medfølger ville det have haft hvis Grenaa Omfartsvej var blevet realiseret udelukkende ved jordfordeling eller ekspropriation?

Hvilken erfaring er der opnået ved anvendelsen af arealerhvervelsesmetoderne?	• Hvad var den oprindelige tidshorisont for henholdsvis arealerhvervelsen og projektrealisering og blev denne overholdt? ○ Hvilke faktorer kan påvirke tidshorisonten? • Hvordan anser I tidsforbruget ved den enkelte arealerhvervelsesmetode, og hvorledes kan dette optimeres? • Hvorledes vil realiseringen af lignende fremtidige projekter ske, og med hvilket begrundes dette? • Hvis der er eksempler på hvad der fremover kan gøres bedre i sådanne typer anlægsprojekter, hvilke skulle det så være?

B.1.3 Henning Elmstrøm - Jordfordelingsplanlægger Grenaa Omfartsvej

Undersøgelsesspørgsmål	Interviewspørgsmål
Hvordan forløb det indledende arbejde inden arealerhvervelsen til vejanlægget?	• Hvordan blev du udpeget til at være jordfordelingsplanlægger til jordfordelingen til Grenaa Omfartsvej? • Hvordan vidste du hvor langt ud du skulle henvende dig til lodsejere, der kunne indgå i jordfordelingen? • Hvis der blev udført forundersøgelser til Grenaa Omfartsvej, hvilke var disse så og hvad fik I ud af dem? • Hvorfor var det ikke nødvendigt at anmode om at rejse en jordfordeling ved Landbrugsstyrelsen? • Blev der forud for jordfordelingen stillet bestemte vilkår til dig, og i givet fald hvilke? • Hvilke udgifter forefindes ved jordfordelingsmetoden? ○ Hvor mange penge var jordfordelingen budgetteret med, og hvad endte det endelige beløb ud med at være for arealerhvervelsen?
Hvordan forløb arealerhvervelsen til vejanlægget efter det indledende arbejde?	• Hvilken lov og bestemmelser har du udført jordfordelingen efter? • Hvilke holdninger var der blandt berørte lodsejere til anvendelsen af jordfordeling? • Hvordan har kommunikationen og samspillet mellem berørte lodsejere og du, du og kommunen, samt berørte lodsejere og kommunen påvirket projektet? • Hvorledes blev lodsejernes jorde prisfastsat ved jordfordelingen, og hvilke forskelle var der på de priser lodsejerne fik ved indgåelse i den ene arealerhvervelsesmetode fremfor den andet? • Hvor stor var jordpuljen fra starten af jordfordelingen og hvad endte den ud med at være? • Hvor mange overkørsler og private fællesveje blev der etableret/fjernet i forbindelse med vejprojektet? Hvilke fordele/ulemper ser du, i denne forbindelse? • Hvorledes er midlertidige arbejdsarealer blevet erhvervet ved vejprojektet? • Hvor mange hektar forventedes der erhvervet til omfartsvejen, og hvor mange hektar endte projektet ud med at erhverve? • Hvor mange hektar blev der lagt om ved jordfordelingen? • Hvor samarbejdsvillige var lodsejerne ved jordfordelingen, og med hvilket begrundes dette? ○ Hvor mange lodsejere og ejendomme deltog i jordfordelingen, og hvor mange af disse ejendomme og lodsejere var berørt af omfartsvejen? • Hvordan håndterede du pant i forbindelse med panthavere, relaksation og salg, og gav dette anledning til problemer? • Hvorledes blev servitutterne håndteret ved jordfordelingen? • Hvordan blev SKAT håndteret i forbindelse med arealerhvervelsesmetoderne? Har der været skatteforhold, der har påvirket arealerhvervelsen, og med hvilket begrundes dette? • Hvordan foregår det når jordfordelingsproceduren og jordfordelingskendelsen er en del af en ekspropriation? • Hvordan mener du, at de valgte arealerhvervelsesmetoder har påvirket det ejendomsstrukturelle efterresultat, og hvorfor?

	• Hvis det er tilfældet, hvilke og hvor mange klager er der da blevet angivet til arealerhvervelsen og eventuelt prisfastsættelsen?

Hvordan er jordfordelingsplanlæggerens holdning til projektet, jordfordeling og ekspropriation efter projektrealisering?	• Hvilke fordele/ulemper ser du ved jordfordeling?
	  ○ Mener du, at jordfordelingsmetoden kan forbedres, og i givet fald hvordan?
	• Hvilke fordele/ulemper ser du ved ekspropriation?
	  ○ Mener du at ekspropriationsmetoden kan forbedres, og i givet fald hvordan?
	• Hvad var den oprindelige tidshorisont for henholdsvis arealerhvervelsen og projektrealisering og blev denne overholdt?
	  ○ Hvilke faktorer kan påvirke tidshorisonten?
	• Hvordan anser I tidsforbruget ved den enkelte arealerhvervelsesmetode, og hvorledes kan dette optimeres?
	• Til vejanlægsprojekter, foretrækkes det da at anvende en arealerhvervelsesmetode fremfor en anden og med hvilket begrundes dette?
	• Hvilke medfølger ville det have haft hvis Grenaa Omfartsvej var blevet realiseret udelukkende ved jordfordeling eller ekspropriation?
	  ○ Hvis der er eksempler på hvad der fremover kan gøres bedre i sådanne typer anlægsprojekter, hvilke skulle det så være?

B.1.4 Projektansvarlige for Egnsplanvej Charlotte Kragh Pedersen, Laura Sand Pedersen og Gitte Fogedgaard

Undersøgelsesspørgsmål	Interviewspørgsmål
Hvilke holdninger har politikerne/projektledere til arealerhvervelsesmetoderne?	• Med hvilken begrundelse valgte I at anvende ekspropriation til arealerhvervelsen? • Har det været overvejet, hvorvidt der skulle anvendes jordfordeling til arealerhvervelsen eller dele heraf og i så fald, hvorfor blev dette så fravalgt? • Hvilke holdninger var der blandt borgerne og berørte lodsejere til anvendelsen af ekspropriation til realisering af anlægsprojektet? • Hvilke fordele/ulemper ser I ved ekspropriation?
Hvilke forundersøgelser og frivillige handler blev foretaget inden ekspropriationen blev iværksat og med hvilke forudsætninger? [1] Her tænkes alt udover de tekniske og arkæologiske undersøgelser	• Vi kan se, at Aalborg Kommune ejede en række ejendomme i området i forvejen (lb.nr.38). Er nogle af disse ejendomme erhvervet som arealer til Egnsplanvejen og med hvilken begrundelse? • Hvis der blev udført ejendomsmæssige forundersøgelser[1], hvordan blev de så udført, og med hvilket formål? • Hvor mange lodsejere og ejendomme deltog i hele projektet? • Hvor mange frivillige handler blev der indgået og var lodsejerne forinden aftaleindgåelsen gjort opmærksom på, at det var i forbindelse med realisering af vejanlægget? • Hvordan blev ejendomsavancebeskatningen håndteret i forbindelse med de frivillige handler? • Har der været skatteforhold, der har påvirket arealerhvervelsen, og med hvilket begrundes dette? • Blev der under ekspropriationen indgået forlig med lodsejere og i så fald, på hvilket grundlag?
Hvordan var sammenhængen mellem den planlagte- og faktiske tidsramme for arealerhvervelsen?	• Hvad var den oprindelige tidshorisont for arealerhvervelsen og blev denne tidsramme overholdt? Hvis ikke, hvad skyldes dette og hvilke faktorer kan særligt påvirke tidsrammen?
Hvordan har dialogen mellem aktørerne påvirket arealerhvervelsesprocessen?	• Hvordan var rollefordelingen til arealerhvervelsen blandt jer som kommune og rådgiverne? • Har der været tilfælde hvor dialogen mellem aktørerne har givet anledning til problemer? Hvis ja, i hvilke tilfælde og hvorfor?

Hvordan er efterresultatet af ekspropriationen i forhold til ejendomsstrukturen, arrondering og vejadgang?	• Hvor og hvor mange overkørsler blev der etableret/fjernet i forbindelse med vejprojektet? Hvilke fordele/ulemper ser I, i denne forbindelse?
	  ○ Har spørgsmålet om overkørsler givet anledning til konflikter og i så fald, hvilke konflikter og hvordan blev de løst?
	• Hvorfor er der erhvervet arealer til udlæg af private fællesveje og ikke blot etableret direkte overkørsler fra Egnsplanvejen?
	• Hvor mange m^2 afskåret areal blev medeksproprieret?
	  ○ Hvordan påtænker kommunen at anvende de medeksproprierede arealer?
	• I enkelte tilfælde har I tilbudt medeksproprieret arealer overtaget af andre lb.nr., hvilke fordele/ulemper ser I i denne forbindelse?
	• Hvordan mener Aalborg Kommune, at ekspropriation har påvirket det ejendomsstrukturelle efterresultat, og hvorfor?
	• Hvordan har I forsøgt at mindske omfanget af midlertidige arbejdsarealer?

I hvilket omfang er der indgivet klager til arealerhvervelsen, og hvad har dette betydet for processen?	• I hvilket omfang blev der klaget i forbindelse med ekspropriationen, og hvad blev der klaget over?
Hvordan var de økonomiske rammer for arealerhvervelsen?	• Hvad var der budgetteret med og hvad var de faktiske omkostninger af arealerhvervelse? • Hvor mange penge har I samlet brugt til ulempeerstatning som følge af gennemskæring og defigurering? ○ Hvordan er det forsøgt at mindske ulempeerstatningen? • Hvor mange penge blev der samlet set brugt på at erhverve arealer til nye private fællesveje, samt anlæg af disse? • Hvad har omkostningerne været til ekstern rådgivning og bistand i forbindelse med arealerhvervelsen? • Hvordan håndterede I pant i forbindelse med panthavere, relaksation og salg, og gav dette anledning til problemer?

B.1.5 Claus Rindahl Hansen - Chefjurist Horsens Kommune

Undersøgelsesspørgsmål	Interviewspørgsmål
Hvilke holdninger har politikerne/projektlederne til arealerhvervelsesmetoderne?	• Med hvilken begrundelse valgte I at anvende ekspropriation til arealerhvervelsen? • Har det været overvejet, hvorvidt der skulle anvendes jordfordeling til arealerhvervelsen eller dele heraf, og i så fald, hvorfor blev dette så fravalgt? • Hvilke holdninger var der blandt borgerne og berørte lodsejere til anvendelsen af ekspropriation til realisering af anlægsprojektet? • Hvilke fordele/ulemper ser I ved ekspropriation?

Hvilke forundersøgelser og frivillige handler blev foretaget inden ekspropriationen blev iværksat og med hvilke forudsætninger?
 	
[1] Her tænkes alt udover de tekniske og arkæologiske undersøgelser
	• Hvis der blev udført ejendomsmæssige forundersøgelser[1], hvordan blev de så udført, og med hvilket formål?
	• Hvor mange lodsejere og ejendomme deltog i hele projektet?
	• Hvor tidligt begyndte i at erhverve arealer til omfartsvejen, og med hvilket begrundes dette?
	• Hvor mange frivillige handler blev der indgået, og var lodsejerne forinden aftaleindgåelsen gjort opmærksom på, at det var i forbindelse med realisering af vejanlægget?
	  ○ Hvor mange handler blev indledt hhv. før og efter 2014 (hvor ekspropriationsvilligheden blev tilkendegivet)?
	  ○ Hvordan blev ejendomsavancebeskatningen håndteret i forbindelse med de frivillige handler?
	  ○ Har der været skatteforhold, der har påvirket arealerhvervelsen, og med hvilket begrundes dette?
	  ○ Hvad mener Horsens Kommune kan have været årsagen til at relativt mange lodsejere valgte at indgå i frivillige handler?
	• Blev der under ekspropriationen indgået forlig med lodsejere og i så fald, på hvilket grundlag?

Hvordan var sammenhængen mellem den planlagte- og faktiske tidsramme for arealerhvervelsen?	• Hvad var den oprindelige tidshorisont for arealerhvervelsen og blev denne tidsramme overholdt? Hvis ikke, hvad skyldes dette og hvilke faktorer kan særligt påvirke tidsrammen?
Hvordan har dialogen mellem aktørerne påvirket arealerhvervelsesprocessen?	• Hvordan var rollefordelingen til arealerhvervelsen blandt jer som kommune og rådgiverne? • Har der været tilfælde hvor dialogen mellem aktørerne har givet anledning til problemer? Hvis ja, i hvilke tilfælde og hvorfor?

Hvordan er efterresultatet af ekspropriationen i forhold til ejendomsstrukturen, arrondering og vejadgang?	• Hvor og hvor mange overkørsler og private fællesveje blev der etableret/fjernet i forbindelse med vejprojektet? Hvilke fordele/ulemper ser I, i denne forbindelse?
	  ○ Har spørgsmålet om overkørsler givet anledning til konflikter og i så fald, hvilke konflikter og hvordan blev de løst?
	• Hvor mange m^2 afskåret areal blev medeksproprieret?
	  ○ Hvordan påtænker kommunen at anvende de medeksproprierede arealer?
	  ○ De ejendomme købt i frivillig handel, hvad skal restarealet herfra anvendes til?
	• I forbindelse med åstedsforretning til lb. Nr. 10 omtales en jordfordeling, hvad gik dette ud på?
	  ○ Blev andre arealer mageskiftet og i så fald hvilke?
	• Hvordan mener Horsens Kommune, at ekspropriation har påvirket det ejendomsstrukturelle efterresultat, og hvorfor?
	• Hvordan har i forsøgt at mindske omfanget af midlertidige arbejdsarealer?

Hvordan var de økonomiske rammer for arealerhvervelsen?	• Hvad var der budgetteret med og hvad var de faktiske omkostninger af arealerhvervelse? ○ Herunder også om betalingen af erstatninger oversteg det anslåede? • Hvor meget har I samlet udbetalt i erstatning som følge af gennemskæring og defigurering, også for dem, der indgik i forlig? • Hvordan er det forsøgt at mindse ulempeerstatning? • Hvad har omkostningerne været til ekstern rådgivning og bistand i forbindelse med arealerhvervelsen? • Hvordan håndterede I pant i forbindelse med panthavere, relaksation og salg, og gav dette anledning til problemer?

BILAG

C Zip-mappe

Dette bilag indeholder det materiale, der ikke kan henvises til via almindelig kildehenvisning, da materialet hovedsageligt består af primære dokumenter, som ikke er offentligt tilgængeligt, jf. afsnit 2.4. Bilaget er opbygget som en mappestruktur, hvor det første tal efter "C" henviser til en case, f.eks. henviser C.1 til Aars-casen og det materiale anvendt til besvarelsen heraf. Derefter vil det næste tal henvise til en undermappe i den pågældende case, f.eks. C.1.1, der henviser til mappen hvori det pågældende materiale kan findes, i dette tilfælde praktikprojektet udarbejdet af specialegruppemedlemmet Peter L. Elimar. I de enkelte undermapper kan der fremkomme flere filer, hvortil henvisningen vil være til alle disse filer. Filerne vil være navngivet, således det er muligt, at fremfinde det søgte dokument.
Det gøres opmærksom på, at alt materiale i zip-mappen er anonymiseret ved, at alle lodsejerenavne er overstreget med sort. Herved er det udelukkende løbenumre, der bliver identifikationsnøglen i dokumenterne. På næste side ses de henvisninger, som er blevet refereret til gennem specialet, og disses mappestruktur givet i specialets vedlagte zip-fil.

C.1 Aars Omfartsvej

C.1.1 Peter Elimar 9. semester praktikprojekt

C.2 Grenaa Omfartsvej

C.2.1 Aftaleindgåelser
C.2.2 Arealfortegnelse
C.2.3 Ekspropriationsplaner
C.2.4 Jordfordelingsplaner
C.2.5 Kommunens rolle
C.2.6 Lodsejerudvalgsmøder
C.2.7 Notat
C.2.8 Overtaksationskendelser
C.2.9 Taksationskendelser
C.2.10 Prisfastsættelse

C.3 Egnsplanvej Aalborg

C.3.1 Beregninger
C.3.2 Byrådsbeslutninger
C.3.3 Ekspropriationsplaner
C.3.4 Forlig og erstatningstilbud
C.3.5 Overtaksationskendelser
C.3.6 Taksationskendelser
C.3.7 Åstedsforretninger

C.4 Horsens omfartsvej

C.4.1 Ankestævning
C.4.2 Arealerhvervelses udgifter
C.4.3 Arealfortegnelse
C.4.4 Byretsdom
C.4.5 Ekspropriationsplaner
C.4.6 Frivillige handler
C.4.7 Klager til Vejdirektoratet
C.4.8 Overtaksationskendelser
C.4.9 Referater af åstedforretninger
C.4.10 Taksationskendelser
C.4.11 Tiltrådte forlig ved ekspropriation

C.5 Transskriberede interview

C.5.1 Transskription af interview med Claus Rindahl Hansen
C.5.2 Transskription af interview med Henning Elmstrøm
C.5.3 Transskription af interview med Henrik Bjerring Poulsen
C.5.4 Transskription af interview med Jan Nymark Thaysen
C.5.5 Transskription af interview med Aalborg Kommune