

Titel:

Sammenlignelige handler som grundlag for erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation – et studie af dansk og svensk retspraksis

Studieretning:

Ejendomsøkonomi og -teknik

Semester:

10.

Sprog:

Dansk

Periode:

1. februar 2010 til 10. juni 2010

Projektgruppe:

L10LM.09

Hoved- og bivejleder:

Finn Kjær Christensen & Orla Friis Jensen

Sidetal:

143 + CD-rom med bilag

Oplag:

7 eksemplarer



Institut for samfundsudvikling og planlægning

Landinspektøruddannelsen

Fibigerstræde 11

9220 Aalborg Ø

www.land.aau.dk & www.lsn.aau.dk



Institutionen Teknik och samhälle

Fastighetsvetenskap

Ole Römers väg 3D

221 00 LUND

www.lantm.lth.se

Andreas P.T. Kirkby

Casper Haugaard Christensen

Lars Egelund

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

SYNOPSIS

Dette projekt omhandler erstatningsfastsættelse ved ekspropriation i Danmark og Sverige. Mere specifikt, hvilke krav de erstatningsfastsættende myndigheder stiller til brugen af sammenlignelige handler som grundlag for erstatningsfastsættelsen. Denne problemstilling er fremkommet gennem en analyse af hvordan fast ejendom vurderes i forbindelse med ekspropriation i Danmark og Sverige.

Til løsningen af problemstillingen benyttes kendelser og domstolsafgørelser fra Danmark og Sverige, hvorfra der uddrages oplysninger om de erstatningsfastsættende myndigheders krav til sammenlignelige handler, inden for de overordnede emner: Ejendommenes fysiske og retlige forhold, handlernes omstændigheder og tidsaspektet. Det teoretiske materiale omhandlende dette emne er begrænset, og nærmest ikke-eksisterende for danske forhold. Analysen tager derfor afsæt i empiriske observationer.

SAMMANFATTNING

Detta projekt behandlar fastställning av ersättning vid expropriation i Danmark och Sverige. Mera specifikt, vilka krav myndigheterna ställer till användningen av ortsprismetoden, som grund för fastställning av ersättning. Problemställningen har kommit till genom analys av hur fastigheter värderas i förbindelse med expropriation i Danmark och Sverige.

För att finna svaret till problemställningen används kommissions- och domstolsbeslut från Danmark och Sverige, varifrån uppgifter om myndigheternas krav härleds. Uppgifterna sorteras in i tre övergripande ämnen: fastighetens fysiska och rättsliga förhållanden, omständigheter kring försäljning och tidsaspekten. Det teoretiska materialet som behandlar detta ämne är begränsat, och närmast obefintligt för danska förhållanden. Analysen tar därför avstamp i empiriska observationer.

ABSTRACT

This project deals with the valuation of real estate regarding compulsory purchase in Denmark and Sweden. More specifically, this project explores the demands of legal practice concerning the use of comparable sales as a foundation of the valuation of the ceded property. This issue emerged from an analysis of the compensation principles and the terms of value outlined by Danish and Swedish law and the valuation authorities.

The rulings of the valuation commissions and the courts of justice in both countries are used as the fundamental empirical basis for the analysis of the issue in this project. The analysis dealing with legal practice requirements for the use of comparable sales is divided into three main sections; the properties' physical and legal status, the circumstances of the properties' transaction and the time aspect. As theoretical material dealing with Danish conditions is very limited, the analysis is entirely based on empirical observations.

FORORD

Dette afgangsprøveprojekt er det første af sin art idet det er udarbejdet på specialiseringen i ejendomsøkonomi og -teknik med henblik på at opnå double degree som svensk civilingeniør i lantmäteri og dansk landinspektør, (Cand. Geom.). Denne rapport er det skriftlige resultat af projektgruppens arbejde som er udført i perioden fra 1. februar til 10. juni 2010.

Rapporten henvender sig primært til vejleder, censor og andre med interesse for erstatningsfastsættelsen af fast ejendom i forbindelse med ekspropriation.

En stor tak skal lyde fra projektgruppen til følgende personer som har bidraget til dette projektarbejde: Orla Friis Jensen for supplerende vejledning. Beboerne i bofællesskabet Kompotten på Randersgade, beboerne på Læssøesgade 14A og Mette Jul Skovgaard Jensen for at stille gruppelokaler til rådighed. En speciel tak til Marit Hedlund og Clara Zerbib for sproglig assistance ved oversættelser. Klas Ernald Borges, Ulf Jensen og Fredrik Warnquist fra Lunds Tekniska Högskola for hjælp med svenske problemstillinger. Og sidst, men ikke mindst, projektgruppens hovedvejleder Finn Kjær Christensen for kompetent vejledning og for velvilligt at stille op til vejledermøder på mere eller mindre fantasifulde steder.

København, juni 2010.

LÆSEVEJLEDNING

Kilder er gengivet efter Harvard-metoden, dvs. at de er angivet i teksten som [*Efternavn, årstal, sidenummer*]. Angivelserne referer til litteraturlisten hvor den fulde henvisning findes. Kilder indsat i slutningen af en linje inden punktum retter sig til foregående sætning. Indsættes kilden efter et delafsnit henfører den til det pågældende delafsnit.

Citater i teksten er angivet med kursiv og anførselstegn. Fritstående citater og resume af domme og kendelser er refereret i petit.

Fotografier, kort og illustrationer er angivet med fællesbetegnelsen *figur* og er nummereret med kapitelnummeret, efterfulgt af et fortløbende litra.

Beløb angives med kroner (kr.) uanset om det er danske eller svenske kroner som der henvises til.

Der henvises til både danske og svenske love ved brug af den danske form, f.eks. ExL Kap. 1, § 2, stk. 3 (normalt angives svenske paragraffer således: 1 kap. 2, § 3 st. ExL).

Anvendte love og bekendtgørelser er angivet separat i litteraturlisten. I litteraturlisten findes også en liste over anvendte domme og kendelser.

Samtlige anvendte domstolsafgørelser og taksationskendelser findes som PDF på vedlagte Cd-rom i de versioner som har været tilgængelige for gruppen.

ANVENDTE FORKORTELSER

Bet	Betænkning
EK	Ekspropriationskommissionen
EPL	Ekspropriationsprocesloven
ExL	Expropriationslagen
FBL	Fastighetsbildningslagen
FD	Fastighetsdomstolen
GL	Grundloven
HD	Högsta Domstolen
HovR	Hovrätten
HR	Højesteret
KFE	Kendelser om Fast Ejendom
KPI	Konsument Pris Index
LBK	Lovbekendtgørelse
LFF	Lovforarbejder
LOV	Vejloven
MAD	Miljøretlige afgørelser & domme
NJA	Nytt Juridisk Arkiv
OTK	Overtaksationskommissionen
Prop	Proposition (lovforslag)
RB	Rättegångsbalken
RF	Regeringsformen
SOU	Statens Offentliga Utredningar
TK	Taksationskommissionen
VLR	Vestre Landsret
ØLR	Østre Landsret

INDHOLDSFORTEGNELSE

1 Indledning	1
1.1 Initierende problem	4
2 Analyse af lovgivningen	5
2.1 Ejendomsretten og ekspropriation	7
2.1.1 Begrebet ejendomsret.....	7
2.1.2 Almenvellet / angelägna allmänna intressen	9
2.1.3 Erstatningsbeføjelserne.....	11
2.2 Generelt om erstatningsprincipperne.....	11
2.2.1 Intakt formue.....	12
2.2.2 Opdeling i erstatningsposter	13
2.2.3 Fradrag for fordele	14
2.2.4 Forventningsværdi.....	17
2.2.5 Vurderingstidspunktet.....	19
2.3 Værdibegrebet	20
2.3.1 Generelt om Værdi.....	20
2.3.2 Lovgivningens Værdibegreb	22
2.3.3 Markedsværdien	23
2.3.4 Vurderingsmetoderne	24
2.3.5 Vurdering af markedsværdien.....	27
2.3.6 Vurdering af brugsværdien	30
2.3.7 Vurdering af genanskaffelsesværdien	33
2.4 De erstatningsfastsættende myndigheder.....	34
2.4.1 Taksationsmyndighederne i Danmark.....	34
2.4.2 Domstolsprøvelse i Danmark	35
2.4.3 Domstolsprøvelse i Sverige	36
2.5 Konklusion på analyse af lovgivningen.....	37
3 Problemformulering.....	41

4 Metode	43
4.1 Empirisk afgrænsning	44
4.1.1 Udvælgelse af empiri – på teoriens eller empiriens præmisser?	44
4.2 Et induktivt forløb	45
4.3 Juridisk tilgangsvinkel	46
4.4 Rapportstruktur	50
5 Ejendommenes fysiske og retlige forhold	53
5.1 Beliggenheden	54
5.2 Beskaffenhed	59
5.2.1 Størrelse	59
5.2.2 Udformning	62
5.2.3 Andre faktorer forbundet med beskaffenheden	64
5.3 De planmæssige forhold	67
5.3.1 Forventningsværdi	68
5.3.2 Udnyttelsesgraden	72
5.4 Opsamling	73
6 Handlernes omstændigheder	77
6.1 Kommunale handler	79
6.2 Monopolsituationer	81
6.3 Personsammenfald mellem køber og sælger	82
6.4 Særligt interesserede købere	83
6.5 Ikke gennemførte handler	87
6.6 Handler hvor ekspropriation har været et alternativ	91
6.7 Opsamling	94
7 Tidsfaktoren	97
7.1 Handlernes alder	97
7.2 Justering af priser mht. prisudviklingen	102
7.3 Opsamling	110

8 Konklusion.....	113
8.1 Ejendommenes fysiske og retlige forhold	113
8.2 Handlernes omstændigheder.....	115
8.3 Tidsaspektet	116
8.4 Samlet konklusion	117
8.5 Resultatets validitet.....	118
9 Perspektivering	121
9.1 Markedsværdien som målestok for ekspropriationserstatningen.....	121
9.2 Prisinformationssystemer	124
9.3 Grundlag for justering mht. prisudviklingen	124
Love og bekendtgørelser.....	127
Sagsregister.....	129
Litteraturliste	131

1

INDLEDNING

En af de centrale rettigheder i et moderne kapitalistisk samfund er ejendomsretten – retten til at benytte, ændre og sælge sin ejendom. I Danmark har ejendomsretten været en Grundlovsbeskyttet rettighed siden loven blev underskrevet d. 5. juni 1849. Som samfund fastholder vi imidlertid retten til at ekspropriere af hensyn til almenvellet – det er svært at forestille sig en hensigtsmæssig udvikling uden ekspropriationsmuligheden.



Figur 1-a. En motorvej der starter og ender i ingenting – en mulig konsekvens i et samfund uden muligheden for at ekspropriere. Podilsko-Voskresensky broen i Kiev, (Kilde:GoogleMaps).

For illustrationens skyld kan man forestille sig et samfund, hvor det ikke var muligt at tilpligte nogen at afstå sin ejendom til fordel for almenvellet. I et sådan samfund skulle anlægsmyndigheden for et almennyttigt tiltag, f.eks. en motorvej, forhandle med hver eneste lodsejer langs den kommende motorvejsstrækning. Hvis det forudsættes at motorvejen ikke kan ligge andre steder, er anlægsprojektets gennemførsel helt afhængig af, hvorvidt der kan indgås forlig med samtlige lodsejere langs strækningen – nægter en af lodsejerne at afstå areal, bliver der ingen motorvej. Motorvejens realisering er, grundet lodsejernes monopol som ejere af de ejendomme som behøves for denne, helt afhængig af deres velvilje, og det er let at forestille sig at lodsejerne øjner chancen for at udnytte deres position til at opnå en ublu pris for den nødvendige jord.

En sådan situation vil utvivlsomt forhindre mange tiltag som er nyttige for samfundet som helhed, enten fordi de bliver for dyre at gennemføre, eller fordi en enkelt eller flere ejere stiller sig på tværs.

Den videre udvikling og effektivisering af et samfund kræver, at det er muligt at gennemtvinge tiltag, som medfører ændrede ejerforhold, som f.eks. ovennævnte motorvej. Det er derfor normen, at der i et kapitalistisk samfund, som Danmark, findes lovgivning der muliggør indgreb i den private ejendomsret til fordel for samfundsnyttige tiltag såsom byudvikling, infrastruktur, offentlige institutioner mv.

I ovenstående eksempel står anlægsmyndigheden overfor valget mellem at acceptere lodsejernes (ublu) priser eller at forsøge at nedbringe priserne igennem forhandlinger – begge alternativer er forbundet med omkostninger i form af tid og penge. Med ekspropriation er det muligt at bryde ejernes monopol og få adgang til de nødvendige arealer i tilfælde hvor frivillige overenskomster slet ikke kan opnås. Ekspropriationsregler kan altså betragtes som et juridisk virkemiddel til at sikre en samfundsmæssig effektiv fordeling af jorden ved både at nedbringe omkostningerne til forhandling og holde priserne for jorden på et rimeligt niveau.



Figur 1-b. Hertil og ikke længere. Kanten af Podilsko-Voskresensky motorvejen i Kiev, (kilde: www.Panoramio.com)

Retten til erstatning ved indgreb i den private ejendomsret, er et princip som antageligt appellerer til de fleste individers retsopfattelse. Dette tydeliggøres af at ekspropriation, selvom der udbetales erstatning, stadig opfattes som et hårdt indgreb af de individer som det "rammer", [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 235]. I samfundet findes der altså en konsensus om, at det er moralsk og etisk korrekt at der skal ydes kompensation til den som må afstå sin ejendom.

Ud over den generelle opfattelse af, hvad der er moralsk korrekt, kan erstatning også anskues ud fra et mere økonomisk synspunkt, som bl.a. er behandlet af juristen Frank I. Michelman. Han opstillede tre økonomiske størrelser som skal tages i betragtning ved ekspropriation; Den samlede samfundsmæssige gevinst, de samlede demoraliseringsomkostninger og de samlede forligsomkostninger, [Michelman, 1967, s. 1214]. De samlede demoraliseringsomkostninger er det beløb som det ville kræve for at vende ekspropriatens, og eventuelle sympatisørers, utilfredshed over ikke at modtage

komensation. De samlede forligsomkostninger er de omkostninger det kræver for at nå et forlig som stiller alle ejere berørte af indgrebet tilfredse – dette inkluderer både omkostninger til forhandlinger og komensationen. Ud fra disse kvantiteter opstillede Michelman tre overordnede regler.

- 1) Hvis de samlede demoraliseringsomkostninger eller de samlede forligsomkostninger overstiger den samlede nytte, leder ekspropriationen ikke til en effektivisering af samfundet, hvorfor ekspropriationen slet ikke skal finde sted.
- 2) Den af de to omkostninger (demoralisering- og forligsomkostninger) som er mindst skal *betales*.
- 3) Kompensation skal således kun betales når de samlede demoraliseringsomkostninger overstiger de samlede forligsomkostninger.¹

Ud fra en diskussion om komensation er det interessante, at samfundet ikke slipper omkostningsfrit fra ikke at yde erstatning, idet der vil opstå demoraliseringsomkostninger, og at det i tilfælde hvor omkostningerne ved at nå et forlig understiger demoraliseringsomkostninger bedst kan betale sig at kompensere ekspropriaten. Ud fra et finansielt synspunkt er det ligeledes problematisk at undlade komensation ved ekspropriation, da det vil gøre det mindre sikkert at yde lån med sikkerhed i fast ejendom, eftersom der vil være risiko for at sikkerheden vil blive forringet eller helt forsvinde ved ekspropriation.

Ideen om at kompensere kan også betragtes ud fra et lighedssynspunkt. Et system uden komensation vil medføre at nogen må ofre sig for flertallets bedste og dermed være et udtryk for en ulige fordeling af samfundets goder. [Sjödin & fl., 2007, s. 19]

Danmark har, i lighed med de fleste lande, et system der foreskriver at ejendomsretten kun kan afstås mod erstatning² og herigennem er det cementeret at samfundet, som nyder fordelene ved ekspropriationen, også skal betale de omkostninger forbundet hermed.

Ved afståelse af fast ejendom skal erstatningen modsvare den økonomiske skade ekspropriaten har lidt, således dennes formue holdes intakt, [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 81]. Dette krav fordrer at der foretages en vurdering af den afståede ejendom – tabet skal med andre ord oversættes til kroner og øre.

¹ Reglerne skal ses på et overordnet teoretisk niveau idet det vil være forbundet med store praktiske vanskeligheder at vurdere de tre størrelsesordener ved f.eks. en motorvej fra A til B.

² Jf. Grundlovens § 73 stk. 1.

1.1 INITIERENDE PROBLEM

Ejendomsretten er som udgangspunkt ukrænkelig, men for at realisere samfundsnyttige tiltag og løse planlægningsmæssige udfordringer, kan det være nødvendigt at ændre ejendomsstrukturen. I den sammenhæng er ekspropriation et værktøj til at gennemtvinge en samfundsmæssig effektiv fordeling af fast ejendom, i de tilfælde hvor de frie markeds kræfter ikke er tilstrækkelige. Ekspropriation kan kun ske mod at ekspropriaten ydes erstatning for den afståede ejendom. Denne erstatning skal modsvare den afståede ejendoms værdi, hvorfor der skal udføres en vurdering af denne. Vurderingsspørgsmålet er, på trods af dets store betydning i praksis³, et emne som ikke har nydt særligt opmærksomhed i litteraturen. Dette gør det interessant at undersøge, hvordan erstatningen for den afståede ejendom fastsættes ved ekspropriation.

For at få hul på problemstillingen, om hvordan fast ejendom vurderes i forbindelse med ekspropriation, gennemføres en undersøgelse af den gældende lovgivning på området. For at gøre undersøgelsen mere nuanceret foretages en sammenligning med Sverige, der umiddelbart har en ens lydende lovgivning på området.

Fokus i den følgende analyse bliver dermed: Hvordan vurderes fast ejendom i forbindelse med erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation i Danmark og Sverige?

³ Se bl.a. [SOU 2008:99, s. 5] og [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 81]

Nærværende analyse har til formål at analysere de problemstillinger og begreber som knytter sig til det initierende problem, og den sammenhæng disse optræder i. Igen-nem dette arbejde vil projektgruppen opnå et dybere indblik i og forståelse for det problemområde det initierende problem dækker over og dermed opnå tilstrækkelig viden til at kunne formulere en problemformulering.

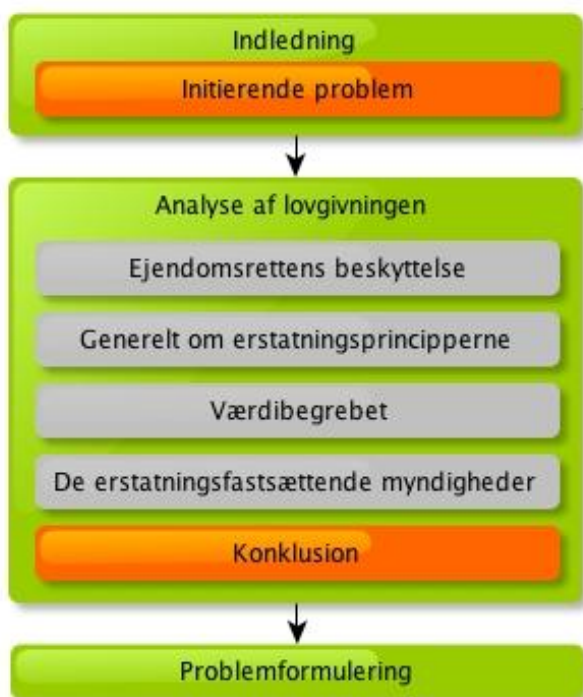
Med baggrund i det initierende problem og det faktum at vurdering af fast ejendom ved ekspropriation er en retlig vurdering, dvs. en vurdering som er reguleret ved lov, foretages en analyse af, hvorledes lovgivningen i Danmark og Sverige behandler vur-dering af fast ejendom i forbindelse med ekspropriation.

Tvungen arealafståelse er utvivlsomt et ekspropriativt indgreb i ejendomsretten, [Eyben & fl., 1999, s. 185], og vurderingen består således i, at fastsætte erstatningen for det indgreb der er foretaget i de beskyttede rettigheder, som ejendomsretten indbefatter. Indledningsvis er det derfor oplagt at anskue de bestemmelser som ud-gør landenes beskyttelse af ejendomsretten – dvs. Grundlovens § 73 og Regerings-formen 2. kap. 18 §. Efter som ejendomsretten kun kan afstås ved ekspropriation, er det nødvendigt både at undersøge hvad begreberne ejendomsret og ekspropriation omfatter.

Efter denne indledende undersøgelse af ejendomsretten og ekspropriationsbegrebet, undersøges det nærmere hvilke erstatningsprincipper de respektive landes lovgivning foreskriver.

En undersøgelse af hvordan fast ejendom vurderes, forudsætter en undersøgelse af hvilke værdibegreber der opereres med ved erstatningsfastsættelsen – denne under-søgelse behandler både værdi ud fra et generelt perspektiv, men også specifikt de værdibegreber, som findes i lovgivningen, samt de vurderingsmetoder der knytter sig til de respektive værdibegreber.

Slutteligt undersøges det hvilke myndigheder der afgør erstatningsspørgsmålet, og hvilke processuelle regler disse er underlagt. Her vil forskellen mellem opbygningen af de erstatningsfastsættende myndigheder i Danmark og Sverige, samt myndigheder-nes hierarkiske struktur, blive belyst. Analysen af lovgivningen vil strukturmæssigt få den opbygning som fremgår af *figur 2-a på næste side*.



Figur 2-a Rapportstruktur frem til problemformuleringen.

2.1 EJENDOMSRETEN OG EKSPROPRIATION

Ejendomsrettens beskyttelse findes for den danske del nedfældet i Grundlovens § 73 og for den svenske del i Regeringsformens kap. 2, § 18. Fælles for begge landes bestemmelser er at de indledende erklærer ejendomsretten som ukrænkelig/tryggad, og at ingen kan tvinges afstå sin ejendom, med mindre almenvellet kræver det, eller som det udtrykkes i Sverige; *"krävs för att tillgodose angelägna⁴ allmänna intressen"*. I det følgende afsnit behandles begrebet ejendomsret og dernæst hvilke forudsætninger der kræves, før det er lovligt at ekspropriere retten til fast ejendom.

Grundloven § 73	Regeringsformen kap. 2, § 18
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. Stk. 2. Når et lovforslag vedrørende ekspropriationen af ejendom er vedtaget, kan en trediedel af folketingets medlemmer indenfor en frist af tre søgnedage fra forslagens endelige vedtagelse kræve, at det først indstilles til kongelig stadfæstelse, når nyvalg til folketinget har fundet sted, og forslaget påny er vedtaget af det derefter sammentrædende folketing. Stk. 3. Ethvert spørgsmål om ekspropriationsaktens lovlighed og erstatningens størrelse kan ved lov henlægges til domstole oprettet i dette øjemed.	Varje medborgares egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Den som genom expropriation eller annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom skall vara tillförsäkrad ersättning för förlusten. Sådant tillförsäkrad ersättning skall också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten. Ersättningen skall bestämmas enligt grunder som anges i lag. Alla skall ha tillgång till naturen enligt allemansrätten oberoende av vad som föreskrivits ovan. Lag (1994:1468).

2.1.1 BEGREBET EJENDOMSRET

Ejendomsret er ikke et entydigt begreb, der kan sidestilles med blot ejendomsretten til fast ejendom. idet denne i princippet omfatter ejendomsretten til alt, inkl. løsøre og retten til et lejemål. Det kan kort siges, at alle formue-, og fordringsrettigheder er omfattet af grundlovens § 73, [Friis Jensen, 2006, s. 466]. Dette projekts formål sigter imidlertid på grundlovsbeskyttelsens kerneområde; ejendomsretten til fast ejendom, [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 22]. For at kunne vurdere hvorvidt der er tale om et indgreb i ejendomsretten til fast ejendom, er det nødvendigt at undersøge hvad den omfatter.

⁴ Presserende – uopsættelige; som ikke kan afvises eller udsættes til senere.

En definition på begrebet ejendomsret gives af [Eyben & fl.], som angiver at *”ejendomsretten defineres normalt til at råde faktisk og retligt over et formuegode (som f.eks. en fast ejendom) i enhver retning, hvor der ikke gælder særlige begrænsninger som følge af lovgivning, aftale eller almindelige retsgrundsætninger”*, [Eyben & fl., 1999, s. 181]. Ejendomsretten karakteriseres ofte som *”a bundle of rights”*, som til dansk kan oversættes med *”et bundt af rettigheder”*, [Alchian & Demsetz, 1973, s. 16]. Med *”bundt”* menes der at ejendomsretten til fast ejendom kan splittes op i flere rettigheder, som på et overordnet niveau omfatter; 1) ejerens ret til at anvende sin ejendom, 2) ejerens ret til at udelukke andre fra at anvende sin ejendom og 3) ejerens ret til at afhænde sin ejendom, [Sjodin & fl., 2007, s. 32].

Ejendomsretten er imidlertid hverken ubegrænset eller absolut – den kan, som det angives af Eyben et al, være begrænset af lovgivningen, aftaler eller almindelige retsgrundsætninger. Dette medfører at hver enkelt *”strå”* i bundet, i det ene eller andet omfang, kan forkortes eller forlænges af disse faktorer. I det nedenstående gives eksempler på denne begrænsning.

- 1) **Retten til at anvende** fast ejendom, kan overordnet deles op i retten til at fortsætte nuværende anvendelse af ejendommen og retten til at ændre ejendommens anvendelse.
 - a) **Retten til at fortsætte nuværende anvendelse** er i Danmark såvel som Sverige beskyttet, jf. bl.a. Planlovens § 18 som indebærer at ejerne ikke pålægges handlepligt til at ændre eksisterende forhold, [Boeck, 2002, s. 157]. Lovgivningen kan dog ændre retten til at anvende sin ejendom, f.eks. gennem forbud om brug af visse sprøjtegifte.
 - b) **Retten til at ændre ejendommens anvendelse**, f.eks. gennem bebyggelse, nedrivning, udgravning osv. er underlagt omfattende begrænsninger i både Danmark og Sverige. Dette kommer til udtryk i landenes plan- og byggelovstiftning, som i princippet medfører at enhver væsentlig ændring af fast ejendoms anvendelse kræver tilladelse fra de respektive myndigheder i form af byggetilladelse. Indenfor bestemte geografiske områder kan navnlig lokalplaner og detaljplaner⁵ enten øge eller indskrænke retten til at ændre anvendelsen af fast ejendom. Retten til at ændre ejendommens anvendelse kan yderligere være indskrænket i kraft af rådighedsindskrænkninger, som både kan omfatte privatretlige servitutter oprettet til fordel for en anden ejendom, eller offentligretlige servitutter oprettet af en myndighed.
- 2) **Retten til at udelukke** andre fra at anvende sin ejendom er stærk i både Danmark og Sverige. Som undtagelser til denne ret findes allemansrätten i Sverige, som giver offentligheden ret til at færdes på privat ejendom – dog under nærmere bestemte begrænsninger. I Danmark eksisterer kun en *light udgave* af al-

⁵ Den svenske pendant til lokalplaner

lemansrätten i form af Naturbeskyttelseslovens § 26, der giver offentligheden mulighed for at færdes på visse stier og veje som er beliggende på privat ejendom.

- 3) **Retten til at overdrage** fast ejendom er ligeledes begrænset. I Danmark er det f.eks. ikke tilladt for selskaber og institutioner, uden miljøministerens tilladelse, at erhverve fast ejendom til andet end helårsbeboelse eller erhverv, jf. Sommerhusloven § 8. yderligere findes der i Erhvervslovens § 1, stk. 1 forbud om udlændinges køb af fast ejendom i Danmark. Som ejer er man dermed, i udgangspunktet, forhindret i at sælge sit sommerhus til et selskab eller udlændinge. Et andet område er overdragelse af landbrugsejendomme som, i Danmark såvel som Sverige, er underlagt regulering i kraft af Landbrugsloven og Jordförvärvslagen. Retten til at overdrage kan ligeledes være reguleret af en privatretlig aftale som f.eks. forbyder udstykning og videresalg af en given fast ejendom. Det væsentligste indgreb i retten til frit at overdrage sin ejendom er dog ekspropriation, som netop betegnes som en tvangsoverdragelse.

Med baggrund i ovenstående punkter kan ejendomsretten betegnes som et elastisk begreb der kan indskrænkes eller udvides i kraft af lovgivningen, aftaler eller ekspropriation, [Sjödín & fl., 2007, s. 34]. Det er centralt for rettighedsbegrebet at der kun kan være tale om en reel rettighed hvis denne kan gennemtvinges ved domstolene – *an enforceable claim* – hvilket forudsætter at retten er sikret ved lov, [Macpherson, 1987, s. 3]. For ejendomsretten findes denne sikring i Danmark og Sverige netop i hhv. Grundlovens § 73 og Regeringsformens 2. kap. 18 §.

2.1.2 ALMENVELLET / ANGELÄGNA ALLMÄNNA INTRESSEN

Ifølge Grundlovens § 73, stk. 1, pkt. 2 og Regeringsformens kap. 2, § 18 stilles det som kriterium for indgreb i ejendomsretten at dette kræves af hhv. almenvellet og angelägna allmänna intressen. Hvad der ligger i disse begreber analyseres nærmere i det følgende.

For begge lande gælder det at almenvellet og allmänna intressen dækker over almene saglige samfundsmæssige interesser, [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 49] og [Bengtsson, 1996, ss. 34-35]. Almene saglige interesser skal ses som modpol til de rene private interesser – hvilket dog ikke betyder at det er udelukket at ekspropriere til fordel for private. Dette beror på at private formål i ligeså høj grad, som offentlige formål, kan være af almen interesse. Som eksempel kan ekspropriation til fordel for etableringen af en større virksomhed medføre en tilførsel af nye jobs og dermed være af samfundsmæssig interesse. Andre formål kan dog give grund til tvivl; er golfbaner

f.eks. af så stor almen interesse at det skal være muligt at ekspropriere til fordel for disse?⁶

Kriteriet om almene saglige interesser skal ses som en garanti for at den private ejendomsret ikke skal vige for hvilket som helst formål – der skal altså foretages en afvejning mellem ejerens og de almene interesser. Hvilke formål der vejer tungere end ejerens interesser er i sidste ende politisk definerede, idet Folketinget og Riksdagen, igennem nye love, kan lovliggøre ekspropriation til fordel for forskellige formål⁷ – heri ligger altså en stillingtagen til hvilke formål der er i almenvellets interesse, [Prop 1993/94:117] og [Bengtsson, 1996, s. 32].

Afvejningen mellem almenvellet og de private interesser har en yderligere dimension, for selvom et formål er af almen interesse, er det ikke automatisk lovligt at ekspropriere til fordel for det. Der skal yderligere foretages en vurdering af hvorvidt indgrebet i den private ejendomsret står i rimelig proportion til fordele som opnås herved – dette betegnes proportionalitetsprincippet. Med henblik på ekspropriation følger det af proportionalitetsprincippet at indgreb i ejendomsretten ikke må være mere videregående end formålet kræver, [Berg, 2002, s. 123]. Hvis det således er muligt at sikre formålet med en servitut, følger det af proportionalitetsprincippet, at det ikke er lovligt at gennemføre det ved en fuldstændig ekspropriation af ejendomsretten. Se f.eks. U.2002.2281V, hvor en ekspropriation til fordel for ny adgangsvej blev ophævet, da det fremgik at det totalt set ville være mindre omkostningsfuldt at opruste en eksisterende vej. Herudover må ekspropriationen ikke omfatte et større areal end nødvendigt for at realisere formålet, [Boeck, 2002, s. 357]. Proportionalitetsprincippet fremgår direkte af ExL:

ExL kap. 2, § 12, stk. 1 Expropriationstillstånd skall icke meddelas, om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av expropriationen från allmän och enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den.⁸

Af bestemmelsen fremgår det, at der i forbindelse med prøvningen af en ekspropriations lovlighed, skal foretages en undersøgelse af hvorvidt indgrebet kan gennemføres på en mindre indgribende måde, samt en afvejning af hvorvidt ulemperne for ekspropriationen opvejes af de fordele der opnås gennem indgrebet.

⁶ Hvis golfbanen er fastlagt i en lokalplan/detailplan er svaret bekræftende for begge landes, idet det anses prøvet igennem planlægningen at golfbanen er af almen interesse.

⁷ Et aktuelt eksempel på dette er ændringen af Planlovens § 47 stk. 1, 1. led hvor kommunernes mulighed for at ekspropriere til fordel for kommuneplan blev ophævet.

⁸ Ifølge Bengtsson er et formål angelägen, dvs. vigtigt, når det opfylder proportionalitetskravet i ExL kap 2 § 12, stk. 1. [Bengtsson, 1996, s. 38]

Den danske formulering *Ifølge lov* henviser til legalitetsprincippet, som angiver at myndigheders afgørelser skal have hjemmel i lov, [Berg, 2002, s. 99].

Et supplement til kriterierne om almenvellet og lovkravet er aktualitetskravet [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 59]. Som det fremgår af kravets ordlyd, skal det formål, der eksproprieres til fordel for, være aktuelt. Dette krav er blevet skærpet med planlovsændringen i 2009, hvor kommunernes mulighed for at ekspropriere på baggrund af kommuneplanen blev ophævet. Dette krav findes direkte i RF kap 2, § 18 hvor det er angivet at den almene interesse skal være *angelägen*.

2.1.3 ERSTATNINGSBEFØJELSERNE

Det fremgår af ovenstående afsnit at ejendomsretten kan, på trods af de indledende erklæringer om ejendomsrettens ukrænkelighed, tilpligtes at vige i tilfælde hvor der foreligger en almen saglig interesse. Som følge heraf findes den reelle sikring af ejendomsretten i erstatningsbeføjelsen [Eyben & fl., 1999, s. 181]. I Danmark udtrykkes dette med kravet i GL § 73, stk. 1, 3. pkt. om at ekspropriation kun kan "*ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning*." Regeringsformens kap. 2, § 18, stk. 2 udtrykker sig mere forsigtigt med følgende formulering: "*den som genom expropriation eller annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom (...) skall vara tillförsäkrat ersättning för förlusten. (...) Ersättningen skal bestämmas enligt grunder som anges i lag.*"

På trods af nuanceforskellene mellem landenes erstatningsbeføjelser er det klare fællestræk, at landenes borgere, ved ekspropriative indgreb i ejendomsretten er garanteret erstatning som skal bestemmes i overensstemmelse med loven.

I modsætning til Danmark, hvor principperne for selve erstatningsudmålingen er uomtalt i loven, [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 81] og [Friis Jensen, 1986, s. 168], findes der i den svenske ekspropriations lov – Expropriationslagen (1972:719) – principper om erstatningsudmålingen.

2.2 GENERELT OM ERSTATNINGSPRINCIPPERNE

Begge landes erstatningsprincipper tager sit udspring i den almindelige erstatningsret – dog med den store forskel, at de grundlæggende principper for erstatningsfastsættelse i Danmark er udviklet igennem praksis⁹ mens de i Sverige er nedskrevne i Expropriationslagen.

⁹ Praksis bygger på den nu ophævede Forordning af 5. Marts 1845, hvori der fandtes nedskrevne principper for erstatningsudmålingen, som efterfølgende er blevet fulgt og udviklet af retspraksis. (Jernbaneforordningen er nu erstattet af EPL); i forarbejderne til EPL angives det at "*Reglerne foreslås derfor ophævet, hvilket imidlertid ikke betyder, at man på noget enkelt punkt tager afstand fra den vejledning, som den på grundlag af reglerne skabte praksis indeholder*", [Bet. 1963 nr.330, s. 38] .

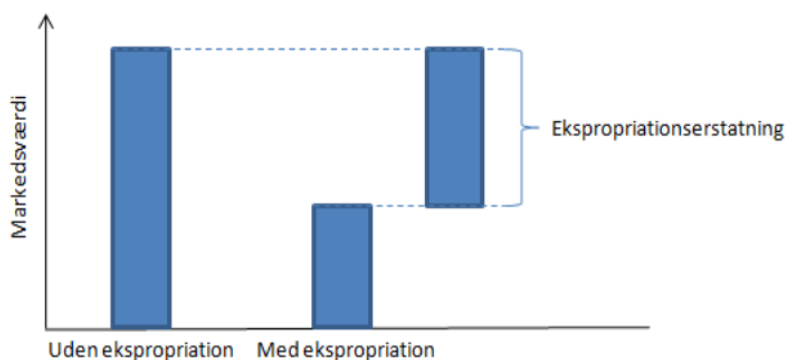
2.2.1 INTAKT FORMUE

Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen grunder sig i begge lande på samme princip, nemlig at erstatningen skal sikre ekspropriatens formue, er den samme som den ville have været hvis ekspropriationen ikke havde fundet sted – ekspropriatens formue skal med andre ord holdes intakt. Hvilket fremgår af følgende citater fra hhv. Sverige og Danmark.

”sakägarens förmögenhetsställning efter expropriationen bör vara densamma som om någon expropriation inte hade ägt rum” [Bouvin & fl., 1989, s. 160]

”(...)der skal betales en erstatning, der økonomisk stiller ejeren, som han ville være stillet, hvis ekspropriationen ikke var sket. Erstatningen skal sikre, at ejers formue er intakt” [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 81]

Ud fra dette fælles grundprincip, kan erstatningen dermed siges at udgøre differencen mellem ekspropriatens formue i to hypotetiske situationer; en hvor ekspropriationen ikke finder sted og en hvor den finder sted, *se figur 2-b*. Der stilles dog visse krav til skaden, førend den udløser erstatningspligt; kun skade af økonomisk natur erstattes og der skal findes en påregnelig¹⁰ årsagsforbindelse – adækvat kausalitet – mellem ekspropriationen og den økonomiske skade. [Sjödén & fl., 2007, s. 65] og [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 82]



Figur 2-b Differenceprincippet

Som konsekvens af kravet til økonomisk skade, udbetales der ikke erstatning for hverken for tab af affektionsværdi eller den psykiske belastning ekspropriationen kan

¹⁰ Sammenhængen må altså ikke være tilfældig.

medføre for ekspropriaten.¹¹ [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 82] og [Dahlsjö & fl., 2000, s. 15].

Af kravet om kausalitet følger det, at det kun er den skade som opstår som en direkte følge af ekspropriationen som er erstatningspligtig. Heraf følger det, at skader som ville have ramt ekspropriaten uanset om ekspropriationen var blevet gennemført eller ej ikke erstattes, [Sjodin & fl., 2007, s. 65]. Kravet om kausalitet forhindrer bl.a. at en ekspropriat modtager større erstatning ved bevidst at forringe ejendommens værdi, da årsagen til denne skade kan henføres til ekspropriatens handlinger.

2.2.2 OPDELING I ERSTATNINGSPOSTER

En væsentlig forskel mellem den almindelige erstatningsret og landenes ekspropriationsregler er, at den samlede ekspropriationserstatning deles op i poster. Formålet med denne opdeling er at skabe klarhed og gennemsigtighed ved beregningen af de forskellige poster, som herigennem skal kunne tjene som vejledning for fremtidige afgørelser, [Bouvin & fl., 1989, s. 164]. I forarbejderne til EPL angives det, at en opdeling skaber overskuelighed over hvilke skader der er ydet hvilken erstatning for, således parternes forudsætninger for at tage stilling til hver enkelt post forbedres, jf. [LEF nr. 1.99, s. 12-13]

De svenske erstatningsposter angives i ExL kap. 4, § 2, stk. 1, hvoraf det fremgår at der ved totalekspropriation;

Betales *löseskilling* som udgør et beløb der modsvarer den afståede ejendoms markedsværdi.

Ved delekspropriation:

Betales *intrångsersättning* modsvarende den mindskning af ejendommens markedsværdi som skyldes ekspropriationen.

I tilfælde hvor den samlede ekspropriationsskade ikke dækkes af de ovennævnte poster erstattes denne som erstatning for *övrig skada*. Et typisk eksempel på *övrig skada* er flytteomkostninger, altså en økonomisk skade som ikke afspejler sig i en mindskning af ejendommens værdi, men som alligevel udgør en udgift, som ekspropriaten

¹¹ Dog gives der erstatning for såkaldte psykiske emissioner, dvs. den uro og frygt der kan være forbundet med ekspropriationsanlæg som f.eks. højspændingsmaster. Dette skyldes at denne frygt, uanset om den er begrundet eller ej, er så almen at den har en negativ indvirkning på ejendommens værdi og dermed også er af økonomisk karakter. Der er altså ingen krav om at skaden skal være reel eller videnskabelig bevist, så længe det kan påvises at den har effekt på ejendommens værdi. Se også NJA 1988 s. 376 hvor ejeren blev tilkendt erstatning for ”psykiske immissioner”. Parallelt findes U.1996.540H, hvor HR tilkendte en lodsejer erstatning for den værdinedgang som skyldtes mistanke om sundhedsrisici forbundet med magnetfelter under højspændingsmaster.

ikke havde behøvet afholde, hvis det ikke havde været for ekspropriationen¹². [Dahlsjö & fl., 2000, s. 38]

Analogt til Sverige, skal erstatningen i Danmark ligeledes opdeles i poster. Disse findes angivet i EPL § 17, stk. 4, hvor det fremgår at der skal findes to poster; en som angiver det afståedes værdi i handel og vandel, og en som angiver andre erstatningsberettigede økonomiske tab – disse benævnes ulemper [Mølbeck & Flensburg, 2007, s. 83]. Umiddelbart virker opdelingen af ekspropriationsskaden i poster ens i de to lande; en for ejendomsafståelsen og en for andre skader, men der findes en væsentligt forskel som bliver tydelig ved delekspropriation.

Erstatning ved delekspropriation:

Danmark: Erstatning = Det afståede areals værdi + erstatning for varige ulemper for restejeendommen.

Sverige: Erstatning = Ejendommens værdi inden ekspropriation – ejendommens værdi efter ekspropriation.

Med udgangspunkt i erstatningsposterne kan det fremstå som, at varige ulemper for restejeendommen ikke tages i betragtning i Sverige. Dette stemmer naturligvis ikke; *Intrångersättningen* modsvarer som nævnt differencen mellem ejendommens værdi inden ekspropriationen og restejeendommens værdi efter ekspropriation [Dahlsjö & fl., 2000, s. 24]. I posten indgår dermed ikke alene erstatning for det afståede areals markedsværdi, men også samtlige varige ulemper afståelsen medfører for restejeendommen, f.eks. defigurering. Det er dog ikke helt uproblematisk at følge dette differenceprincip fuld ud; f.eks. vil det ved ekspropriation af mindre arealer fra meget store ejendomme være vanskeligt og omkostningsfuldt at konstatere en værdiminskning. I disse tilfælde kan det være nødvendigt at vurdere indgrebet på baggrund af en kvadratmeterpris, [Prop 1971:122, s. 189].

I Danmark foretages en opdeling mellem arealerstatning og ulempeerstatning, således det afståede areals værdi og ulemperne vurderes selvstændigt.

Erstatningen for afstået areal er, i denne henseende, det projektgruppen ønsker at arbejde videre med, og det er derfor valgt ikke at tillægge posterne ulemper og *övrig skada* yderligere fokus.

2.2.3 FRADrag FOR FORDELE

Begge lande arbejder, som nævnt i *afsnit 2.2.1*, ud fra samme grundprincip om at ekspropriatens formue skal holdes intakt. Derfor er der i både Danmark og Sverige ud-

¹² Denne post benævnes også personlig skade [Prop 1971:122, s. 170]

viklet principper om fradrag, for de fordele ekspropriationsanlægget kan medføre for restejendommen.

I Danmark gælder de samme principper for hvornår det er berettiget at foretage fradrag for fordele, som gælder for hvornår en skade er erstatningspligtig; der skal således være adækvat kausalitet mellem ekspropriationen og fordelene, samt at fordelene skal kunne forventes at tilfalde ekspropriaten indenfor en rimelig tidsperiode, [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 195].

Ved nærmere anskuelse af reglernes udformning i Danmark fremgår det, at der sondres mellem to kategorier af fordele: nemlig de generelle og de specielle fordele. Sondringen mellem disse er, at de specielle fordele, kun tilfalder den eksproprierede ejendom, hvorimod de generelle fordele tilfalder flere ejendomme, foruden den eller de eksproprierede ejendomme.

Der er som udgangspunkt ikke tvivl om at der må foretages fradrag for specielle fordele, mens situationen skal overvejes mere nøje, hvis der er tale om fradrag ved generelle fordele, [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 197]. Ved fradrag for generelle fordele sondres der mellem det lovbestemte område og det ulovbestemte område. Retspraksis foreskriver, at der kan foretages fradrag for specifikke og generelle fordele så længe der findes lovhjemmel. Se f.eks. U.1970.135/2H, hvor Højesteret udtalte, at der var hjemmel til at foretage fradrag for generelle såvel som specielle fordele i den daværende vejbestyrelseslovs § 26, stk. 2. Denne hjemmel findes for nuværende i Vejlov:

VL § 51, stk. 2: Ved erstatningens fastsættelse bliver heri at afkorte den forøgelse i værdi, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå. Som følge heraf kan erstatningen helt bortfalde, når den af vejbestyrelsen påtænkte foranstaltning skønnes at ville medføre større fordel for ejeren end det tab, der påføres ham ved foranstaltningen.

På det ulovbestemte område er det praksis at der ikke kan foretages fradrag for generelle fordele. Dette vil ud fra et lighedssynspunkt være svært at retfærdiggøre, at eksproprianten skal fraregnes en fordel, som de omkringliggende ejendomme får lov til at "beholde". Dette princip fremgår bl.a. af KFE 00.236.

KFE 00.236 – I forbindelse med etableringen af metrostationen ved Forum eksproprieredes 1943 m² af Spillestedet Forums ejendom. EK udtalte at etableringen af stationen medførte store fordele for Forum, hvorfor erstatningen skulle afkortes med 4 mio. kr. TK udtalte at der ikke var hjemmel til at foretage fradrag for fordele i Ørestadsloven¹³, hvorfor man skulle være særligt varsom med at foretage fradrag for generelle fordele. TK fandt, med henvisning

¹³ Anlægsloven som gav hjemmel til gennemførsel af metrobyggeriet.

til at Forum var en virksomhed som ikke i samme grad som f.eks. detailhandel kunne antages at opnå samme værdistigninger pga. Metroen samt at området allerede var velbeliggende mht. offentligt transport, at der ikke var opnået en speciel fordel og fradrag derfor ikke skulle gøres.

Den svenske tilgang til problemstillingen er som udgangspunkt at der ved vurdering af *löseskillingen* skal ses bort fra den indvirkning (influens), ekspropriationsanlægget har haft på ejendommens værdi. Dette angives i ExL kap. 4, § 2, som benævnes *influensreglen*. Denne indvirkning kan påvirke restejendommens værdi i både negativ og positiv retning; ved vejanlæg kan det være hhv. øgede trafikale gener og forbedrede infrastruktur. Den bagvedliggende tanke er, at ekspropriaten hverken skal straffes eller belønnes for den økonomiske indvirkning den nye vej har på restejendommen. (Prop 1971:122, s. 178)

Dykses der lidt længere ned i *influensregeln*, indeholder den forbehold om at influensen kun er erstatningspligtig "*i den mån det finns skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden*" (ExL kap 4, § 2). Reglen kræver altså at der foretages en prøvning af, hvorvidt indvirkningen er:

- Ubetydelig/en bagatel
- Almindeligt forekommende på egnen
- Almindeligt forekommende under lignende forhold

De ovennævnte krav benævnes hhv. væsentlighedsrekvisiten, ortsvanlighedsrekvisiten og allmänvanlighedsrekvisiten, [Bouvin & fl., 1989, s. 206]. Retningslinjer for bedømmelsen af hvornår disse rekvisitter er til stede angives ikke i lovteksten – det henligger altså til domstolene at foretager et skøn i hver enkelt situation, *se figur 2-c og figur 2-d*. Formålet med rekvisitterne er at sikre, at der ikke udbetales erstatning for gener som er forventelige og at ekspropriaten skal tåle de skader og nyde de fordele som er generelle. Samfundets almindelige udvikling og de gener det fører med sig skal tåles, og det er derfor kun gener eller nytter, som går udover denne tålegrænse som erstattes, [Sjödin & fl., 2007, s. 78]. Derfor skal der, selvom rekvisitterne findes, foretages et tolerancefradrag modsvarende det man som ejer skal tåle i almenhed. I praksis udgør dette afdrag 5 % af skaden ved trafikemissioner, jf. [NJA 1977 s. 424]. Dog findes der også et eksempel på et 2 % afdrag, hvilket dog gjaldt forringede jagtmuligheder som følge af vejanlæg, jf. [NJA 2003 s. 619].



Figur 2-c Fremgangsmetode for undersøgelse af tillem্পning af influensreglen ved ekspropriations-skade. (Sjödin mfl. s 79)



Figur 2-d Fremgangsmetode for undersøgelse af tillem্পning af influensreglen ved ekspropriationsnytte. (Sjödin mfl. s 84)

2.2.4 FORVENTNINGSVÆRDI

Forventningsværdi er et af de punkter, hvor de danske og svenske erstatningsprincipper adskiller sig væsentligt fra hinanden. En ejendoms værdi baserer sig grundlæggende på de indtægter den nuværende anvendelse genererer, men kan også indbefatte forventninger om øgede indtægter fra en anden, mere indbringende anvendelse¹⁴. Dette bliver f.eks. aktuelt for landbrugsejendomme der ligger i tilknytningen af byer og udviklingsområder. Her eksisterer en forventning om at jorden på et tidspunkt omfattes af byudviklingen. I jordens markedsværdi indgår altså et element, som alene skyldes forventningen om en anden og mere værdifuld udnyttelsesmulighed, hvilket kaldes forventningsværdi. I lighed med andre punkter er erstatningsprincipperne vedrørende forventningsværdi udviklet gennem ekspropriationspraksis i Danmark og nedfældet i ExL i Sverige.

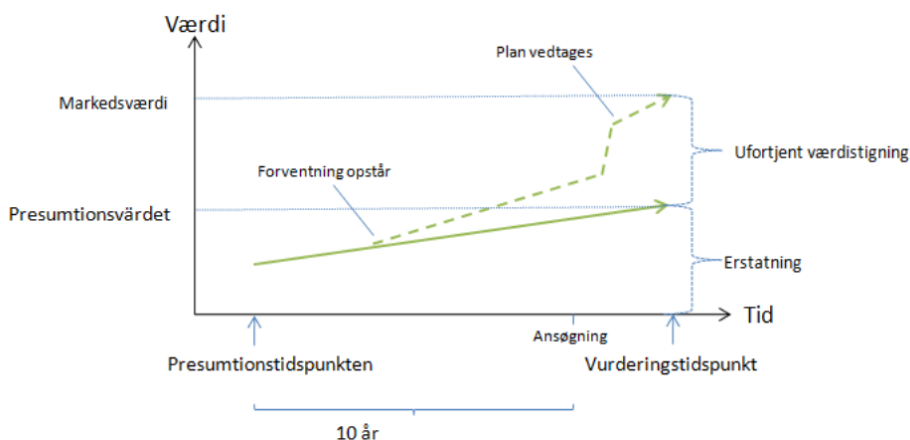
I Danmark erstattes forventningsværdi i det omfang det kan dokumenteres, at den rent faktisk eksisterer, [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 108]. Dokumentationen for forventningsværdien eksistens grunder sig almindeligvis på planforholdene, hvorimod dokumentationen for forventningsværdiens størrelsesorden typisk grunder sig på en

¹⁴ Se mere herom i afsnit 2.3.6 om brugsværdi.

sammenligning af priserne på sammenlignelige handler, [Gustafson & fl., 2006, s. 111-112].

I Sverige udbetales der som udgangspunkt ikke erstatning for forventningsværdien. Dette bygger på en antagelse af, at de forventningsværdier der opstår i forbindelse med byudvikling hovedsageligt skyldes kommunens indsatser; såsom udarbejdelse af planer der lovliggør en mere værdifuld anvendelse, investeringer i infrastruktur og kommunens generelle attraktivitet. Alle nævnte værdipåvirkende faktorer tilskrives det kommunale fællesskabs indsats som helhed, hvorfor det ifølge forarbejderne til ExL fra 1972, ansås at det var ufortjent at disse skulle tilfalde grundejeren. [Prop 1971:122, s. 152]

For at sikre dette udarbejdedes *presumptionsreglen* som findes i ExL kap. 4, § 3. I grove træk medfører reglen at alle betydelige værdistigninger, som er sket efter det såkaldte *presumptionstidspunkt*, hvilket som hovedregel er ti år inden ekspropriationsansøgningen, ikke erstattes, idet de formodes¹⁵ at kunne tilskrives kommunens indsatser. Dette er illustreret med *figur 2-e*.



Figur 2-e *Presumptionsreglen* i den variant hvor der er ansøgt inden planen vedtages og *presumptionstidspunktet* derfor ligger 10 år inden vurderingstidspunktet, [Sjödén & fl., 2007, s. 89]

Presumptionsreglen medfører en dobbelt bevisbyrde idet eksproprianten, før reglen kan anvendes, først skal godtgøre at der har fundet en *væsentlig* værdistigning sted siden *presumptionstidspunktet*. Eksproprianten kan derefter kun bryde *presumptionen*, hvis denne kan bevise at værdistigninger skyldes andet end forventning om ændret anvendelse.

¹⁵ Heraf ordet *presumption*, som er latin for formodning

2.2.5 VURDERINGSTIDSPUNKTET

Eftersom ejendommens værdi ændrer sig over tid er vurderingstidspunktet afgørende for erstatningsudmålingen. Hvad angår angivelsen af vurderingstidspunktet er forskellen på Danmark og Sverige, endnu en gang, at dette i først nævnte, er fastsat gennem praksis og i sidst nævnte fremgår af Expropriationslagen.

Vurderingstidspunktet i Sverige fremgår indirekte af ExL kap. 4, § 4, hvor det angives at der ved erstatningsfastsættelsen ikke skal tages hensyn til værdistigninger som sker efter at ejendommen endelig er overtaget – denne ret har eksproprianten ifølge ExL kap. 6, § 9, når ekspropriationen er fuldbyrdet. I normaltilfældet kan der altså sættes lighedstegn mellem vurderingstidspunktet og tidspunktet for den endelige afgørelse. En undtagelse til dette opstår når ejendommen tiltrædes inden den endelige fuldbyrdelse af sagen, som der findes hjemmel til i bestemmelserne om *förhandstillträde*, jf. ExL kap. 5, § 17, stk. 1. I disse tilfælde sættes vurderingstidspunktet, i overensstemmelse med ExL kap. 4, § 4, til overtagelsesdagen.

Værdetidspunktet = Tidspunkt for endelig afgørelse eller Tiltrædelsesdagen

En konsekvens af denne bestemmelse er at vurderingstidspunktet forskydes når afgørelser ankes til højere instans¹⁶. En anden følge af bestemmelsen er at der opstår tidsrum mellem ekspropriationen bliver kendt for ekspropriaten og frem til vurderingstidspunktet. For at sikre at ekspropriaten ikke gennemfører tiltag for bevidst at øge erstatningen, findes ExL kap. 4, § 5, som direkte angiver at der ikke skal tages højde for sådanne tiltag ved erstatningsudmålingen.

I Danmark findes der, som nævnt, ingen angivelse af vurderingstidspunktet i lovgivningen. Ifølge forarbejderne til ekspropriationsprocesloven fandtes det ikke nødvendigt at angive noget bestemt tidspunkt, men det fremhævedes at vurderingstidspunktet, i retspraksis, normalt er sammenfaldende med meddelelsetidspunktet [LEF nr. 1.99, s. 39]. Dette fremgår bl.a. af U.1967.243H, hvor Højesteret udtalte at: *”Ved afgørelsen findes der i overensstemmelse med det af appellanten anførte at måtte lægges vægt på værdien af det eksproprierede areal på tidspunktet for meddelelsen til indstævnte om ekspropriationen i februar 1965.”*

Dette stemmer overens med litteraturen hvor det angives at der *”Efter dansk ret indtræder de for parterne afgørende retsvirkninger ved ekspropriationsbeslutningens meddelelse(...)”* [Eyben W. E., 1978, s. 142]. Se også [Friis Jensen, 1975, s. 223].

Vurderingstidspunktet = Meddelelsetidspunktet = Ekspropriationstidspunktet

¹⁶ En yderligere konsekvens af denne regel bliver således at ekspropriaten, i tider med store prisstigninger på ejendomsmarkedet, kan spekulere i at anke til højere instans.

Ud fra det ovenstående kan det konkluderes, at ekspropriationstidspunktet i Sverige er den dag sagen endelig afgøres eller den dag eksproprianten overtager ejendommen ved *förhandstillträde*. I Danmark er vurderingstidspunktet sammenfaldende med den dag eksproprianten modtager ekspropriationsmeddelelsen.

2.3 VÆRDIBEGREBET

Fælles for dansk og svensk ekspropriationslovgivning er princippet om at eksproprianten skal modtage erstatning modsvarende den eksproprierede ejendoms værdi. Princippet kan imidlertid få vidt forskellige resultater afhængig af hvilket værdibegreb som anvendes ved vurderingen af ejendommen.¹⁷ Det er med andre ord nødvendigt at vide, hvilken målestok der benyttes ved værdifastsættelsen.

Inden analysen af hvilke værdibegreber lovgivningen i Danmark og Sverige opererer med, finder projektgruppen det nødvendigt indledende at behandle begrebet værdi i en generel kontekst.

2.3.1 GENERELT OM VÆRDI

Indledende kan det konstateres at værdi er et bredt begreb, hvis betydning varierer alt efter hvilken kontekst det betragtes i – politiske værdier, sociale værdier, matematiske værdier mv. I denne sammenhæng ligger fokus på økonomiske værdier. Som udgangspunkt for behandlingen af værdi kan følgende citat benyttes:

"Värde uppstår när en vara eller, i vårt fall, en fastighet¹⁸, ger en nytta som tillfredsställer mänskliga behov. Om denna vara/fastighet inte finns i obegränsat mängd er därför den som önskar erhålla varan/fastigheten beredd till en uppoffring för att få tillgång till den. Vi kan därför säga att det uppstår ett värde på varan/fastigheten eftersom den är möjlig att bytas mot någonting annat, t.ex. pengar. [Lantmäteriverket, 2008, s. 1]

Som det fremgår af ovenstående citat, er udgangspunktet for at værdi kan opstå, at en vare giver en nytte som tilfredsstiller et menneskeligt behov. Dette betyder imidlertid ikke at dette alene giver et objekt værdi. Luft er et eksempel på et sådan objekt. Det er utvivlsomt at luft opfylder et menneskeligt behov, men hvorfor er luften gratis? Grunden til dette skal findes i luftens natur; der er ubegrænsede mængder af den,¹⁹ og ingen kan udelukkes fra at bruge luften, som dermed kan betegnes som fælles ejendom. Eftersom alle har adgang til luften ville det ikke give mening at sælge luft.

¹⁷ Som nævnt i afsnit 2.2.1 på side 23, er det kun skader af økonomisk objektiv natur som erstattes ved ekspropriation og dermed kan affektionsværdi udelukkes fra værdibegrebet.

¹⁸ Svensk for fast ejendom

¹⁹ I hvert fald indtil videre

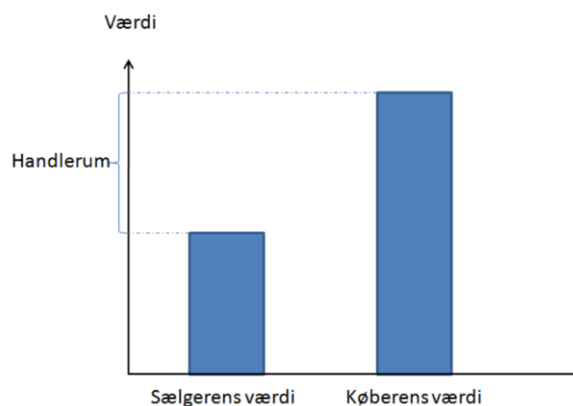
Hvis luft derimod kun fandtes i en begrænset mængde og den ejedes af bestemte personer, ville det pludselig give mening at sælge luft.

Det er dermed ikke nok at en genstand opfylder et behov for at det har værdi. Genstanden skal herudover ikke findes i ubegrænsede mængder, den skal kunne ejes af nogen og ejendomsretten til den skal kunne overdrages fra et individ til en andet.

Overført til fast ejendom er det følgende punkter der skaber værdi²⁰ [Lantmäteriverket, 2008, s. 3]:

- Fast ejendom tilfredsstiller en lang række menneskelige *behov* – både som konsumtionsvare f.eks. tag over hovedet og som en produktionsfaktor²¹.
- Ejendommen er til *nytte* for ejeren, når den tilfredsstiller hans behov.
- Ejeren kan *udelukke andre* fra at benytte sin ejendom.
- Fast ejendom kan *overdrages*, altså byttes mod noget andet.
- Fast ejendom findes kun i *begrænset omfang*.

En ejendoms værdi er imidlertid ikke en iboende egenskab som kan måles – hvad det har kostet at anskaffe og bebygge en ejendom har således ingen betydning for ejendommens værdi. Værdien bliver derimod til i et sammenspil mellem ejendomme og menneskelige behov. Individets behov afgør hvor stor nytte det har af en given ejendom og er dermed afgørende for, hvor stor værdi det enkelte individ tillægger denne. En enke har f.eks. ikke lige så stort behov for et stort hus som en børnefamilie. Denne forskel udgør handlerummet, *se figur 2-f*, som gør det muligt at gennemføre frivillige



Figur 2-f Mulighed for frivillig handel findes når køberens individuelle værdi overstiger sælgerens individuelle værdi

²⁰ Her er det værd at bemærke parallellen til definitionen af ejendomsretten som "a bundle of rights"; retten til at anvende (drage nytte), retten til at udelukke og retten til at overdrage, jf. afsnit 2.1.1.

²¹ De klassiske produktionsfaktorer er: Arbejdskraft, kapital, råvarer og jord.

handler mellem forskellige individer. [Lantmäteriverket, 2008, ss. 1-2].

Af figur 2-f fremgår det, at køberens individuelle værdi er højere end sælgerens. Denne difference mellem vurderingerne gør det muligt at gennemføre en frivillig handel. Parternes evne til at forhandle afgør hvor højt eller lavt handelsprisen vil ligge. Prisen i den individuelle handel er dermed ikke et udtryk for parternes individuelle vurderinger, men et frivilligt forlig imellem disse vurderinger.

2.3.2 LOVGIVNINGENS VÆRDIBEGREB

I Sverige fremgår det direkte af ExL kap. 4, § 1, hvilket værdibegreb der opereres med ved erstatningsfastsættelsen; her angives det at erstatningen skal modsvare den afståede ejendoms *marknadsvärde* ved totalekspropriation eller *marknadsvärdeminskningen* ved delekspropriation. Markedsværdien er således det centrale værdibegreb i svensk lovgivning.

I Danmark fremgår værdibegrebet af LOV § 53, stk. 4 og EPL § 17, stk. 4, hvor det angives at den afståede ejendoms *værdi i handel ogandel* skal angives ved taksationsmyndighedernes udarbejdelse af forslag til erstatning. Hvad der nærmere menes med disse værdibegreber, og hvilke vurderingsmetoder som skal anvendes til at komme frem til værdier angives ikke nærmere i selve lovteksten.

En definition på hvad der i en svensk ekspropriationssammenhæng menes med *marknadsvärde* kan findes i forarbejderne til 1972-revisionen af den daværende ekspropriationslov²². Her angives det at:

”Syftet med värderingen skall vara att bestämma det pris som en fastighet av ifrågavarande art sannolikt skulle betinga om den bjöds ut till försäljning i allmänna marknaden”. [Prop 1971:122, s. 171].

I Danmark defineres værdien i handel ogandel på næsten enslydende måde:

Med værdien i handel ogandel forstås det beløb, som en ejendom vil kunne indbringe ved et salg på det åbne marked inden for en rimelig kort salgsperiode, såfremt salget sker til en kyndig erhverver med kendskab til de stedlige pris- og markedsforhold for ejendomme af den pågældende art og karakter (markedsprisen). [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 91]

Hvad angår det danske udtryk ”*værdi i handel ogandel*”, må det formodes at stamme fra forordning af 5. marts 1845, der foreskrev, at værdien skulle fastsættes under ”*Tidens og Egnens Priser i handel ogandel*”. Udtrykket handel ogandel oprinder fra det tyske Handel und Wandel der er brugt i tysk ekspropriationslovgivning, Hern-

²² Expropriationslag (1917:189)

marck skriver til dette udtryk at, "*Dess enklaste uttryck är saluvärdet, som dock icke är ett entydigt begrep*". Saluvärdet definieres videre til at udgøre "*det objektivt högsta vid gynnsammaste²³ användning av fastigheten, eller som det pris till vilket egendom kan köpas eller säljas på det fri marknad*" [Hernmarck, 1967, ss. 102,105]. Denne definition ligestilles med ovenstående citat af Mølbeck og Flensborg, der sammen med Hernmarck sætter lighedstegn mellem begrebet værdi i handel ogandel og markedsværdien²⁴.

2.3.3 MARKEDSVÆRDIEN

Af det ovenstående afsnit fremgik det at markedsværdien danner det primære udgangspunkt for erstatningsfastsættelsen ved ekspropriationer i både Danmark og Sverige. I dette afsnit udføres derfor en nærmere undersøgelse af begrebet markedsværdi.

Det fremgik af *afsnit 2.3.1* at salgsprisen ikke *nødvendigvis* er et udtryk for ejendommens værdi, men et forlig som er et resultat af forskellige forudsætninger som f.eks. køber og sælgers individuelle vurdering af ejendommen, deres forhandlingsevner, tidsbegrænsninger, manglende indsigt, mv. Da disse faktorer er af tilfældig natur har prisen ligeledes karakter af at være tilfældig – dette kan illustreres med *figur 2-g* som angiver frekvensen af salgspriser, som vil fremkomme under en tænkt situation, hvor den samme ejendom sælges et uendelig antal gange af forskellige parter [SOU 2008:99, s. 128].

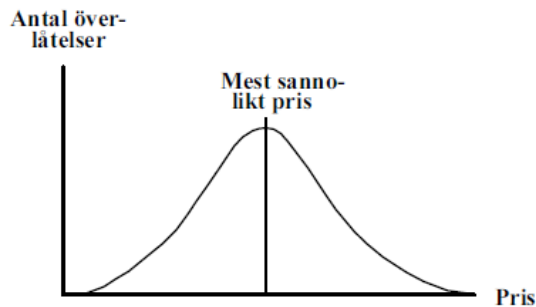
Priserne vil, pga. deres tilfældige natur, forme en normalfordelingskurve, hvor den pris som fremkommer flest gange vil være den mest sandsynlige og dermed være et udtryk for markedsværdien. Man søger altså at bestemme en objektiv værdi på grundlag af en mængde individuelle vurderinger. Det er derfor vigtigt at have for øje, at prisen er det beløb som faktisk betales for en ejendom ved en overenskomst mellem køber og sælger på markedet, og at markedsværdien er et udtryk for den mest sandsynlige pris ejendommen vil kunne sælges til på markedet. Den salgspris en ejendom opnår ved overenskomsten mellem køber og sælger, modsvarer ikke markedsværdien (i statistisk forstand) – derimod vil salgsprisen ligge enten over eller under markedsværdien – hvis der altså ses bort fra det sjældne tilfælde at salgsprisen og markedsværdien passer på sidste øre.

Fast ejendom har en række særlige egenskaber som gør det vanskelig at estimere markedsværdien. En af disse egenskaber er at fast ejendom sjældent omsættes, og en

²³ Gunstigste

²⁴ I den danske litteratur benyttes begrebet handelsværdi og salgsværdi synonymt med markedsværdi, se [Eyben & fl., 1999, s. 201]. I Sverige benyttes udtrykket marknadsvärde, hvorfor begrebet markedsværdi anvendes for at undgå forvirring om hvorvidt disse begreber er ens.

perfekt normalfordelingskurve, som den der fremgår af *figur 2-g*, vil derfor være umulig at fremstille. Selvom historiske købesummer for en given ejendom kan fremskaffes, vil disse sandsynligvis ligge så langt tilbage i tiden at de, grundet prisudviklingen, ikke er et udtryk for markedsværdien ved vurderingstidspunktet. Dertil kommer at prisen altid er et resultat af parternes individuelle vurdering af ejendommen og deres evner til at forhandle og dermed ikke et udtryk for det samlede markeds vurdering af ejendommens værdi, [Geltner & Miller, 2007, s. 12].



Figur 2-g. Statistisk tolkning af markedsværdien [SOU 2008:99, s. 128]

Det må altså konkluderes at vurderingen af markedsværdien som statistisk begreb er omfattet af en vis usikkerhed, der øges i takt med at mængden af prisoplysninger bliver mindre.

Markedsværdien behøver imidlertid ikke tolkes rent statistisk. I tilfælde hvor der ikke findes nok prisoplysninger på markedet opstår en anden tolkning af træfsikkerheden ved bedømmelsen af markedsværdien. Dette beskriver Lind som *"the degree of confidence that is rationally justified given the evidence"* [Lind, 1998, s. 170], hvilket vil sige at sikkerheden i vurderingen ikke opstår som et resultat af et stort og godt statistisk materiale, men som følge af tillid til de fakta eller argumenter som fremlægges som grundlag for at en given vurdering er korrekt. Det vil sige, kvalitet kan konkurrere med kvantitet, ved vurderingen af markedsværdien.

2.3.4 VURDERINGSMETODERNE

Et spørgsmål som rejser sig efter gennemgangen af markedsværdien er hvorvidt der, i hhv. dansk og svensk ekspropriationslovgivning, angives metoder til fastsættelsen (estimeringen) af markedsværdien.

Inden revisionen af den daværende Expropriationslag i 1972 fandtes der i denne en bestemmelse om at *löseskillingen* skulle bestemmes med særligt hensyn til *ortens pris* (stedlige priser) og ejendommens afkastningsgrad – der blev altså henvist til bestemte

metoder²⁵. Ved 1972 revisionen blev bestemmelsen imidlertid afskaffet med følgende begrundelse:

"(...) reglerna om löseskilling (...) bör utformas så att de anger vad som skall ersättas eller med andra ord målet för värderingen utan att precisera vilka metoder som skall användas för att nå detta mål. Genom en sådan utformning av lagen markeras klarare syftet med expropriationsersättningen, samtidigt som domstolarna får större frihet att för varje särskilt fall utnyttja de värderingsmetoder som leder till rättvisande resultat." [Prop 1971:122, s. 171]

Ligeledes gælder det for Danmark at der ikke angives nogen bestemte vurderingsmetoder. I forarbejderne til EPL anførtes følgende begrundelse for ikke at angive bestemte metoder til beregning af erstatningen:

"Detaljerede regler, der tilsigter at tjene som en udtømmende lovbestemt vejledning for alle eller dog for alle normalt forekommende erstatningssituationer, kan komme i konflikt med grundlovens ubetingede krav om ydelse af fuldstændig erstatning. Vejledning om, hvad fuldstændig erstatning i de enkelte konkrete situationer indebærer, søges efter kommissionens formening bedst i den praksis, som de erstatningsfastsættende myndigheder, særligt domstolene, har tilvejebragt og fremtidigt tilvejebringer", [Bet. 1963 nr.330, s. 37].

Som det fremgår af ovenstående citater, er begrundelserne for ikke at angive bestemte metoder i hovedtræk de samme; de erstatningsfastsættende myndigheder skal have friheden til at vælge den metode som resulterer i en korrekt erstatning. Det er altså ikke selve metoden, men resultatet som er i højsædet. Dette skal ses i lyset af det faktum at alle ejendomme er unikke – en generel vurderingsmetode vil derfor uundgåeligt komme i konflikt med GL § 73 og RF kap. 2, § 18 og princippet om at ekspropriatens formue skal holdes intakt.

Ud fra ovenstående er det interessant at undersøge hvilke metoder de erstatningsfastsættende myndigheder benytter. Følgende udtalelse af Hovrätten²⁶ giver et overblik over hvilke metoder der anvendes i Sverige, samt deres indbyrdes prioritetsrækkefølge.

HovR konstaterar att den grundläggande värderingsmetoden för att bestämma marknadsvärdet är ortsprismetoden²⁷. Först om det finns brister i underlaget finns det anledning att som kontroll använda en avkastningsmetod

²⁵ Afkastningsværdi /brugsværdi

²⁶ Svarer til de danske landsretter. Se afsnit 2.4 om de erstatningsfastsættende myndigheder.

²⁷ Ortprismetoden er den svenske term for at vurdere markedsværdien på grundlag af sammenlignelige handler.

eller en kostnadsmetod. Eftersom parterne är överens om att tillämpa ortsprismetoden och underlagsmaterialet inte är sådant att en tillämpning av metoden är utesluten skall löseskillingarna bestämmas enligt denna metod. (LMV:S Rättsfallsregister Avd II – V95:3)

Det fremgår af Hovrättens udtalelse, at den grundlæggende metode er en vurdering på baggrund af sammenlignelige handler, og først når der forekommer mangel på sammenlignelige handler, kan afkastningsmetoden og genanskaffelsesmetoden benyttes som kontrol.

I Danmark er udgangspunktet det samme som i Sverige, nemlig at det er markedsværdien²⁸ der er det centrale værdibegreb. Der findes ingen direkte lovreguleret prioritetsrækkefølge. I litteraturen og praksis er der dog enighed om at der findes en vis prioritering. Mølbeck og Flensborg angiver at *"...handelsværdien utvivlsomt er udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen"*, [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 91]. Ud over at udpege markedsværdien som det centrale værdibegreb så angiver Mølbeck og Flensborg at brugsværdien og genanskaffelsværdien, ved særlige tilfælde, kan have betydning for erstatningsfastsættelsen. Se også [Friis Jensen, 1986, s. 182-183]. Dette accentueres yderligere af nedenstående afgørelse.

U2008.2523H – En konkursramt svømmehal i Tinglev, blev opkøbt af panthaveren, da kommunens fremsatte købstilbud på 2.8 millioner var for lavt. Panthaveren ville nedrive bygningen, hvilket forhindredes da kommunen igennem en lokalplan pålagde forbud mod nedrivning. Dette udløste et overtagelseskrav fra panthaveren til kommunen.

Ved sagens behandling af VLR udtalte den udmeldte syn og skønsmand at svømmehallen, navnlig fordi ejendommen skulle forblive svømmehal ikke repræsenterede nogen værdi i handel og vandel, og at svømmehallen var en underskudsforretning. På baggrund af syn og skønsrapporten afgjorde VLR's flertal at svømmehallen var værdiløs. HR udtalte at det tilbud kommunen havde afgivet på et tidligere tidspunkt på 2.8 million kunne betragtes som en frivillig handelspris og at denne værdi udgjorde handelsværdien. I den forbindelse bemærkedes det, at der efter anlæggets særlige karakter hverken kunne tages udgangspunkt i driftsøkonomiske betragtninger eller i genanskaffelsværdien.

Af ovenstående afgørelse fremgår det at de tre ovennævnte værdibegreber er i spil; handelsværdien, brugsværdien²⁹ og genanskaffelsværdien³⁰. Videre fremgår det at

²⁸ Som tidligere nævnt er markedsværdi og handelsværdi synonyme.

²⁹ En vurdering ud fra driftsøkonomiske betragtninger kan oversættes med brugsværdien.

³⁰ Disse værdibegreber modsvarer de svenske marknadsvärdet, avkastningsvärdet og återanskaffningsvärdet.

domstolen foretager en afvejning af hvilket værdibegreb og dertilhørende metode som vil modsvare fuldstændig erstatning.

I begge landes litteratur og retspraksis er der således enighed om at udgangspunktet for vurderingen af den afståede ejendom, skal ske på grundlag af markedsværdien eller handelsværdien som den også benævnes, [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 91] og [Dahlsjö & fl., 2000, s. 20-21]. I Sverige gælder det at, hvis der ikke findes et tilstrækkelige vurderingsgrundlag til bestemmelsen af markedsværdien ud fra ortsprismetoden, kan avkastningsmetoden eller kostnadsmetoden³¹, benyttes som kontrol til at vurdere den beregnede markedsværdi.

I Danmark findes der ikke på samme måde som i Sverige en udtalt prioritering af værdibegreberne og de tilhørende vurderingsmetoder, men i litteraturen fremgår det at *"det er en fast antaget regel, at erstatningen skal fastsættes efter den højeste af de nævnte værdier (handelsværdi og brugsværdi)"*, [Friis Jensen, 1986, s. 178]. Dette beror på anskuelsen om at en ejer står mellem valget om fortsat at benytte sin ejendom eller sælge den. Genanskaffelsesværdien kan dog også blive aktuel, som det fremgår nedenfor i afsnit 2.3.7.

Der er således tre værdibegreber i spil ved fastsættelsen af erstatningen: Markedsværdien, brugsværdien, samt genanskaffelsesværdien. I det følgende undersøges det hvilke metoder der benyttes til vurderingen af disse værdibegreber.

2.3.5 VURDERING AF MARKEDSVÆRDIEN

Ifølge, den nu ophævede, Forordningen af 5. Marts 1845 § 11 fremgår det at erstatningen skulle beregnes på grundlag af *"Egnens Priser"*³², og af *"Jorder af lignende Beskaffenhed"* – dette kan omskrives en vurdering på baggrund af sammenlignelige handler i området. I nyere dansk lovgivning findes der ikke regler der foreskriver dette. Forarbejderne til Ekspropriationsprocesloven belyser det faktum, at reglerne i forordning af 5. marts 1845 bringes til ophør, *"hvilket imidlertid ikke betyder, at man på noget enkelt punkt tager afstand fra den vejledning, som den på grundlag af reglerne skabte praksis indeholder"* [Bet. 1963 nr.330]. Sammenlignelige handler har således betydning i Danmark, og i *"retspraksis har sammenlignelige handler meget stor - formentlig størst - betydning for fastsættelsen af ejendommens handelsværdi"* [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 96] og [Eyben & fl., 1999, s. 210].

I tidligere svensk lovgivning fandtes en bestemmelse om at löseskillingen skulle bestemmes med særligt hensyn til *ortens pris* (stedlige priser), denne bestemmelse er, som i Danmark, undladt i nyere lovgivning. Det er dog til stadighed sammenlignelige

³¹ Genanskaffelsesværdien

³² Den svenske term er *"ortens pris"* (stedlige priser) og ligger således op af den danske term.

handler der benyttes når markedsværdien skal fastsættes. I Hovrättens afgørelse V95:3, benævnes den ortsprismetoden, som dækker over, *”en jämförelse med genomförda fastighetsförsäljningar av jämförelsesobjekt i orten”*, [Dahlsjö & fl., 2000, s. 20-21].

I dansk og svensk retspraksis er der således enighed om, at det er sammenlignelige handler der danner grundlaget for en vurdering af markedsværdien.

Ved en vurdering med grundlag i sammenlignelige handler, overføres prisoplysninger fra handler med sammenlignelige ejendomme (sammenligningsobjekter) til den ejendom som skal vurderes (vurderingsobjektet), [Lantmäteriverket, 2008, s. 10]. Metoden kan siges at bygge på antagelsen om at en fornuftig køber ikke vil være villig til at betale mere for en given ejendom, end en anden tilsvarende ejendom ville koste. Den fornuftige køber vil derfor undersøge prisniveauet på lignende ejendomme på det givne delmarked³³.

Ved udvælgelse af sammenlignelige handler tilstræbes det derfor at benytte ejendomme der i så høj grad som muligt er sammenlignelige med vurderingsobjektet. Der skal således være tale om overdragelser/salg som er *”jämförbara beträffande läge, art, bebyggelserätt, grundbeskaffenhet, storlek, ålder, byggnadskick o. dyl.”* [Hernmarck, 1967, s. 110]. Betydningen af disse faktorer illustreres i det følgende.

Ejendomsmarkedet varierer alt efter den geografiske placering; en villa i Thisted sælges typisk for et væsentligt mindre beløb end det en tilsvarende villa i Hellerup sælges for. Det er derfor vigtigt at vurderingsobjektet og sammenligningsobjektet ligger indenfor sammenlignelige områder. Ligeledes er det vigtigt at sammenligningsobjekterne er af samme type som vurderingsobjektet – det er således ikke gangbart at drage nytte af prisoplysninger om kontorejendomme når det er en beboelsesejendom som skal vurderes. Ud over disse mere eller mindre synlige faktorer er det også vigtigt at tage højde for at ejendomme, særligt i kraft af planlægning, kan være omfattet af retlige forhold som f.eks. muliggør en anden og mere værdifuld anvendelse end den der gør sig gældende for vurderingsobjektet.

Ovenstående faktorer knytter sig til selve ejendommen, men herudover er det også nødvendigt at være kritisk overfor de forhold handlerne er gennemført under samt de aftaler der ligger bag handlerne. En handel kan f.eks. være et familiekøb eller betinget vilkår som kan have påvirket prisen i op eller nedadgående retning.

På trods af en udvælgelse i overensstemmelse med ovenstående kriterier, findes der typisk forskelle som skal korrigeres inden salgsprisen kan overføres til vurderingsob-

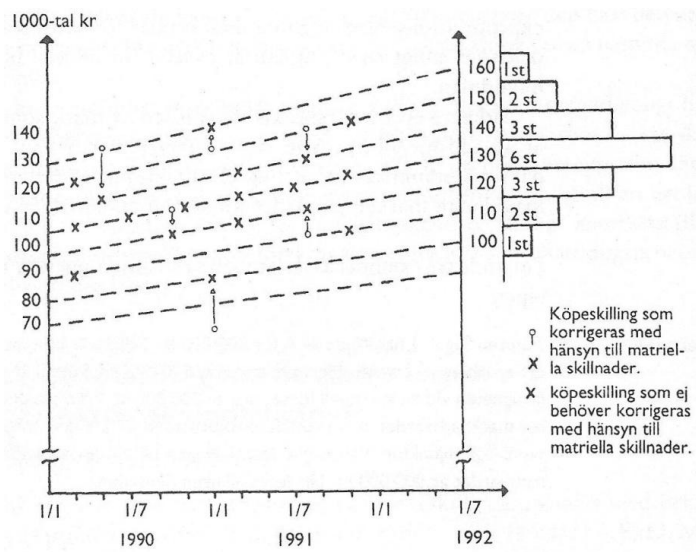
³³ Denne antagelse er i overensstemmelse med Mølbeck og Flensborgs definition af markedsværdien som forudsætter en ”kyndig erhverver med kendskab til de stedlige pris- og markedsforskel for ejendomme af den pågældende art og karakter”, [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 91].

jektet. Det drejer sig om tidsmæssige forskelle og materielle forskelle, [Dahlsjö & fl., 2000, s. 20].

Ejendomsmarkedet varierer over tid, det er derfor vigtigt at salgspriserne for sammenligningsobjekterne tidsmæssigt ligger i samme periode, således disse afspejler markedets vurdering af ejendommen på vurderingstidspunktet. I praksis er det imidlertid nødvendigt at gå tilbage i tiden for at finde prismateriale. Dette skal, som følge af prisudviklingen på området, korrigeres frem til vurderingstidspunktet. Dette illustreres ned de skrå stiplede linjer i figur 2-h.³⁴

Da ingen ejendomme er ens, kan der ligeledes være materielle forskelle der giver anledning til at korrigere prisen; det kan f.eks. være en ejendom i sammenligningsmaterialet der har en swimmingpool, eller på anden måde har egenskaber der afviger fra vurderingsobjektet. Dette illustreres med de lodrette justeringer af handelspriserne i figur 2-h.

Grafisk kan vurdering på baggrund af sammenlignelige handler illustreres med figur 2-h, hvor salgspriser fra handler med sammenlignelige ejendomme er plottet ind. Salgspriserne justeres mht. til materielle forskelle mellem sammenligningsobjekterne og vurderingsobjektet og fremskrives derefter til vurderingstidspunktet. I figur 2-h leder størstedelen af de sammenlignelige handler, efter justering og fremskrivning,



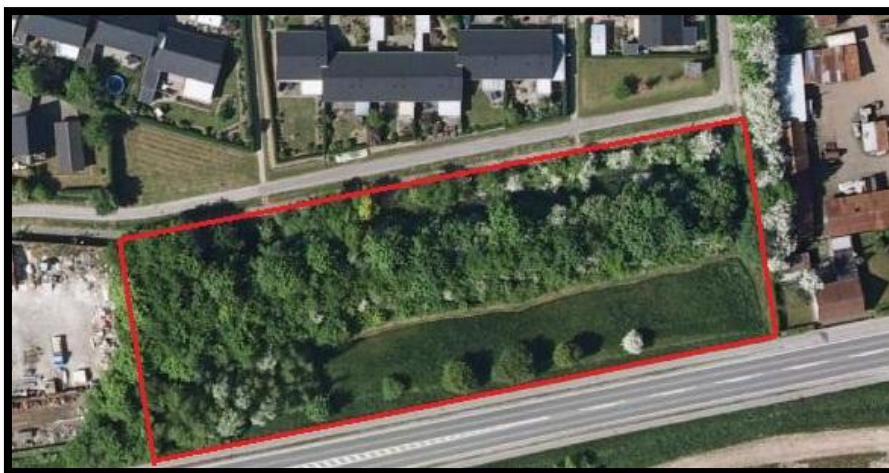
Figur 2-h Grafisk fremstilling af vurdering af markedsværdien ved hjælp af salgspriser fra sammenlignelige handler. Pilene illustrere den korrektion der er foretaget og den nye placering i skemaet markeres med krydset ved enden af pilen, [Dahlsjö & fl., 2000, s. 20].

³⁴ Her er det værd at notere at priserne ikke altid gennemgår en positiv udvikling, hverken nominelt eller reelt.

frem til en markedsværdi³⁵ ved vurderingstidspunktet på 130.000, [Dahlsjö & fl., 2000, s. 20].

2.3.6 VURDERING AF BRUGSVÆRDIEN

Begrebet brugsværdi skal forstås som den værdi en ejendom har for en bestemt ejer ved fortsat brug – dette formuleres typisk som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettooverskud, [Lantmäteriverket, 2008, s. 8], hvilket i de fleste tilfælde er den samme som den aktuelle markedsværdi, [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 92]. Af forstående kendelse, fremgår det dog at markedsværdi og brugsværdi ikke altid er synonyme:



Figur 2-i Det pågældende fællesareal i KFE 84.128 (Kilde: Google Maps)

KFE 84.128 – Et område udlagt som fællesareal for en grundejerforening eksproprieredes til fordel for en vejudvidelse, og blev i den forbindelse vurderet af eksproprianten til 0 kr. pr. m². Dette skete med henvisning til at arealet lå mellem landevejen og en eksisterende støjvold, se figur 2-i, og ifølge en tinglyst planvedtægt var udlagt som friareal for det tilstødende parcelhusområde og hverken måtte udstykkes eller bebygges – arealet havde derfor, ifølge eksproprianten, ingen handelsværdi. Lodsejerne nedlagde påstand om erstatning på 96 og 48 kr. pr. m² for hhv. arealer med og uden oversigtsservitut. Til støtte for deres påstand henviste ejerne til at arealet, i en rekreativ forstand, var en integreret del af området, og at dette udgjorde en nytte som havde positiv effekt på ejendomsværdien i området. TK udtalte, at det på baggrund af ekspropriantens påstande, ikke kunne afvises at arealet ikke havde nogen handelsværdi. TK vurderede det dog som landbrugsjord til 4 kr. pr. m². OTK stadfæstede TK's afgørelse og lagde til grund at arealet ikke

³⁵ Ud fra en statistisk tolkning.

kunne sælges og derfor ikke havde nogen handelsværdi, men at det ikke kunne afvises at arealet havde en brugsværdi for de omkringliggende ejendomme.

I den nævnte kendelse fremgår det tydeligt, at når det ikke er muligt at fastsætte erstatningen ud fra handelsværdien, benyttes i stedet brugsværdien, som derved danner baggrund for erstatningsudmålingen. Et andet interessant aspekt ved ovenstående kendelse er at brugsværdien ikke nødvendigvis kun benyttes ved vurdering af afkastgenerende ejendomme, men også for ejendomme som det omhandlede friareal der havde en rekreativ værdi.

Den åbenlyse anvendelse af brugsværdien er imidlertid ved vurdering af afkastningsgenererende ejendomme, såsom udlejningsejendomme. Et eksempel på dette er understående sag.

U.2008.1434H – I forbindelse med byfornyelse eksproprieredes et gårdareal med fem parkeringspladser, som gav ejeren en årlig indtjening på 15.000 kr. Erstatningen blev af TK fastsat til 150.000 kr., idet den mistede indtægt blev kapitaliseret med faktor 10, svarende til en forrentningsprocent på 10. Dette blev stadfæstet af OTK. Ejeren indbragte sagen for VLR med krav om erstatning på knap 300.000 kr. Dette var opgjort med en kapitaliseringsfaktor på ca. 20 svarende til den forrentningsprocent på 5,01 som hele ejendommen gav ved ejernes køb. HR bemærkede, at det følger af HR's dom i U.2002.763H, at kapitaliseringsfaktoren for en løbende ydelse over en ukendt periode som udgangspunkt bør være 10 og fastsatte erstatningen til 150.000 kr.

Af sagen fremgår det at brugsværdien vurderes ud fra ejendommens årlige afkast, kapitaliseringsfaktoren/forrentningsprocenten, altså en afkastningsmetode. Forrentningsprocenten og kapitaliseringsfaktoren er begge udtryk for forholdet mellem ejendommens nettoindtægt og ejendommens værdi, og kan skrives på følgende formler:

$$\frac{\text{Ejendommens nettoindtægt}}{\text{Ejendommens værdi}} = \text{Forrentningsprocent}$$

$$\text{Kapitaliseringsfaktoren} = \frac{\text{Ejendommens værdi}}{\text{Ejendommens nettoindtægt}}$$

Forrentningsprocenten er et udtryk for hvor stort afkast køberen får pr. krone investeret i ejendommen. Forrentningsprocenten er typisk udgangspunktet når en afkastningsgenerende ejendom skal vurderes f.eks. i forbindelse med køb. Ejendommens værdi bliver dermed variabelen som kan justeres op eller ned for at få forholdet mellem ejendommens indtægt og værdi til at give en acceptabel forrentningsprocent. Spørgsmålet som rejser sig er, hvornår en forrentningsprocent er acceptabel. På et

overordnet niveau er forrentningsprocenten er sammensat af tre faktorer; alternative placerings afkast, forventet vækst og risiko, [Geltner & Miller, 2007, s. 14].

For at få forståelse for betydningen af alternative placerings afkast er det nødvendigt at betragte ejendomme som et aktiv på linje med aktier, obligationer osv. Hvis andre aktiver tilbyder et bedre afkast end ejendomme vil den fornuftige investor foretrække at placere sine penge der, frem for ejendomme og vice versa. De alternative placerings afkast er derfor en vigtig determinant for investorers efterspørgsel efter ejendomme og dermed også deres betalingsvilje. Et lavt alternativt afkast vil derfor som hovedregel sænke forrentningsprocenten.

Den fornuftige investor betragter ikke kun en ejendoms nuværende afkast, men forsøger ligeledes at forudsige hvad det vil blive i fremtiden. Disse forventninger kan f.eks. knytte sig til forventninger om et mere eller mindre gunstigt marked for den pågældende ejendom, eller at kommunal planlægning lovliggør en mere eller mindre indtægtsgivende anvendelse. En forventning om en øget indtægt vil øge købernes betalingsvilje og dermed sænke købernes krav til forrentningsprocenten.

Der er altid en risiko for at de forventede indtægter ikke bliver af den størrelsesorden som ventet. Jo mindre risiko investorerne vurderer der er forbundet med de fremtidige indtægter for en given ejendom jo større betalingsvilje har de og dermed mindre krav til forrentningsprocenten.

Sammenlagt kan forrentningsprocenten udtrykkes som markedets krav til en ejendoms afkast pr. investeret krone under hensyn til alternative placerings afkast, forventet vækst og risiko. En lav forrentningsprocent medfører høje ejendomspriser og vice versa. [Geltner & Miller, 2007, s. 14- 15].³⁶

Ved en omskrivning af ovenstående udtryk er det muligt at udtrykke ejendommens værdi vha. både forrentningsprocenten og kapitaliseringsfaktoren.

$$\begin{aligned}
 \text{Ejendommensværdi} &= \frac{\text{Ejendommens nettoindtægt}}{\text{Forrentningsprocent}} \\
 &\quad \Downarrow \\
 &= \text{Kapitaliseringsfaktoren} * \text{Ejendommens nettoindtægt}
 \end{aligned}$$

Ovenstående udtryk for ejendommens værdi illustrerer hvor afgørende kapitaliseringsfaktoren er for ejendommens værdi, og dermed erstatningen, og forklarer hvorfor ejeren, i ovenstående dom, argumenterede for en højere kapitaliseringsfaktor. Ved at kræve sin ejendom erstattet efter en kapitaliseringsfaktor på 20 frem for 10, nedlagde ejeren i princippet påstand om at hans ejendom var dobbelt så meget værd.

³⁶ Markedets krav til forrentningen varierer derimod over tid og det kan derfor forekomme opsigtsvækkende når det i U.2008.1434H fremgår at det tilsyneladende er praksis at benytte en forrentningsprocent på 10.

En beregning af ejendommens værdi ved hjælp af kapitaliseringsfaktoren / forrentningsprocenten er imidlertid en stærkt forenklet metode, idet den alene tager udgangspunkt i ét års nettoindtægt og dermed ikke kan anvendes som et udtryk for en ejendoms langsigtede værdi. Mere komplicerede metoder, såsom cash-flow analyser, kan derfor tages i brug til en mere *grundig* vurdering. Det skal dog bemærkes at selv om en cash-flow analyse er mere omfattende, behøver den ikke være mere nøjagtig, idet den i høj grad bygger på prognoser af ejendommens indtægter og udgifter.

2.3.7 VURDERING AF GENANSKAFFELSESVÆRDIEN

Genanskaffelsesværdien modsvarer beløbet det ville koste at anskaffe en ejendom som er helt identisk til den afståede, dog med hensyn til ejendommens stand. Det er vigtigt at pointere at genanskaffelsesværdien ikke kan bruges som udtryk for markedsværdien, idet byggeudgifterne ikke har nogen indvirkning på en ejendoms markedsværdi³⁷, og derfor benyttes denne kun i specielle tilfælde hvor erstatningen fastsat efter handels- eller afkastningsværdien ikke giver et tilfredsstillende resultat.

$$\frac{\begin{array}{l} \text{Genopførelsesomkostninger} \\ - \text{værdimindskning} \\ - \text{arealetsværdi} \end{array}}{\text{Genanskaffelsesværdi}}$$

[Lantmäteriverket ,2008,s.10–11]

Hovedreglen i Danmark er at erstatningen primært skal fastsættes ud fra markedsværdien [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 93]. Der findes imidlertid afgørelser i Danmark hvor erstatningsfastsættelsen er blevet beregnet ud fra genanskaffelsesværdien – et eksempel på dette er følgende sag fra 1979.

KFE 79.135 – Et forsamlingshus som ejedes af en sparekasse, totaleksproprieredes. OTK anførte angående erstatningsfastsættelsen: "at, Sparekassen ved ekspropriationen tvinges til at opføre en ny bygning i stedet for den eksproprierede. Udgifterne hertil kan imidlertid ikke ansættes så højt som sket i sparekassens opgørelse og det fradrag, der bør ske, fordi gammelt erstattes med nyt, bør sættes højere end det af sparekassens beregnede fradrag på 1/4, idet der herved især tages hensyn til den nuværende bygningsalder og tilstand".

I kendelsen er begrundelsen for at benytte genanskaffelsesværdien at den afståede ejendom er meget speciel, da der ikke findes nogen lignende på ejendomsmarkedet.

³⁷ Det er f.eks. ikke givet at et hus som har kostet 2 mio. kr. at bygge vil kunne indbringe samme pris ved salg. Byggeudgifterne har dog en betydning for nyproduktionen og dermed indirekte end afgørende faktor for prisdannelsen på fast ejendom.

Kendelsen illustrerer videre, hvordan overtaksationskommissionen tager stilling til størrelsesordenen af det fradrag, der skal ske for at korrigere værdien mht. ejendommens stand.

Et andet *tænkt* tilfælde, hvor genanskaffelsesmetoden vil være den mest korrekte, foreligger ved erstatning for handicaptilpassede beboelsesejendomme. Det specielle ved handicaptilpassede ejendomme er, at ejeren har haft udgifter til den specielle indretning, som ikke afspejler sig i en højere markedsværdi, da der kun findes et begrænset marked for denne slags ejendomme. En erstatning med udgangspunkt i markedsværdien vil derfor ikke gøre det muligt for ejeren at købe og indrette en tilsvarende ejendom, hvilket næppe kan anses rimelig. Eftersom det er en beboelsesejendom vil der ikke være grundlag for en vurdering på baggrund af ejendommens afkast, og derfor vil en erstatning på baggrund af genanskaffelsesværdien være det eneste korrekte.

2.4 DE ERSTATNINGSFASTSÆTTENDE MYNDIGHEDER

Det fremgik af *afsnit 2.3.4* at, det er overladt til de erstatningsfastsættende myndigheder at fastsætte erstatningen ved ekspropriation. Det er derfor interessant at undersøge hvilke myndigheder som kommer i spil i Danmark og Sverige, samt at afklare hvilke muligheder og begrænsninger disse har i forbindelse med erstatningsfastsættelsen. I denne sammenhæng benyttes begrebet erstatningsfastsættende myndigheder som fællesbetegnelse, eftersom der i det følgende både vil blive talt om taksationsmyndigheder (kommissioner) og domstole.

2.4.1 TAKSATIONSMYNDIGHEDERNE I DANMARK

I Danmark sondres der mellem statslige ekspropriationer og kommunale ekspropriationer – sammensætningen af de erstatningsfastsættende myndigheder varierer alt efter, hvilken type ekspropriation der er tale om. Ved statslige ekspropriationer, som reguleres igennem EPL, henhører spørgsmålet om erstatningsfastsættelsen under ekspropriationskommissionen, jf. EPL § 5. Ekspropriationskommissionens kendelse om erstatningen kan, jf. EPL § 19 påklages til taksationskommissionen. Ved kommunale ekspropriationer, i henhold til bestemmelser i LOV, varetages erstatningsfastsættelsen af den lokale nedsatte taksationskommission, jf. LOV § 52. Taksationskommissionens afgørelser kan indbringes for overtaksationskommissionen, jf. LOV § 54, stk. 1. *Se figur 2-j* for taksationsmyndighedernes placering i de erstatningsfastsættende myndigheders hierarki.

Taksationsmyndighederne er administrative organer under den offentlige forvaltning, dette medfører at disse er underlagt officialprincippet. Princippet indebærer at taksationsmyndighederne er ansvarlige for at få de nødvendige oplysninger fremskaffet,

for at der kan træffes en så korrekt afgørelse som mulig, [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 351] og [Berg, 2002, s. 65].

Af særlig betydning for taksationsmyndighedernes rolle ved erstatningsfastsættelsen er LOV § 53, stk. 3, hvoraf det fremgår at taksationsmyndighederne, uafhængigt af parternes påstande, kan tage stilling til ethvert spørgsmål om erstatningen. Taksationsmyndighederne skal dog give parterne lejlighed til at ytre sig over denne stillingtagen.

LOV § 53, Stk. 3 – TK kan uanset de påstande, der er nedlagt for denne, tage stilling til ethvert spørgsmål om erstatningen under forudsætning af, at parterne har haft lejlighed til at fremkomme med deres bemærkninger dertil.

Taksationsmyndighederne er ikke bundne af parternes påstande, men Mølbeck & Flensborg påpeger at *”Selv om taksationsmyndighederne har ansvaret for sagens oplysning, vil langt de fleste oplysninger i praksis dog komme fra parterne. Det er parterne, som har den direkte interesse i sagens udfald og dermed også en interesse i at komme med alle oplysninger, der kan påvirke kommissionerne”*, [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 352].

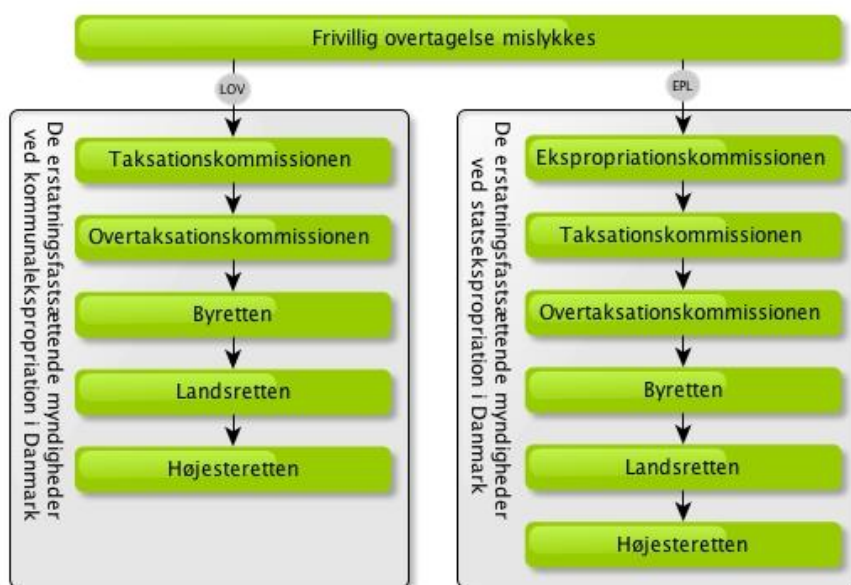
Ifølge LOV § 54, stk. 2 gælder samme regel for overtaksationskommissionerne. Hvad angår de statslige taksationsmyndigheder, findes tilsvarende bestemmelse i EPL § 17.

Det kan konkluderes at taksationsmyndighederne, i kraft af officialprincippet, ikke er bundne af parternes påstande, men at disse påstande har betydning for taksationsmyndighedernes vurdering. Derfor kan det sluttet, at det er muligt for en part gennem påstande at påvirke taksationsmyndighedernes beslutning, men at påstande på den anden side ikke er nødvendige, for at taksationsmyndighederne kan træffe beslutning.

2.4.2 DOMSTOLSPRØVELSE I DANMARK

Ifølge LOV § 65, stk. 2, og EPL § 26, stk. 2. har parterne mulighed for at få prøvet erstatningsspørgsmålet ved domstol. Ved domstolene skal det altså prøves, hvorvidt taksationsmyndighedens kendelse er fejlagtig, det kan ifølge Mølbeck & Flensborg gøres ved at optage syn og skøn eller sætte fokus på rigtigheden af taksationsmyndighedens vurdering, f.eks. ved at frembringe nyt bevismateriale i form af syn og skøn og / eller sammenlignelige handler, [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 374].

Domstolene er underlagt forhandlingsprincippet, hvoraf det følger at de kun kan træffe afgørelse ud fra det der fremlægges dem. Princippet fremgår af Retsplejelovens § 338, hvor det angives at *”Retten kan ikke tilkende en part mere, end han har påstået, og kan kun tage hensyn til anbringender, som parten har gjort gældende, eller som ikke kan frafaldes”*.



Figur 2-j De erstatningsfastsættende myndigheder ved ekspropriation i Danmark.

Domstolene skal dermed, modsat taksationskommissionerne, ikke selv søge sagen oplyst. Parterne skal selv frembringe materiale; sagsøgte vil typisk støtte sig på taksationskommissionens kendelse, og sagsøger vil enten forsøge at sætte spørgsmålstejn ved kendelsens rigtighed eller kræve syn og skøn.

2.4.3 DOMSTOLSPRØVELSE I SVERIGE

Til forskel fra Danmark behandles spørgsmålet om erstatning, allerede fra første instans, på domstolsniveau. Af ExL kap. 5, § 1 fremgår det at *Första domstol i expropriationsmål är fastighetsdomstol*³⁸. Hvis de frivillige forlig mislykkes, er det dermed op til eksproprianten at indstævne ekspropriaten til Fastighetsdomstolen. Fastighetsdomstolen er, som de danske domstole, underlagt forhandlingsprincippet og dermed bundet af parternes påstande. Af ExL kap. 5, §§ 25 og 26 fremgår det således, at erstatningen hverken kan bestemmes til et beløb, der overgår det ekspropriaten har nedlagt påstand om, eller til et beløb som understiger det beløb eksproprianten har tilbudt³⁹ – der kan således opstå situationer hvor erstatningen, pga. parternes påstande, vil afvige fra markedsværdien.

Det er op til parterne at føre bevis for deres påstande, men Fastighetsdomstolen har dog pligt til at sørge for at sagen får den omfatning som er nødvendig for dens gen-

³⁸ FD er netop en sådan specialdomstol som GL § 73, stk. 3, giver mulighed for at oprette.

³⁹ Modsvarende forhandlingsprincippet som de danske domstole er underlagt.

nemførsel. Dette sker igennem en såkaldt *utredningsbeslut*, i hvilken domstolen angiver hvilket materiale, som ifølge denne, bør frembringes som bevismateriale i sagen, jf. ExL kap. 5, § 12.



Figur 2-k De erstatningsfastsættende myndigheder i Sverige

Hvad angår fordelingen af bevisbyrde gælder samme regler som ved erstatningsretlige sager, dvs. at parterne principielt skal være ligestillede. Der skal dog udvises et vist hensyn til, at ekspropriaten ikke altid har samme forudsætninger for at frembringe bevismateriale som eksproprianten. [Prop 1971:122, s. 169]

Ved mangel på fyldestgørende bevismateriale for erstatningens størrelse har domstolen mulighed for at foretage en såkaldt *skälighetsuppskattning* – termen kan oversættes med *rimelighedsskøn*. Ifølge Bouvin & Stark skal rimelighedsskønnet lede til "*ett belopp, som erfarenhetsmässigt och med hensyn till förekommande omständigheter i målet kan antas täcka skadan*", [Bouvin & fl., 1989, s. 166]. Hjemlen til at foretage dette skøn findes i RB kap. 35, § 5, som giver domstolen ret til at skälighetsuppskatta skaden ved mangelfuld bevisførelse.

Fastighetsdomstolens afgørelse kan indbringes til prøvning af Hovrätten, og endelig kan denne kendelse indbringes for Högsta Domstolen, jf. Rättegångsbalkens kap. 2, § 1 og kap. 3, § 1. Se figur 2-k for den hierarkiske opbygning af de svenske erstatningsfastsættende myndigheder.

2.5 KONKLUSION PÅ ANALYSE AF LOVGIVNINGEN

Formålet med denne analyse var, at analysere ekspropriationslovgivningen med henblik på at afklare hvordan fast ejendom vurderes i forbindelse med erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation i Danmark og Sverige?

Ejendomsretten i Danmark og Sverige er grundlovssikret – men kun i den udstrækning den som afstår sin ejendom ved tvang, er garanteret økonomisk kompensation for tabet. Selvom begrebet ejendomsret er meget vidtrækkende, er fokus i dette projekt på grundlovsbeskyttelsens kerneområde; ejendomsretten til fast ejendom.

I begge lande bygger erstatningsprincipperne på den almindelige erstatningsret, hvilket medfører at ekspropriationen som hovedregel skal holdes skadesløs. I begge lande er erstatningsreglerne ved ekspropriation, dog modificerede i forhold til den almindelige erstatningsret, således kun økonomisk målbar skade erstattes samt at erstatningen for ekspropriationsskaden deles op i poster. Posterne varierer mellem landene, men fælles for dem begge er at en af posterne, udgør erstatning for den afståede ejendom. Vurderingstidspunktet er afgørende for fastsættelsen af erstatningen. I Danmark er det tidspunktet for ekspropriationens meddelelse der udgør vurderingstidspunktet. I Sverige er det, som hovedregel, tidspunktet for ekspropriationsagens endelige afgørelse, eller alternativt tiltrædelsesdagen i tilfælde hvor der er bevilget *förhandstillträde*. Det specielle herved er, at dette tidspunkt kan forskydes ved anke til højere instans, så længe ejendommen ikke er tiltrådt.

Ved fastsættelsen af erstatningen er der enighed i begge lande om, at markedsværdien er det centrale værdibegreb ved erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation. I Danmark benyttes termen værdi i handel og vandel, hvilket kan sidestilles med markedsværdien. Tilsvarende skal erstatningen i Sverige modsvare det afståedes *marknadsvärde* ved totalekspropriation og *marknadsvärdeminskningen* ved delekspropriation.

Det er vigtig at holde for øje at markedsværdien ud fra en statistisk betragtning, dækker over den mest sandsynlige salgspris på det åbne marked – den faktiske salgspris vil, grundet sælgernes individuelle vurdering og de omstændigheder som handlen blev indgået under, ligge enten over eller under markedsværdien.

Erstatningen skal som udgangspunkt modsvare den afståede ejendoms markedsværdi. Der findes dog visse afvigelser til dette overordnede princip. I tilfælde hvor ekspropriationsanlægget har en indvirkning på restejendommens markedsværdi, må en vis positiv og/eller negativ effekt af ekspropriationen tåles. Sverige har ydermere, i kraft af *Presumptionsregeln*, en særregel som medfører, at der ikke gives erstatning for forventningsværdi, som er opstået efter *presumptionstidpunkten*, som normalt er 10 år inden ekspropriationsansøgningen.

Hvad angår angivelse af vurderingsmetode, er svaret kort – der findes ingen - i hvert fald ikke i landenes respektive lovgivning. Dette beror på et bevist valg, som bygger på erkendelsen af, at en bestemt metode uundgåeligt vil komme i konflikt med grundlovenes erstatningsbeføjelser. Standpunktet i begge lande er, at det ikke er afgørende, hvorvidt metoden er *rigtig*, men at erstatningen bliver *korrekt*. De erstatningsfastsættende myndigheder har derfor friheden, til at vælge den metode som er bedst egnet i den givne situation. På trods af dette er der alligevel ifølge retspraksis og litteraturen tradition for, at den primære fremgangsmåde for vurdering af markedsværdien grunder sig en undersøgelse af sammenlignelige handler.

Til forskel fra Danmark behandles ekspropriationssager i Sverige, allerede ved første instans på domstolsniveau – denne benævnes Fastighetsdomstolen. Taksationen sker dermed på domstolsniveau og er derfor underlagt forhandlingsprincippet, hvilket medfører at domstolene er bundet af parternes påstande og at parterne selv skal fremlægge bevis for disse. Domstolen har dog mulighed for at foretage et skøn (*skälighetsuppskattning*) ved mangel på bevis.

Eftersom taksationsmyndighederne i Danmark ikke er domstole, har de friheden til, uafhængigt af parternes påstande, at vurdere ejendommens værdi. Af officialprincippet følger dog samtidigt pligt til selv at søge sagen oplyst. De danske domstole er dog underlagt forhandlingsprincippet som i Sverige.

3

PROBLEMFORMULERING

Tilgangsvinklen til dette projekt har indtil videre været projektets initierende problem, som blev opstillet i dette projekts indledning, og som lød; *Hvordan vurderes fast ejendom i forbindelse med ekspropriation?* Igennem problemanalysen er projektgruppen kommet et spadestik dybere i denne problemstilling, men analysen har også produceret nye problemstillinger.

En af disse problemstillinger omhandler brugen af sammenlignelige handler som vurderingsgrundlag. Igennem problemanalysen er det blevet klarlagt at sammenlignelige handler, i både Danmark og Sverige, udgør den primære metode til at vurdere markedsværdien af den afståede ejendom ved ekspropriation. Det står stadig ikke klart, hvordan denne metode anvendes ved erstatningsfastsættelsen. Dette spørgsmål har været bevæggrunden for at dette projekt, afgrænses til at behandle problemstillingerne omkring sammenlignelige handler.

Projektgruppen må erkende, at det er forbundet med store praktiske vanskeligheder at få et entydigt svar på hvordan en vurdering på grundlag af sammenlignelige handler udføres – det er ikke så interessant at få afklaret dette, da det i en vis udstrækning *kun* er et vurderingsteknisk spørgsmål, som i høj grad afhænger af den specifikke vurderingssituation og den person som udfører vurderingen. En mere interessant tilgangsvinkel til det initierende problem er derimod det faktum, at det er henlagt til de erstatningsfastsættende myndigheder at vurdere den eksproprierede ejendoms markedsværdi på baggrund af fakta, herunder sammenlignelige handler. Hertil kommer, at sammenlignelige handler benyttes af parterne som argumenter for den afståede ejendoms værdi. Med baggrund i ovenstående argumentation afgrænses projektet til at omfatte en undersøgelse, af hvilke krav de erstatningsfastsættende myndigheder stiller til brugen af sammenlignelige handler.

Når der ses bort fra denne afgrænsning, er problemfeltet stadigvæk relativt åben. Der kunne argumenteres for, at den skulle afgrænses eller skærpes yderlige f.eks. ved at opstille delspørgsmål – en mulighed som projektgruppen har valgt ikke at benytte. Anledningen til dette er, at en yderligere afgrænsning utilsigtet vil kunne afskære aspekter, som projektgruppen ikke kender til på projektets nuværende stadie, men som kan være relevante for løsningen af problemformuleringen.

Med udgangspunkt i ovenstående argumentation opstilles projektets problemformulering:

Hvilke krav stiller de erstatningsfastsættende myndigheder til brugen af sammenlignelige handler i forbindelse med vurdering af den eksproprierede ejendoms markedsværdi i henholdsvis Danmark og Sverige?

På baggrund af denne problemformulering fremkommer en problemstilling, som ligger spændingsfeltet mellem jura og økonomi, som indtil kun har været berørt i begrænset omfang.

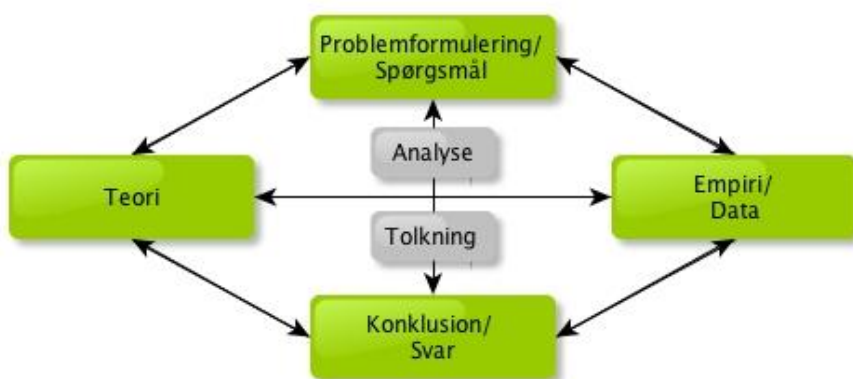
Viden om dette område er nyttig for alle aktører, som beskæftiger sig med erstatning i forbindelse med ekspropriation, idet den eksisterende praksis indenfor feltet udgør *regelsættet* for hvordan sammenlignelige handler kan benyttes. Projektet kan altså med en hverdagsanalogi bidrage til at tydeliggøre *spillereglerne*.

For at kunne gennemføre en undersøgelse som giver svar på problemformuleringen, udarbejdes der, i næste afsnit, en metode der vil danne udgangspunktet for det videre projektarbejde. Her redegøres der for hvordan projektarbejdet skal gribes an, og hvilke aspekter der er nødvendige at inddrage for at skabe forudsætningen for et tilfredsstillende svar.

4

METODE

For at komme sikkert i havn med besvarelsen af problemformuleringen er det nødvendigt at fastlægge en metode. Metoden skal fungere som *styreredskab* for projektarbejdet, og dermed sikre at projektgruppen arbejder i den rigtige retning. Ud over at være en hjælp for gruppen har metoden ligeledes til formål at sikre, at svaret på problemformuleringen kan klassificeres som gyldig viden, [Andersen, 2002, s. 16].



Figur 4-a. Vidensproduktionens fire grundelementer, (Enderud, 1998, fra Andersen, 2002, s. 29).

Projektets overordnede metodiske tilgang tager udgangspunkt i Enderuds figur over vidensproduktionens grundelementer, se figur 4-a. Ethvert problembaseret projektarbejde har sit udspring i en problemformulering, som projektet har som overordnet formål at besvare – dette sker i konklusionen, som dermed er resultatet af processen, som går fra problemformuleringen til konklusionen, som i figuren illustreres med den lodrette pil. Denne proces omfatter analyser, og fortolkninger som sker i et samspil mellem teori og empiri, [Andersen, 2002, s. 39]. Figur 4-a viser at der ved vidensproduktion må drages nytte af teori og empiri for at give svaret på problemformuleringen vægt – projektet skal, så at sige, *stå på to ben*. Udvælgelsen af teorien og empirien skal derfor ske med udgangspunkt i problemformuleringen, hvilket illustreres med pilene fra *problemformuleringen* til hhv. *teori* og *empiri*. Dette kan umiddelbart virke abstrakt, derfor er det interessant at undersøge nærmere hvad disse begreber omfatter, hvordan at de spiller sammen, og ikke mindst hvad de vil omfatte i dette projekt.

På projektets nuværende stadie er det indtil videre kun problemformuleringen, som er bekendt, resten, bortset fra konklusionen, har dette afsnit til formål at redegøre metoden for.

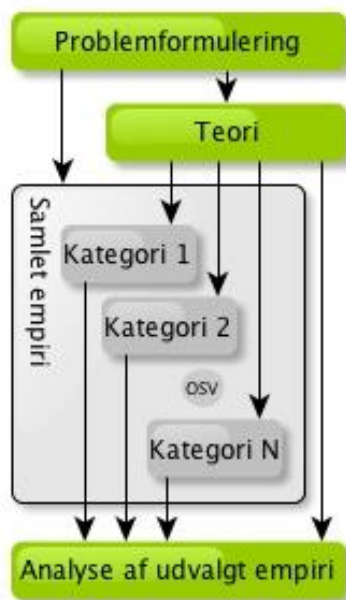
4.1 EMPIRISK AFGRÆNSNING

Det fremgik af analysen af lovgivningen, at der ikke findes nogle lovregulerede retningslinjer for brugen af sammenlignelige handler i forbindelse med erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation af fast ejendom – det gør sig gældende i både Danmark og Sverige. Svaret på problemformuleringen kan derfor ikke søges i lovgivningen. I både Danmark og Sverige er det overladt til de erstatningsfastsættende myndigheder at afgøre erstatningsspørgsmålet ved ekspropriation af fast ejendom. Dette betyder at empirien i dette projekt, primært vil bestå af de erstatningsfastsættende myndigheders praksis omhandlende sammenlignelige handler. For Sveriges vedkommende, hvor erstatningsspørgsmålet udelukkende behandles af domstolene, findes denne i retspraksis. I Danmark afgøres spørgsmålet om erstatningen indledningsvist af taksationskommissionerne med efterfølgende mulighed for indbringelse til domstolene – empirien udledes således både i retspraksis og kommissionernes administrative praksis.

4.1.1 UDVÆLGELSE AF EMPIRI - PÅ TEORIENS ELLER EMPIRIENS PRÆMISSER?

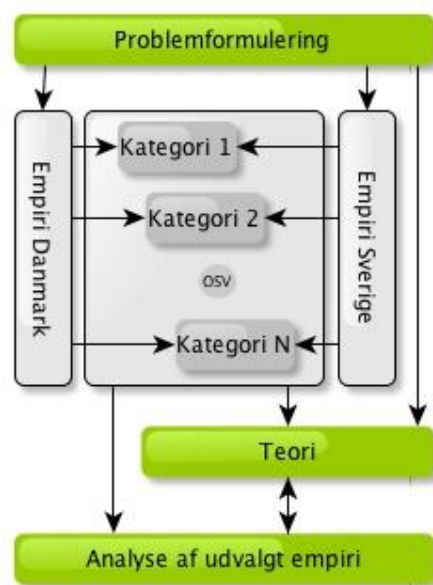
Empirien i dette projekt består af referater af domstolsafgørelser og taksationskendelser fra både Danmark og Sverige. En af de store udfordringer i dette projekt, er hvorledes denne omfattende empiri skal håndteres.

I denne sammenhæng er det blevet overvejet at lade teorien danne udgangspunktet for udvælgelsen af domstolsafgørelser og kendelser. Rent praktisk var hensigten at udlede faktorer fra den eksisterende teori, som har vægt ved brugen af sammenlignelige handler. Et eksempel på dette er; krav til graden af sammenlignelighed mellem den eksproprierede ejendom og de sammenlignelige handler. Med denne tilgang vil teorien dermed danne grundlaget for en kvalitativ udvælgelse af empirien, jf. figur 4-b.



Figur 4-b Illustration af forholdet mellem problemformulering, empiri og teori ved udvælgelse af empiri på teoriens præmisser.

Dette er imidlertid ikke helt uden problemer, idet en opstilling af faktorer på forhånd vil have den uønskede konsekvens, at det kun er elementer fra empirien, der belyser netop disse faktorer der udvælges – konsekvensen heraf bliver, at der foretages et fravalg af elementer, som potentielt kunne bidrage til projektets løsning. Et andet problem som kan opstå ved denne fremgangsmåde, knytter sig til risikoen for at der ikke lægges vægt på de samme faktorer i teorien som i empirien, og at teorien som konsekvens heraf ikke kan benyttes som udgangspunkt for en udvælgelse. Dette styrkes af det faktum at der arbejdes med to sæt empiri (et svensk og et dansk), samt at teorien inden for feltet hovedsageligt er svensk. På baggrund af de ovennævnte argumenter forkastes ideen om at lade teorien danne præmisserne for en kvalitativ udvælgelse af empirien.



Figur 4-c Illustration af forholdet mellem problemformulering, empiri og teori ved udvælgelse af empiri på empiriens præmisser.

Et alternativ til ovenstående fremgangsmåde er at udvælge empirien på dens egne præmisser – kategorierne som sammenligningen af landenes praksis vedrørende sammenlignelige handler skal altså udledes af de fællesnævnerne som findes i empirien, se figur 4-c. Ideen er umiddelbart mindre operationel end den ovenstående, men mere gangbar, idet der ved denne fremgangsmetode hverken løbes nogen risiko eller foretages utilsigtede fravalg.

4.2 ET INDUKTIVT FORLØB

Formålet med dette projekt er at producere viden om de erstatningsfastsættende myndigheders krav til brugen af sammenlignelige handler. Produktionen af denne viden kan følge to overordnede forløb; det induktive og det deduktive, se figur 4-d. Det *induktive* forløb betegnes som opdagelsens vej – målet er at sige noget generelt om en problemstilling ud fra en serie af enkelte hændelser. Det *deduktive* forløb beskrives som tænkningsvej – her er målet ud fra en generel viden at drage slutninger om en enkelt hændelse. [Andersen, 2002, s. 39-40]

Projektets problemformulering udspringer bl.a. af det faktum, at der ikke findes generel viden om, hvilke krav de erstatningsfastsættende myndigheder stiller til brugen af

sammenlignelige handler. Hensigten er dermed, at danne et generelt billede med udgangspunkt i empirien – altså et induktivt forløb.



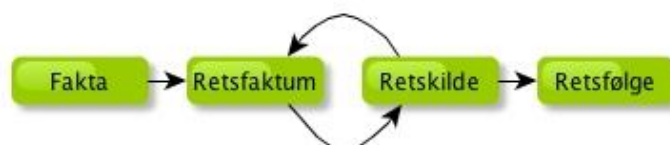
Figur 4-d Det deduktive og det induktive forløb. (Egen figur)

4.3 JURIDISK TILGANGSVINKEL

Empirien dette projekt vil drage nytte af er, som nævnt, domstolsafgørelser fra hhv. Danmark og Sverige samt taksationskendelser fra Danmark. Det overordnede spørgsmål er, hvilke krav de erstatningsfastsættende myndigheder stiller til brugen af sammenlignelige handler – der er således tale om et juridisk spørgsmål, og besvarelsen vil derfor tage udgangspunkt i den juridiske metode, som er den naturlige fremgangsmetode ved behandlingen af et konkret retligt spørgsmål.

Ved juridisk metode forstås læren om retskilder og fortolkningen af disse. Metoden kan betegnes som den fremgangsmåde enhver, der skal tage stilling til et forelagt retligt problem, må følge. [Evald, 2009, s. 3] Et retligt problem tager altid udgangspunkt i et konkret tilfælde, hvortil der knytter sig en mængde fakta. Af disse fakta er det imidlertid ikke alle der har retlig relevans for løsningen af det konkrete spørgsmål. De fakta som har relevans, benævnes retsfaktum. På baggrund af retsfaktum udvælges den regel som skal finde anvendelse for afgørelsen af hvilke retsfølger problemet får. Denne regel findes i retskilderne. Der findes imidlertid en kobling mellem retsfaktum og retskilde, idet valget af retskilde er afhængig af retsfaktum, valget af denne er i sin tur afhængig af hvilken retsfaktum retskilden regulerer. Dette illustreres med de to pile mellem retsfaktum og retskilde i *figur 4-e på næste side*.

Ved løsning af retlige problemer søges den information, som kan lede til retsfølgen i retskilderne, som dermed er centrale for den juridiske metode. Retskilderne har en dobbelt funktion; de er præventive idet de styrer en given adfærd, og de fungerer som argumenter ved afgørelse af sager. Ved en korrekt anvendelse af retskilderne, dvs. i overensstemmelse med den juridiske metode, vil identiske juridiske spørgsmål, i teorien, blive besvaret på samme måde – hvorved der opstår den konsekvens, som er afgørende for retssikkerheden, [Blume, 2006, s. 53].



Figur 4-e Sammenhængen mellem fakta, retsfaktum, retskilde og retsfølge, (Blume, 2006, s. 110)

I Norden inddeles retskilderne i fire hovedkategorier; lovgivning og andre generelle regler, retspraksis, sædvaner og forholdets natur, [Evald, 2009, s. 18]. Herunder følger en kort gennemgang af disse retskildekategorier. Særlig relevans for dette projekt har kategorien retspraksis, som behandles mere dybdegående og projektspecifikt i sidste del af følgende afsnit.

Lovgivning

Lovgivningen er den største af retskildekategori, som omfatter Grundloven, love, bekendtgørelser og anordninger, cirkulærer, planer og vejledninger.

Grundloven er den lov, som alle andre love udstedes med hjemmel i, den er derfor den *øverste* lov i retskildekategorien *lovgivning*.

Love kan generelt defineres som retsforskrifter, der er blevet til i overensstemmelse med Grundlovens regler, [Evald, 2009, s. 21]. Af Grundlovens § 3 fremgår det at kompetencen til at lovgive, ligger hos regeringen og folketinget i fællesskab – dette betyder at lovene er demokratisk forankrede hvilket, sammenholdt med det faktum at de angiver hvilke regler der skal følges, giver lovene status som de mest fremtrædende retskilder, [Blume, 2006, s. 73]. Eftersom love udstedes i overensstemmelse med Grundlovens regler, er lovene således et trin under Grundloven.

Eftersom de fleste love kun fastsætter overordnede bestemmelser er det muligt for ministre at udstede *bekendtgørelser*. Bekendtgørelser vedtages ikke af folketinget men udstedes i medfør af de love, som de har til formål at præcisere; bekendtgørelser kan dermed ikke være i strid med lovene og klasseres dermed et trin under lovene. Bekendtgørelser er generelle, dvs. at de er bindende for borgere såvel som offentlige myndigheder.

Cirkulærer er bindende forskrifter for, hvordan en myndighed skal agere. Cirkulærer indeholder typisk bestemmelser, der er rettet til hierarkisk lavere placerede myndigheder eller institutioner – cirkulæret er en intern regel, den er dermed kun bindende for den administrative myndighed, det er udstedt til og dermed ikke direkte bindende for borgerne, [Evald, 2009, s. 27]. Eftersom myndigheden er bundet af cirkulæret, når den træffer afgørelser, har det en indirekte betydning for de borgere afgørelsen berører.

Planer er et vidt begreb, som i juridisk forstand karakteriseres ved at de regulerer og tilrettelægger udviklingen indenfor en afgrænset sektor eller et geografisk område, [Evald, 2009, s. 29]. Som et eksempel på en plan indenfor et sektorområde findes der kommunernes sektorplan indenfor skoleområdet. Som eksempel på planer der regulerer udviklingen indenfor et geografisk område findes lokalplanen, som udskiller sig fra de andre planer ved at være bindende for den berørte borger. Planer udarbejdes med hjemmel i lov, og derfor rangerer de et trin lavere end disse.

Vejledninger er, ligesom cirkulærer, interne regler som udstedes af en overordnet myndighed, og har til formål at orientere underordnede myndigheder om reglers indhold, baggrund og hvordan disse skal fortolkes. Til forskel fra cirkulæret er der ikke krav om, at vejledningen skal være udstedt med hjemmel i lov, og de er dermed ikke bindende, [Evald, 2009, s. 30]. Et eksempel på en vejledning er Miljøministeriets *Vejledning om lokalplanlægning*.

Sædvaner

En sædvane er en adfærd som er fulgt almindeligt, stadigt og længe i den overbevisning, at man er forpligtet og berettiget hertil. Det er således afgørende for sædvanens vægt som retskilde; at den er accepteret og fulgt af alle, eller næsten alle, berørte borgere, at den ikke fraviges, at den har været fulgt længe, og slutteligt, at den har været fulgt i den overbevisning at den anses som en pligt og en rettighed. Sædvaner kan beskrives som samfundets uskrevne love der, ligesom de skrevne love, regulerer en bestemt adfærd. [Evald, 2009, s. 51]

Forholdets natur

På trods af den omfattende mængde af retskilder, kan der opstå sager hvor disse ikke giver noget svar på en given juridisk problemstilling. I disse tilfælde må svaret søges i sagens konkrete problemstillinger – dette benævnes *forholdets natur*. Overordnet findes der i litteraturen to opfattelser af *forholdets natur*; den brede og den snævre. Den brede opfattelse går på at løsningen af en sag skal grundes i en opvejning af en række fritstående hensyn såsom rimelighed, lighedsprincipper, samfundsmæssige behov, den almindelige udvikling m.fl. Den snævre opfattelse tager udgangspunkt i at svar skal kunne findes i retskilderne, og at forholdets natur dermed nærmere er en måde at fortolke retskilderne på, således svaret på den juridiske problemstilling harmonerer med den gældende retsopfattelse.

Retspraksis

Som nævnt er det erstatningsfastsættende myndigheders praksis, som den fremgår af hhv. domme og kendelser som har interesse i dette projekt, der gives derfor en kort gennemgang af deres værdi som retskilder.

Domme som retskilde

Domstolene kan, i kraft af deres modtagende rolle, kun tage stilling til de sager som indbringes for disse. Det er dermed kun retstilstanden vedrørende de problemstillinger, som sagerne omhandler, domstolene har mulighed for at præge. [Blume, 2006, s. 114] At domstolene har mulighed for at præge retstilstanden, opstår som en følge af at domstolenes virksomhed ikke begrænser sig til alene at være retsanvendende men også retsskabende, [Evald, 2009, s. 42]. Domstolenes retsskabende virksomhed skal dog ikke tolkes som at de danner nye love – dette forhindres af Grundlovens § 64, som fastslår at *"dommerne i deres kald alene skal rette sig efter loven"*. Den retsskabende virksomhed opstår derimod når domstolene som grundlag for at afsige dom må præcisere en uklar regel eller fortolke en generel lovforskrift. Hvis denne fortolkning eller præcisering bruges og accepteres som gyldig argumentation ved efterfølgende sager, siges dommen at danne præjudikat.

En doms værdi som præjudikat afhænger indledningsvist af, hvor i domstolshierarkiet den er afsagt; da de underordnede domstole følger de overordnede domstoles afgørelser er det naturligt at konkludere at hhv. Højesterets og Högsta Domstolens afgørelser har størst værdi som præjudikater, [Blume, 2006, s. 118].

På baggrund af ovenstående forekommer det naturligt, i forbindelse med projektet, primært at søge svaret i domme fra de to landes øverste domstolsinstanser. Det er dog vigtigt, at have for øje at det ikke alene er afgørende for en doms præjudikativ værdi, at den er afsagt af øverste domstolsinstans. Herudover har antallet af ligelydende domme indenfor samme område, og graden af enighed blandt dommerne, også vægt. At en dom er afsagt af en underordnet domstol, som f.eks. en af landsretterne, udelukker ikke at den opnår præjudikativ værdi, hvorfor domme herfra ikke kategorisk kan afskrives, [Evald, 2009, s. 44].

Taksationskendelser som retskilde

Som nævnt kategoriseres taksationskendelser som administrative afgørelser, hvilket medfører at disse altid kan indbringes for domstolene. Domstolene har dermed mulighed for at underkende en administrativ praksis når den indbringes for disse. Underkendes en administrativ praksis i domstolene, må myndigheden rette sig herefter og ændre praksis i overensstemmelse med dommen. Det er imidlertid ikke alle taksationsmyndigheders afgørelser som indbringes for domstolene, og derfor kan disse umuligt have taget stilling til alle retlige problemstillinger som udspringer af erstatningsspørgsmålet. En følge heraf er, at et fuldstændigt billede af brugen af sammenlignelige handler ikke kan udledes af retspraksis alene. I den sammenhæng får taksationsmyndighedernes kendelser værdi, idet de danner et billede af hvordan erstatningsspørgsmål, som ikke er prøvet af domstolene, skal tolkes. Taksationspraksis har dermed stor værdi som kilde til forståelse af den gældende retsopfattelse af erstat-

ningsspørgsmålet, hvorfor den inddrages i undersøgelsen i det omfang retspraksis ikke fremstiller et klart billede.

4.4 RAPPORTSTRUKTUR

I det foregående kapitel om metodevalg var konklusionen, at løsningen på problemformuleringen skulle søges igennem et induktivt forløb, altså at sige noget generelt om et område ud fra en serie af enkelte hændelser. Undersøgelsen af sammenlignelige handler fordrer derfor en udvælgelse af empirien, under hensyn til den hierarkiske opdeling nævnt i metodeafsnittet.

For at kunne gribe problemet an, er det nødvendigt at betragte problemet objektivt, og tage udgangspunkt i hvad en sammenlignelig handel, helt overordnet dækker over. Grundlæggende er en handel en udveksling af en vare mod en anden vare eller penge. Varen er i denne forbindelse, fast ejendom, f.eks. et landbrugsareal i en handel mellem to landmænd. Dernæst er der selve handlen, som udtryk for overenskomsten mellem de to parter om hvilket beløb, og hvilke betingelser handlen forudsætter for sin gennemførsel.

I forbindelse med sammenlignelighed er der således to faktorer som er i spil; varen og handlen. Derfor er det indledende nødvendigt at undersøge, om handler af fast ejendom, er sammenlignelige, set ud fra deres placering og anvendelse. Dette kan betegnes som, at der skal være en fysisk og retlig sammenlignelighed.

Ligeledes gælder det at handlerne kan være gjort under forskellige omstændigheder, som kan have påvirket den købesum som betales. Det er således nødvendigt at undersøge under hvilke præmisser handlerne er gjort. Dette kan betegnes som handlernes omstændigheder.

Der er således to væsentlige hovedpunkter der skal undersøges; der er dog en tredje faktor, for som det kom frem i problemanalysen, *afsnit 2.3.5* varierer ejendomsmarkedet over tid, og de salgspriser der var gældende for ti år siden, er ikke nødvendigvis de samme priser gør sig gældende i dag. Det må derfor undersøges i hvilket omfang de sammenlignelige handler rent tidsmæssigt er sammenlignelige. Dette betegnes som tidsaspektet.

På baggrund af overstående har projektgruppen valgt strukturere den resterende del af projektet, som følger *af figur 4-f* på næste side.



Figur 4-f Rapportstruktur

EJENDOMMENES FYSISKE OG RETLIGE FORHOLD

Det er klart at idealet, ved vurdering med udgangspunkt i sammenlignelige handler, er at de handlede ejendomme er så sammenlignelige med vurderingsobjektet som muligt. Grundlæggende er det der gør ejendomme unikke deres beliggenhed, hertil kommer at fast ejendom er immobil, dvs. at den ikke kan flyttes til der, hvor den vil have mest nytte. Dette er grunden til at to helt identiske ejendomme, f.eks. to ens typehuse på helt identiske parcelhusgrunde, vil betinge forskellige priser alt efter deres beliggenhed. De faktorer der knytter sig til begrebet beliggenhed er den geografiske placering og ejendommens omgivelser.

Tages ejendommen ud af den geografiske kontekst, vil der imidlertid være forhold indenfor ejendommens grænser, der gør, at to ejendomme ikke kan sammenlignes.⁴⁰ Disse forhold benævnes beskaffenhed og omfatter ejendommens, udformning, størrelse, bebyggelse, anlægninger, grundforhold m.m. Ejendommens beskaffenhed kan således, betegnes som de mere synlige og håndgribelige faktorer der knytter sig til selve ejendommen.

Retten til at benytte og ændre sin ejendom kan udvides og begrænses igennem offentlig planlægning, *jf. afsnit 2.1.1*. En ejendoms værdi er derfor i vid udstrækning afhængig af de planmæssige begrænsninger og muligheder, den er omfattet af. Derfor skal der også tages hensyn til, de planmæssige begrænsninger og muligheder en ejendom kan være omfattet af. To ejendomme i samme område og med samme beskaffenhed vil derfor ikke have samme værdi, hvis de er omfattet af planlægning der tillader forskellige udnyttelsesmuligheder.

Som det fremgår af det ovenstående, er der tre overordnede faktorer som gør ejendomme forskellige: Beliggenheden, beskaffenheden og de planmæssige forhold. Ud fra denne kendsgerning er det derfor interessant at undersøge, hvornår de erstatningsfastsættende myndigheder vurderer at en handlet ejendom er tilstrækkeligt sammenlignelig i fysisk og retlig forstand. I den sammenhæng er det interessant både at undersøge de tilfælde hvor handler godtages og de hvor de afvises.

⁴⁰ Når der ses bort fra beliggenheden altid er unik, kan det ikke afvises kategorisk at der findes to helt identiske ejendomme.

5.1 BELIGGENHEDEN

En afgørende faktor som påvirker en ejendoms markedsværdi er, udover ejendommens udnyttelsesmuligheder og fysiske beskaffenhed, ejendommens beliggenhed, [SKAT, 2010 pkt. C:1]. Dette afspejles i det faktum at to helt ens typehuse i hver sin del af landet, sågar indenfor samme kvarter, kan betinge forskellige priser.

Alle ejendomme har en unik beliggenhed – en konsekvens heraf er at ejendomme, med en anden beliggenhed end vurderingsobjektet må benyttes som grundlag for en vurdering på baggrund af sammenlignelige handler. Dette betyder, at alle handler vil skille sig fra vurderingsobjektet, og det er derfor relevant at undersøge i hvilke krav de erstatningsfastsættende myndigheder stiller med hensyn til dette aspekt.

Udgangspunkt for analysen af denne problemstilling er nedenstående højesteretssag fra 2005.

U.2005.590H – En landbrugsejendom eksproprieredes i januar år 2000 til fordel for et motorvejsanlæg – et såkaldt kløverbladskryds. Ejendommen var beliggende ved Årslev tæt på Århus. Ejeren fremsatte krav om øget erstatning, med henvisning til at arealerne i 1988 var udpeget i kommuneplanen som fremtidigt byvækstområde, og derfor havde forventningsværdi. TK fandt ikke grundlag for at forhøje erstatningen, og lagde bl.a. vægt på, at hvis der havde været tale om et særligt attraktivt område måtte det forventes at Århus kommune havde vist interesse herfor, dertil kom at der kun var tale om begrænset facadeværdi, da bilisterne ville koncentrere sig om ind og udfletning. Ved HR nedlagde ejerne, med henvisning til at den eksproprierede ejendom var sammenlignelig med de som eksproprieredes i Skejby-sagen (U.2001.67H)⁴¹, påstand om at erstatningen ligeledes skulle udgå med 35 kr. pr. m². I den videre behandling i HR udtalte skønsmanden, at den pågældende ejendom hvad angår de planmæssige forhold, kunne sammenlignes med ejendommene i Skejby, men at området i Skejby var langt mere attraktivt pga. nærhed til vejsystemer, herunder tilkørselsforhold til motorvej, samt at facadeværdien ligeledes var langt højere. Højesteret tog dette til efterretning, og fandt på baggrund af skønsmændenes udtalelser om at arealerne ved Skejby ikke fuldt ud kunne sidestilles med eksproprierede areal at erstatningen skulle fastsættes til 28 kr. pr. m².

Som det fremgår af ovenstående sag, nedlagde ejeren påstand om, at erstatningen skulle modsvare den, der blev givet i sagen fra Skejby (U.2001.67H). I forbindelse med sagens behandling i Højesteret udarbejdedes en syn og skønserklæring, hvori syn og skønsmændene tog stilling til, hvorvidt området i Årslev og Skejby var sammenlignelige. Fælles for Skejby og Årslev områderne var, at de planlægningsmæssige mulighe-

⁴¹ Se afsnit 5.3.1 for resume.

der var sammenlignelige, men at udviklingen i de to områder ikke var sket i samme tempo. Det fremgik af sagen, at Årslev måske på sigt kunne komme på niveau med Skejby, men på trods af at planrammerne havde været til stede, var mulighederne på daværende tidspunkt ikke blevet udnyttet. Området i Skejby var derimod et allerede etableret erhvervsområde, hvor der fandtes god efterspørgsel på erhvervsgrunde. Skønsmændenes pointerede desuden at begge områder var placeret ud til en hovedtrafikåre, men at facadeværdien og tilkørselsmulighederne var langt bedre i Skejby, hvorfor de mente, at ejendommene ikke umiddelbart kunne sammenlignes. Sagen fra Årslev illustrerer således hvordan to, tilsyneladende ens, ejendomme tillægges forskellige vurderingen afhængig af deres beliggenhed.

I ovenstående sag var begge ejendomme, i Skejby og Årslev, beliggende i udkanten af Århus området og relativt tæt på hinanden (ca. 12 km). I nedenstående sag fra Sønderborg bliver der dog henvist til ejendomme langt fra vurderingsobjektet.

KFE 03.271 – Arealer fra to landbrugsejendomme, beliggende i byzone eksproprieredes af Sønderborg kommune. Ejeren forlangte 150 kr. pr. m² i arealerstatning, og kommunen tilbød 40 kr. pr. m². I sagen påberåbte ejeren flere handler, herunder en handel fra Erlev Bjerge udenfor Haderslev. Kommunen afviste, at disse handler skulle lægges til grund, og udtalte, at den handlede ejendom, som var beliggende ved Erlev Bjerge, ikke kunne benyttes, da det kun lå ca. 1 km. fra Haderslev centrum. TK var enig i, at de sammenlignelige handler ikke kunne lægges til grund, og valgte derfor at fastsætte erstatningen, ud fra hvad byggemodnede grunde i området var handlet med fradrag for byggemodningsomkostninger og fastsatte skønsmæssigt erstatningen til 85 kr. pr. m². OTK tilsluttede sig denne erstatning.

Det interessante ved ovenstående sag er, at taksationsmyndighederne afviste at en handel, der lå ca. 60 km væk, kunne benyttes som vurderingsgrundlag – ikke pga. afstanden mellem den eksproprierede ejendom og sammenligningsobjektet men fordi sammenligningsobjektet kun lå 1 km fra centrum i Haderslev.

I sagen om Bovbjerg badehotel (U.1992.261H) som omhandlede et ferieanlæg i Ferring ved den jyske vestkyst var afstanden ligeledes stor, *se afsnit 6.5*. Her var en af de få sammenlignelige ejendomme, et andet badehotel, beliggende i Søndervig, ca. 50 km væk fra vurderingsobjektet. Ejendommen blev dog ikke benyttet som sammenligningsobjekt da den, ifølge syn og skønsmændene, havde en mere attraktiv beliggenhed.

I en række svenske sager tager domstolene stilling til den fysiske afstand mellem vurderingsobjekt og sammenligningsobjekterne. Det interessante i denne sammenhæng er, at den svenske term for en vurdering på baggrund af sammenlignelige handler er

*ortsprismetoden*⁴² – hvilket kan oversættes til en vurdering med grundlag i områdets priser. Spørgsmålet som rejser sig er således hvordan begrebet *ort*⁴³ tolkes. Nedenstående sag kaster lys over dette.

V80:16 - Et areal på ca. 35 ha eksproprieredes fra en skovejendom med henblik på byudvikling. Kommunen tilbød, med henvisning til 14 handler indenfor kommunen, en erstatning på 1,75 kr. pr. m². Ejerne forlangte, med henvisning til frasalgt af tre arealer fra den eksproprierede ejendom til kommunen foretaget omkring 1970, 3,50 kr. pr. m². FD fandt at de påberåbte handler, pga. størrelsesmæssige forskelle og forskellig udbygningstakt, ikke kunne udgøre noget sikkert grundlag for en vurdering af markedsværdien. FD skønnede derfor markedsværdien til 2,5 kr. pr. m². Begge parter indbragte sagen for HovR. Ejerne hævdede, at handlerne påberåbt af kommunen ikke var sammenlignelige, da de kom fra andre byer i kommunen, hvor prisniveauet ikke repræsenterede det som gjorde sig gældende der, hvor ejendommene var beliggende. I den forbindelse udtalte HovR, at sammenligningsmaterialet så vidt det er muligt bør komme fra samme område som vurderingsobjektet, men at det, i tilfælde hvor der slet ikke findes handler, eller ikke er handler nok, kan blive nødvendigt at drage nytte af handler fra nærliggende eller lignende områder. Kommunens påberåbte handler gav dog et billede af meget forskellige prisniveauer i de forskellige byområder, og HovR fastsatte derfor på baggrund af en skälighetsbedömning erstatningen til 2,25 kr. pr. m².

Af ovenstående afgørelse fremgår det at de ejendomme som indgår i sammenligningsmaterialet, ifølge Hovrätten, helst skal ligge samme område. Samtidigt anerkendte Hovrätten også, at det i visse tilfælde kun er et ringe antal sammenligningshandler til rådighed, og at det i disse tilfælde kan blive nødvendigt at anvende handler beliggende i en større afstand fra vurderingsobjektet. De handler, som var tilgængelige indenfor byen hvor den eksproprierede ejendom lå, var indgået omkring 9 år inden vurderingstidspunktet, hvorfor Hovrätten ikke mente at disse kunne lægges til grund for vurdering. Principielt var der derfor ikke noget i vejen for at kommunen påberåbte handler fra andre byer.

I en lignende sag, V83:8, hvor der også kun var få sammenlignelige handler tilgængelige, udtalte Hovrätten, med hensyn til det faktum at en af de påberåbte ejendomme var beliggende i en nabokommune, ikke var til hinder for, at benytte det som sammenligningsgrundlag. Handlen kunne dog ikke benyttes, idet Hovrätten vurderede, at den handlede ejendom havde en bedre placering end vurderingsobjektet.

I en nyere sag udtaler Hovrätten sig mere nuanceret, om hvordan begrebet *ort* skal forstås.

⁴² Jf. afsnit 2.3.5 om vurdering af markedsværdien.

⁴³ Svensk for sted (egn/område).

V96:2 – Med henblik på byudvikling fik Halmstad kommune i 1992 förhandstilltråde til to ejendomme, på hhv. 2,4 ha og 7,1 ha. Kommunen tilbød 8kr. pr. m² med henvisning til prisen på råjord. Ejerne forlangte, også med henvisning til råjordsprisen, erstatning på 40 kr. pr. m². FD fandt at de, af begge parter, påberåbte handler ikke kunne bruges som vurderingsgrundlag. Kun en handel kunne ifølge FD benyttes. På baggrund af denne kom FD frem til en erstatning på 28 kr. pr. m². Sagen gik til HovR, som indledende konstaterede at differencen mellem parternes påstande skyldtes forskellige tolkninger af begrebet *ort*, hvor ejerne havde tolket begrebet bogstaveligt og kun påberåbt handler fra det geografiske område, hvor den eksproprierede ejendom var beliggende. HovR udtalte at begrebet *ort* ikke skal tolkes rent geografisk, men derimod som områder, hvor de faktorer som påvirker ejendommens markedsværdi er sammenlignelige. Med udgangspunkt i dette granskede HovR de påberåbte handler med hensyn til ejendommens tidshorisont til bebyggelse, beliggenhed og infrastruktur og fandt, at kun én handel kunne benyttes. HovR fandt det imidlertid ikke fyldestgørende at begrunde vurderingen på én handel, og inddrog derfor en handel til og nåede frem til en vurdering på 17 kr. pr. m².

I ovenstående sag fremgår det således hvordan begrebet *ort* tolkes i svensk retspraksis. De to ovenstående afgørelser, V80:16 og V96:2, antyder en udvikling i svensk retspraksis, der har gået fra at være tilbageholden med at inddrage handler udenfor det geografiske område, til en tolkning af begrebet *ort* som udelukkende er økonomisk. At den geografiske afstand er et dårligt mål på handlernes sammenlignelighed ud fra et beliggenhedsaspekt fremgår bl.a. af V80:2⁴⁴ hvor fastighedsdomstolen afviste en undersøgelse af prisudviklingen for erhvervs og boligejendomme, da denne grundede sig på ejendomme med væsentlig ringere beliggenhed end vurderingsobjektet. Dette var på trods af at både vurderingsobjektet og de ejendomme som benyttedes i undersøgelse lå indenfor 500 m afstand til hinanden.

Som det fremgår af følgende sag fra Sverige, er det imidlertid ikke altid nødvendigt at diskvalificere sammenligningsobjekter, selvom de er beliggende i et mere attraktivt område.

V82:8 – Med henblik på byudvikling eksproprieredes et antal⁴⁵ sommerhusgrunde i Borgholms kommune på Øland. Kommunen tilbød 200.000 kr., hvorimod ejerne forlangte næsten 5 mio. kr. HovR fandt, at der indenfor det pågældende område var meget få sammenlignelige handler samt at der var risiko for, at sorte penge havde påvirket prisen ved nogle af disse, og vurderede derfor at det var nødvendigt at inddrage handler fra et andet mere attraktivt sommerhusområde. HovR konstaterede ud fra den offentlige vurdering, at en gennemsnitsgrund i området var vurderet til 60.000 kr. mod

⁴⁴ Se resume i afsnit 7.2 om justering af priser med hensyn til tidsforskellen

⁴⁵ Antallet er angivet i sagens referat.

70.000 kr. i det mere attraktive område. HovR foretog herefter en korrektion af handelspriserne fra det attraktive område, mht. byggemodningsomkostningerne, omkostninger til anlæg til have samt tilslutningsudgifter. Herefter korrigerede HovR på baggrund af forskellene i den offentlige vurdering, priserne i det attraktive område med en faktor $7/8$, hvorefter disse kunne danne grundlag for en vurdering af de eksproprierede ejendomme.

I sagen valgte Hovrätten at lægge handler, med ejendomme som havde en mere attraktiv beliggenhed end de eksproprierede ejendomme, til grund for vurderingen. Umiddelbart virker det problematisk da dette kræver en kvantificering af denne mere attraktive beliggenhed i kroner og øre. Dette var imidlertid gangbart, fordi det var muligt på baggrund af oplysninger fra den offentlige vurdering, og fordi ejendommene herudover var meget sammenlignelige hvad angik beskaffenhed og planforhold, at kvantificere den prisforskel som skyldes den mere attraktive beliggenhed. I de fleste tilfælde er det dog ikke muligt, at isolere og vurdere den eller de beliggenhedstilknyttede faktorer, som adskiller vurderingsobjektet og sammenligningsobjekterne. Et andet problem som rejser sig er, at en prispåvirkende faktor, som f.eks. facadeværdi har flere grader, der er altså ikke tale om et spørgsmål om *sort eller hvidt*, som det også fremgik af sagen fra Årslev, hvor Taksationskommissionen og syn og skønsmændene fastslog, at vurderingsobjektet havde facadeværdi, men dog kun i begrænset omfang. I den anvendte danske empiri er det ikke fundet nogen eksempler hvor en beliggenhedstilknyttet faktor kvantificeres. Reelt foretages der dog en sådan kvantificering i forbindelse med vurdering af fradrag for de fordele, som ekspropriationsanlægget medfører for restejendommen, *jf. afsnit 2.2.3 om fradrag for fordele*.

Dette fremgår bl.a. af KFE 00.276 hvor en del af en ejendom eksproprieredes til fordel for etableringen af et dobbeltspor og en ny S-togstation i Smørumnedre udenfor København. Sagens kerne var hvorvidt den nye station og den højere togfrekvens, som dobbeltsporet tillod, ville gøre restejendommen mere velbeliggende. Ekspropriationskommissionen nåede frem til, at beliggenheden ved den nye S-togstrækning var en så stor værdiforøgende faktor, at den opvejede arealerstatningen, som var vurderet til 1.535.625 kr. Taksationskommissionen fandt derimod, at de fordele som etableringen af den nye S-tog stationen medførte, ikke var af så stor betydning, som ekspropriationskommissionen havde skønnet, og fastsatte derefter arealerstatningen til 819.000 kr. Se også KFE 06.260, hvor både ekspropriationskommissionen og taksationskommissionen fandt at de fordele anlægget medførte for restejendommen, i form af nærhed til infrastruktur og facadeværdi helt opvejede arealafståelsen på 370 m². Begge kendelser udmærker sig ved, at vurderingen af fordelene er foretaget på baggrund af et skøn, hvilket understreger problematikken forbundet med at kvantificere en bedre eller dårligere beliggenhed.

5.2 BESKAFFENHED

I dette afsnit tages ejendomme ud af den geografiske kontekst, som var i fokus i det forrige afsnit, og behandler de forhold som knytter sig til selve ejendommen. Det er altså ejendommens beskaffenhed der behandles i det følgende.

Ejendommens beskaffenhed kan betegnes som de mere synlige og håndgribelige faktorer, og kan beskrives ud fra, hvordan en genstand normalt ville blive undersøgt ud fra dens *størrelse, form og andre faktorer forbundet med ejendommens beskaffenhed*. Dette afsnit tager udgangspunkt i disse tre kategorier.

5.2.1 STØRRELSE

Dette afsnit søger at afklare, hvorvidt de erstatningsfastsættende myndigheder har krav til de sammenlignelige handlers størrelse. Det kan forekomme naturligt ved en vurdering på baggrund af sammenlignelige handler, at der tages hensyn til ejendommens størrelse – det er dog normen at angive de sammenlignelige handler i kvadratmeterpriser, hvorved betydningen af ejendommens størrelse elimineres. Som det fremgår af dette afsnit, opstår der imidlertid forhold hvor størrelsen har betydning for kvadratmeterprisen. Dette understreges i det følgende, hvor størrelsen på landbrugs-ejendomme behandles i en svensk sag.

V78:17 – To landbrugsejendomme på hhv. 27 og 17 ha, blev eksproprieret i 1975 til fordel for byudvikling. Ejerne blev tilbudt 2,3 kr. pr. m² af kommunen. Ejerne nedlagde påstand om 4 kr. pr. m². I undersøgelsen af de sammenlignelige handler fandt HovR at ejendomme på under 5 ha, grundet deres størrelse, ikke kunne regnes som sammenlignelige. HovR tilkendte efter gennemgang af det fremlagte materiale en erstatning på 2,8 kr. pr. m².

Det fremgik således at handler blev afvist på baggrund af deres størrelse, i forbindelse med sammenligning af de to eksproprierede landbrugsejendomme. Hovrätten fandt at ejendommene under 5 ha, ikke kunne medtages som sammenlignelige handler, med hensyn til vurderingsobjekternes størrelser på 27 og 17 ha. I den konkrete sag udgjorde 5 ha den nedre grænse for, hvornår en landbrugsejendom kunne inddrages som sammenligningsobjekt. Argumentationen for dette fremgik ikke af sagens referat fra LMV's rättsfallsregister. For at afklare denne problemstilling inddrages nedenstående sag omhandlende ekspropriation af landbrugsejendomme.

V95:9 - En mindre landbrugsejendom fik eksproprieret et areal på 7000 m² til fordel for en *gemensamhetsanläggning*⁴⁶. Lantmäteriet tilkendte ejeren 15.000 kr. for jorden og yderligere 30.000 kr. for forbud mod at holde ung-

⁴⁶ Kan sidestilles med et fællesanlæg som f.eks. en privat fællesvej, hvor de driftmæssige udgifter fordeles på medlemmerne af anlægget.

kvæg på det resterende areal. Ejeren ankede sagen med krav på 30.000 kr. for jorden og 70.000 kr. for forbuddet. FD udtalte at, ejendommen på 1,5 ha, ikke havde en tilstrækkelig størrelse, således at den kunne drives som et økonomisk bærende landbrug, og derfor ikke kunne få erstatning for omlægning, mht. forbud mod at have ungkvæg, men at den forsat kunne anvendes til dyrehold af hobbykarakter. FD tilkendte samlet 15.000 kr. i erstatning

Fastighetsdomstolen argumenterede i denne sag for, at en landbrugsejendom på 1,5 ha ikke kunne betragtes som landbrugsejendom, der var økonomisk bærende. Dette skyldtes på at der ved oprettelse af landbrugsejendomme jf. FBL kap. 3, § 5⁴⁷, står at landbrugsejendomme skal være hensigtsmæssige mht. det formål de oprettes for, således de har en størrelse, sammensætning og udformning at de kan bedrives med et acceptabelt økonomisk afkast. Der angives ikke nærmere i lovteksten hvad en egnet størrelse for at en landbrugsejendom skal være. Det står således klart ud fra FD's vurdering, at landbrugsejendomme på 1,5 ha ikke kunne betragtes som et økonomisk bærende landbrug. Når HovR i V78:17 afviste ejendomme under 5 ha, må dette bero på tilsvarende anskuelse af FBL kap. 5, § 3. FD udtalte videre i V95:9, at ejendommen forsat kunne bedrives med dyrehold af hobbykarakter, hvilket fortæller at ejendomme som ikke vurderes at være driftsøkonomisk acceptable i henhold til FBL kap. 3, § 5, klassificeres som hobbylandbrug.

I Danmark er afvejningen mht. størrelsen i lovgivningen mere præcis. Der er således ikke krav om landbrugspligt på ejendomme under 2 ha, jf. landbrugsloven § 6, stk. 3. Disse kan således drives som hobbylandbrug, hvilket er attraktivt for en f.eks. en bylandmand⁴⁸. Dette kan have en indvirkning på den pris en køber, er villig til at betale for ejendommen, i en positiv henseende.

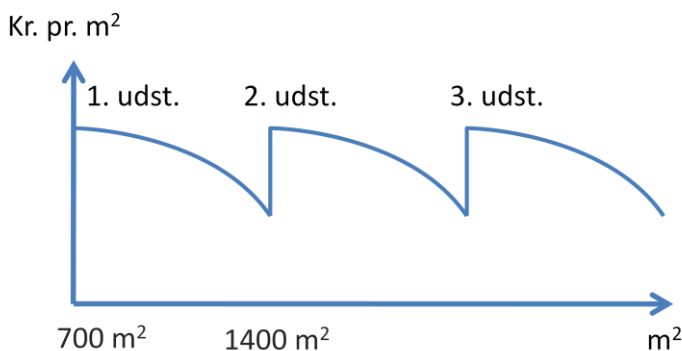
Ovenstående sager omhandlede en nedre arealstørrelse af landbrugsejendomme, en tilsvarende retlig behandling ang. størrelsen findes for boligområder. I sagen fra Hasle, U.1976.35H, *se resume i afsnit 7.1*, afviste kommunen handlen på Bymosevej 41, beliggende i samme gade som eksproprierede ejendom, på baggrund af de udstykningsmuligheder ejendommens størrelse på 1.429 m² potentielt medførte. Højesteret medtog senere denne handel, da det blev påvist at, der ikke forelå nogen udstykningsmulighed. At ejendommens udstykningsmulighed blev undersøgt beror på den lovmæssige nedre størrelse en ejendom kan udstykkes til. Lokalplaner tillader typisk udstykning af grunde på minimum 700 m², hvilket er den mindste tilladte stør-

⁴⁷ "anses lämpad för sitt ändamål skall den ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som skall bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbytte" FBL kap. 3, § 5

⁴⁸ Det er i den nye landbrugslovgivning givet mulighed at erhverve landbrug under 30 ha uden landbrugsmæssig uddannelse, jf. § 12 stk. 1 - LBK nr 1202 af 09/10/2007

relse for fritliggende enfamiliehuse jf. Byggelovens § 6a⁴⁹. Der foreligger således en mulig udstykningsmulighed for ejendomme over 1.400 m² hvilket skal undersøges. At den nedre grænse typisk sættes til 700 m² beror på at der jf. Ejendomsavancebeskatningsloven⁵⁰ § 8 skt. 1 pkt. 1, skal betales skat ved salg af ejendomme, der er større end 1.400 m², med mindre det kan bevises, at der ikke foreligger en udstykningsmulighed. Det er således normen⁵¹ at den nedre grænse for udstykning sættes til 700 m² hvorved ejendomme over 1.400 m² reelt besidder en udstykningsmulighed. Disse kan således ikke medtages som sammenlignelig handler, da markedsværdien for en ejendom med udstykningsmulighed er betydelig højere end en uden, hvilket fremhæves i det nedenstående.

Under afhjemling af syn og skønsmanden i U.1976.35H udtalte skønsmanden at, en grundkøber normalt er interesseret i selve byggegrunden og det sjældent kan tillægges særlig betydning, hvorvidt grunden er 800 m², 1.000 m² eller større. Det er først når ejendommen har en størrelse, hvori der er mulighed for udstykning, at markedsværdien påvirkes. Skønsmanden argumenterede ikke hvorfor det forholdte sig sådan, men en forklarende årsag er, at det er vurderingspraksis at foretage en opsplitning af byggeretten og arealværdien. Grunden til denne opdeling er, at byggerettens værdi er mere eller mindre konstant og uafhængig af grunden størrelse [Bogason & fl., 2008, s. 88]. Byggerettens værdi er således den samme på en grund på 700 m² og en grund på 1300 m². De to nævnte grunde vil dog, grundet størrelsesforskellen, have forskellig værdi, *se figur 5-a*, der viser at kvadratmeterprisen topper netop der, hvor en ejendom opnår en størrelse der tillader en ny byggeret.



Figur 5-a. Figuren viser kvadratmeter prisudviklingen i forbindelse udstykningsmuligheder (egen figur)

⁴⁹ I byggeloven § 6a er den mindste tilladte størrelse en ejendom kan udstykkes til 700 m² for fritliggende enfamiliehuse, og 1200 m² for sommerhus i sommerhusområdet. LBK nr. 452 af 24/06/1998.

⁵⁰ LBK nr 891 af 17/08/2006

⁵¹ Hvis den nedre grænse for udstykning over 700 m² ville der kunne oprettes ejendomme på over 1400 m², men disse skulle således bevise, at de ikke besad en reel udstykningsmulighed, for at undgå at blive beskattet ved salg.

Grafen viser kvadratmeter prisudviklingen for ejendommens størrelse, jo større ejendommen bliver desto mindre er kvadratmeterprisen for de *ekstra* kvadratmeter. Kvadratmeterprisen falder, indtil ejendommen opnår en størrelse, der tillader en udstykningsmulighed. Det har således *næsten* igen indflydelse på markedsværdien, om en ejendom er 800 eller 1200 m², da de ekstra kvadratmeter ikke udgør en betydelig merværdi for ejendommen.

Det har således ingen væsentlig betydning for de sammenlignelige handler, hvorvidt de ikke har sammen størrelse, så længe de ikke besidder forskellige udstykningsmuligheder.

I Sverige skal ejendomme oprettes i overensstemmelse med bestemmelserne i FBL kap. 3, § 1, som angiver, at de skal være egnet til det formål, de oprettes for. Der er således ikke angivet nogen specifik størrelse som i Danmark, med mindre en specifik størrelse angives i en detaljplan. Den samme teoretiske grundtanke gennemgået fra *figur 5-a*, må antages at lægge til grund, når svensk retspraksis udvælger sammenlignelige handler. Hovrätten udvalgte således i V82:8, der er gennemgået i *afsnit 5.1*, ejendomme mellem 900 - 2500 m² i et sommerhusområde som grundlag for en gennemsnitsgrund en såkaldt *norm grund*. Denne *norm grund* sammenlignede Hovrätten med en *norm grund* i vurderingsobjektets område, for at finde frem til markedsværdien. At de udvalgte ejendomme i pågældende interval, må bero på samme grundtanke om at størrelsen på ejendommen ikke påvirker markedsværdien, med mindre der foreligger en reel udstykningsmulighed.

Det må sluttes, at størrelsen af ejendommen ikke er afgørende, så længe ejendommstypen er ens, og at grundstørrelserne ikke er så store, at grunden besidder en udstykningsmulighed.

5.2.2 UDFORMNING

Indtil nu har projektgruppen undersøgt, hvilke krav de erstatningsfastsættende stiller til ejendommenes størrelse. Ejendommens form har specielt betydning for landbrugs-ejendomme, idet ejendommens form, har afgørende betydning for, hvor effektivt jorden kan drives. Betydningen af dette belyses i understående sag.

U.2000.2031H – I september 1995 eksproprieredes en landbrugsejendom på ca. 19 ha, beliggende ca. 14 km fra Aalborg, til fordel for motorvej. Ejendommen bestod af mange mindre skæve lodder med grøfter og levende hegn. Taksationskommissionen tilkendte 1.000.000 kr. i erstatning. Landsretten forhøjede erstatningen til 1.205.000, på grundlag af syn og skøn, samt med henvisning til at det ikke fremgik af taksationskendelsen, hvorvidt der var taget højde for den nære beliggenhed til Aalborg. Yderligere lagde de til grund, at TK's skøn byggede på en vurdering af jorden og driftsbygningerne under ét, og stuehuset for sig, og at der således ikke blev foretaget et skøn for den samlede ejendom. Sagen blev anket til Højesteret. Anlægsmyndighe-

den udtalte ved HR, at der havde været besværligheder med efterfølgende at afhænde de overflødige arealer, efter ekspropriationen. De blev således solgt til henholdsvis mellem 1,25 og 2,5 kr. pr. m². Den lave pris skyldtes at køberen enten måtte ofre penge på at få arealerne ryddet for at få en hensigtsmæssig drift, eller acceptere en uhensigtsmæssig drift. Videre tilføjede de at det var normalt at give afslag i prisen hvis jorden skulle ryddes pga. levende hegn. HR valgte at stadfæste TK's afgørelse om erstatning.

Som det fremgik af ovenstående kendelse, havde formen en indvirkning på jordens værdi. Den uhensigtsmæssige udformning resulterede i en mindre erstatning i forhold til hvis ejendommen havde haft hensigtsmæssig udformning. Dette kommer til udtryk ved anlægsmyndighedens udtalelse om, at de giver afslag i erstatningen, hvis ejendommen har en uhensigtsmæssig drift på grund af f.eks. levende hegn. Dette understreges af det faktum at anlægsmyndigheden efterfølgende var nødsaget til at give afslag i salgsprisen i forhold til den udbetalte erstatningssum.

Et andet aspekt angående udformningen af landbrugsejendomme er arronderingen. Arronderingen er et udtryk for, hvor godt den samlede bedrifts marker ligger omkring produktionsbygningerne. I understående sag tilkendes yderligere erstatning på baggrund af arronderingen.

V86:14 – Som et led i en større ekspropriation i 1974, eksproprieredes 12,9 ha fra en landbrugsejendom. Ekspropriationen berørte flere ejendomme, hvor ejerne til disse blev tilkendt erstatning modsvarende 0,3 kr. pr. m². Ejeren af omhandlende ejendom blev tilbudt samme erstatning. Ejeren afslog dette, med henvisning til at hans ejendom havde en væsentlig bedre arrondering end de øvrige eksproprierede ejendomme, og krævede 1 kr. pr. m². FD fandt, at arronderingen var bedre end de øvrige eksproprierede, og forhøjede, på baggrund af det fremlagte sammenligningsmateriale, erstatningen til 0,35 kr. pr. m². Dette blev stadfæstet af HovR.

Ud fra ovenstående sager kan det opsummeres, at markernes udformning og arrondering har betydning for, hvilke sammenlignelige handler vurderingsobjektet kan sammenlignes med, da en stor ejendom sagtens kan have en dårlig arrondering, hvis den består af mange små skæve lodder, hvilket har betydning for den samlede markedsværdi og derved erstatning. Det kom ligeledes frem at såfremt de sammenlignelige handler har en dårlig arrondering end vurderingsobjektet, kan der tilkendes en højere erstatning. Det sidst nævnte princip gælder naturligvis også den modsatte vej, hvorved der skal gives afslag i forhold til de sammenlignelige handlers markedsværdi, såfremt de besidder en bedre arrondering end vurderingsobjektet.

5.2.3 ANDRE FAKTORER FORBUNDET MED BESKAFFENHEDEN

Ejendommens beskaffenhed dækker over en bred vifte af faktorer, som f.eks. de allerede gennemgåede afsnit om ejendommens størrelse og form, men i begrebet beskaffenhed ligger der også en række andre faktorer som bygningernes stand, jordbundsforhold, ejendomstype, mv. Hvad der er gældende for den enkelte ejendom, kan ikke entydigt beskrives, da ejendomme er unikke. Det ville således ikke være muligt, hverken tids- eller projektmæssigt, udtømmende at beskrive alle faktorer der kunne spille ind under de enkelte ejendommers beskaffenhed. Projektgruppen har således udvalgt to emner der berører ejendommers beskaffenhed som gennemgås i det følgende.

I det forrige afsnit om ejendommens form blev betydningen af arrondering for landbrugsejendomme undersøgt. Arronderingen havde således betydning for en hensigtsmæssig drift, hvilket kom til udtryk i markedsværdien, men det må antages, at jordens ydeevne formodentligt har en større betydning for markedsværdien. Det forekommer således naturligt, at bonitet er én af de faktorer der undersøges i *forbindelse ejendommens beskaffenheds øvrige faktorer*.

Projektgruppen har desuden valgt at undersøge, i hvilket omfang det er muligt at inddrage sammenlignelige handler med byggemodnede byggegrunde, for vurdering af en ejendom der endnu ikke er byggemodnet, og altså hvorvidt der er muligt at sammenligne to ejendomme med forskellig beskaffenhed.

Bonitet

Boniteten er et udtryk for dyrkningsjorden kvalitet, og er det der således først og fremmest tages hensyn til for grundværdifastsættelsen i Danmark, [SKAT, 2010 pkt. C:2.4]. Markedsværdien på dyrkningsjord må derved varierer alt efter boniteten, hvilket nedenstående sag viser da også, at der bliver taget højde for boniteten.

MAD2007.38 – Et areal fra en landbrugsejendom eksproprieredes primo 1995 til fordel for en motorvej. Ejeren blev tilkendt 3 kr. pr. m². men fremsatte krav på en kvadratmeterpris på 3,5 kr. pr. m², modsvarende den erstatning naboejendommen havde modtaget ved en tidligere ekspropriation af jord af samme bonitet. Skønsmændene foretog bonitetsprøver af jorden, på både naboejendommen og vurderingsobjektets marker, som viste, at disse var af samme bonitet. Skønsmændene ville dog ikke sammenligne vurderingsobjektet med naboejendommen, da prisniveauet på landbrugsjord var højere i 1987, da denne blev eksproprieret. Landsretten fandt, at erstatningen skulle forhøjes til 3,5 kr. pr. m², da der intet grundlag var for at tilkende mindre erstatning end for naboejendommen. Denne afgørelse blev stadfæstet af Højesteret.

I ovenstående sag valgte Landsretten at forhøje erstatning for den eksproprierede ejendom, da naboejendommen, der var blevet eksproprieret 8 år tidligere, havde

samme bonitet, hvorved det kunne bevises igennem jordbundprøver, at ejendommen var sammenlignelig. Skønsmændene afviste imidlertid naboejendommen, da den var handlet i en periode, hvor priserne på landbrugsjord var høje. Landsretten og senere Højesterets stadfæstelse af erstatningen viser, at det var muligt at foretage en dokumenteret sammenligning af de to ejendomme ud fra deres bonitet. Bonitetens betydning for erstatningens størrelse i forholdet, behandles også i U.1995.878H, hvor ekspropriationskommissionen tog højde for jordens gode bonitet. Selv om bonitet er et udtryk for jordens kvalitet som afspejles i jordpriserne, er det ikke nok alene at påberåbe sammenlignelig handler, hvor boniteten er den samme. Nedenstående sag belyser, at der er andre faktorer der spiller ind.

KFE 94.183 – En ejendom eksproprieredes 27. april 1992 til fordel for udvidelse af rabatten ved en landevej. Ejeren fremsatte krav om forhøjet erstatning, med henvisning til at ejendomme i området med samme bonitet, var handlet til højere priser. OTK fandt at selv om flere handler i området, med samme bonitet, var handlet til 6,5 kr. pr. m², var det næppe et udtryk for prisen i handel ogandel, da sådan jordpriser næppe var rentable. Amtet havde i sagen retningslinjer for hvordan erstatningen skulle differentieres mht. landbrugsjordens bonitet. OTK stadfæstede erstatningen til 5 kr. pr. m² modsvarende amtets retningslinjer for priser på landbrugsjord.

Sagen fremhæver, at to landbrugsejendomme ikke kan konstateres at være sammenlignelige, alene ud fra en betragtning af boniteten. OTK fandt således, at selvom ejeren påberåbte sig handler med samme bonitet, var det ikke ensbetydende med, at disse kunne benyttes som sammenlignelige handler, da disse var handlet til priser der næppe var rentable. OTK kom ikke nærmere ind på, hvilke overvejelser de lagde til grund for at vurdere at handlerne ikke rentable, og derfor ikke blev medtaget. Boniteten var derved ikke den udslagsgivende faktor for prisen, og ejeren kunne derfor ikke påberåbe sig at handlerne var sammenlignelige alene ud fra en betragtning af boniteten. OTK fandt ingen grund til at anfægte, at der ikke var ydet fuldstændig erstatning til ejeren, da Amtet havde givet erstatning svarende til landbrugsjord med høj bonitet.

I Sverige er der ikke fundet sager, hvor domstolene direkte tager stilling til boniteten. Bonitet er imidlertid nævnt i V99:10, omhandlende ledningsret hvor Fastighetsdomstolen udtalte, "*LM har använt 1950 års skogsnormer som underlag för ersättningsberäkningen och därigenom tagit hänsyn till bl.a. de berörda områdenas areal, markens bonitet och av Lantmäteriverket rekommenderade typträdspriser*". Det er således en faktor, Lantmäteriet tager hensyn til i forbindelse med vurdering af

skovbrug⁵². I forbindelse med vurderingen af agerjord, er bonitet, ikke som i Danmark nævnt i Svenske domsafgørelser.

Det må sammenfattes, at boniteten har betydning markedsværdien og derved også for erstatningens størrelse. Boniteten kan dog ikke alene, danne udgangspunkt for at kunne påberåbe sig sammenlignelige handler med tilsvarende bonitet, da der typisk vil være en lang række andre faktorer der spiller ind i den samlede vurdering.

Byggegrunde

En byggemodning kan betragtes som en forædling af en ubebygget ejendom frem til den er klar til at bebygge. Markedsværdien er således, højere for grunde der allerede er byggemodnet, i forhold til grunde der endnu ikke er blevet byggemodnet. I den forbindelse undersøges det hvorvidt byggegrunde kan sammenlignes når de repræsenterer to forskellige værdiniveauer. I KFE 03.271, der er behandlet i *afsnit 5.1*, fremgår det at der foreligger en mulighed for at sammenligne byggegrunde, ved at korrigere handlerne og vurderingsobjekt i forhold til deres byggemodningsomkostninger. I dette tilfælde blev der, i mangel af tilgængeligt salgsmateriale, benyttet allerede byggemodnede grunde som sammenlignings grundlag. Disse blev fratrasket den oplyste byggemodningspris, hvorved værdien for selve grunden blev benyttet som vurderingsgrundlag for vurderingsobjektet. Af afgørelsen kan det udledes, at hvis der er mangel på sammenligningsmateriale, kan vurderingen fastsættes ved at sammenligne byggegrunde der er byggemodnet, med grunde der endnu ikke er blevet byggemodnet ud fra oplysninger om byggemodningsprisen.

Tilsvarende "metode" blev anvendt i U.1987.76H, hvor værdien for vurderingsobjektet blev fundet ved, at sammenligne med andre byggegrunde der var solgt til ca. 100 kr. pr. m². Det ville have været nødvendigt for ekspropriaten at foretage opfyldning af det lavt liggende engareal med sand til en specifik kote, hvilket var nødvendigt for at kunne benytte området til bebyggelsesformål. Dette ville beløbe sig til 32 kr. pr. m² plus 18 % moms, for sand til den krævede højde. Landsretten fastsatte herefter erstatningen til 60 kr. pr. m² på baggrund af de sammenlignelige byggegrunde fratrasket den pris det koste at foretage opfyldningen. Dette blev stadfæstet af Højesteret. Begge sager fra dansk retspraksis viser således, at det er muligt at sammenligne byggegrunde af forskellige karakter hvis der foretages korrektion af omkostningerne forbundet med at gøre dem sammenlignelige.

V82:8 – Flere ejendomme udlagt som sommerhusgrunde blev eksproprieret til fordel for byudvikning. HovR fandt at der var meget få sammenlignelige

⁵² Boniteten jf. skogstyrelsen.se er jordens evne til at producere, målt i m³ pr. ha om året og derved forbundet produktionen af vedmasse.

ejendomme, samt at der var risiko for "urene" handler⁵³, og valgte derfor at inddrage en handel fra et andet mere attraktivt sommerhusområde. Hovrätten konstaterede at forskellen mellem de to områder for en gennemsnitsgrund var 70.000 kr. mod 60.000 kr. for vurderingsområdet. Der blev foretaget en korrektion af priserne i de to områder, i henhold til størrelsen af byggemodningsomkostningerne for anlæg til have samt tilslutningsudgifter. HovR fandt på baggrund af disse oplysninger, at priserne skulle justeres med en korrigeringsfaktor 7/8 for at være sammenlignelige med vurderingsobjektet.

Der findes således en tilsvarende praksis i Sverige, hvor det accepteres at sammenligne byggegrunde ved at fratrække deres byggemodningsomkostninger. Det interessante i denne sammenhæng er således, at det er muligt at sammenligne byggegrunde, ved at modregne de omkostninger der er forbundet ved forædling af byggegrunden. Sagt på en anden måde, hvis værdiforskellen mellem to objekter kan vurderes, er det muligt at sammenligne dem ved at fratrække denne forskel og derved gøre ejendomme sammenlignelige.

5.3 DE PLANMÆSSIGE FORHOLD

De to foregående afsnit behandlede de mere synlige og håndgribelige faktorer, som påvirker en ejendoms værdi. Ejendomsretten er ikke ubegrænset, da al fast ejendom i princippet er reguleret. Denne regulering kommer tydeligst til udtryk i lokalplaner og detaljplaner, som er direkte bindende for de ejendomme som de omfatter. Det er således ikke kun ejendommens beliggenhed og beskaffenhed, der er indvirkende på, hvordan ejendommen kan anvendes, men også de planmæssige forhold.

For at specificere hvad dette afsnit omhandler, følger her en forklaring af hvad der vil blive undersøgt i dette afsnit, og hvad der i denne projektsammenhæng menes med overskriften planforhold.

Forventningsværdi – På baggrund den eksisterende planlægning og udvikling der forekommer i det område en ejendom ligger i, kan der opstå forventningsværdi. Denne forventningsværdi bevirker at den aktuelle markedsværdi ligger højere, end hvis de givne planforhold ikke havde været til stede. Det undersøges i det følgende, hvilken sammenhængen der er mellem planforhold og sammenlignelige handler

Udnyttelsesgraden – Igennem den kommunale planlægning bliver de enkelte områder underlagt regulering af varierende karakter og med hensyn til den ønskede udnyttelsesgrad. Dette kommer typisk til udtryk i lokalplanen, hvor der findes bestemmelser, som direkte begrænser udnyttelsen på den enkelte ejendom, i det der ikke kan etableres forhold i strid med lokalplanen, jf. PL § 18. Ud fra et sammenligningsper-

⁵³ Handler hvor "sorte penge" har indgået.

spektiv, vil det her være interessant at se hvordan at ejendomme med f.eks. forskellig bebyggelsesprocent bliver holdt op imod hinanden, i en sammenligningssituation.

5.3.1 FORVENTNINGSVÆRDI

Forventningsværdi har indflydelse på markedsværdien i området, hvortil der er knyttet en forventning om anden anvendelse. Denne forventning skyldte i høj grad den offentlige planlægning. I det følgende undersøges i hvilket omfang, de sammenlignelige handler, har af indflydelse på forventningsværdien, og derigennem hvilken sammenhæng der er mellem sammenlignelige handler og planforholdene, da forventningsværdien typisk er den værdipåvirkende faktor, der knytter sig til vurderingsobjektet. I understående sag fra Skejby inddrages de sammenlignelige handler for at bestemme graden af den forventning der er på området.

U.2001.67H – En ejendom beliggende i Skejby ved Århus eksproprieredes 1. maj 1992 til fordel for et vejanlæg. Ejeren fremsatte krav om øget erstatning pga. forventningsværdi, da ejendommen i kommuneplanen 88/96 var udlagt, til forventet overførsel til byzone. Området var ifølge denne plan udlagt til offentlige-, erhvervs- og i begrænset omfang boligformål. Kommunen vedtog september 1993 kommuneplan 92/04, hvor ejendommens nordøstlige areal var klassificeret som vejanlæg (det eksproprierede areal), den resterende ejendom var nu udlagt til erhverv. EK fastsatte erstatningen til 8 kr. pr. m² på baggrund af ejendommens udviklingsmuligheder, dette blev stadfæstet af TK⁵⁴. Sagen blev anket til VLR, som tilkendte 20 kr. pr. m², med udgangspunkt i sammenlignelige handler og skønmænds udtalelse om at der var tale om et meget eftertragtet erhvervsområde. VLR udtalte endvidere, at der ubestridt var knyttet forventningsværdi til ejendomme beliggende ved hovedfærdselsåren, Randersvej. Erstatningen forhøjedes til 35 kr. pr. m² af Højesteret på baggrund af de fremlagte oplysninger, om salg af sammenlignelige ejendomme i Skejby, samt den vurdering skønsmændene var kommet frem til, der især fremhævede naboejendommen, som var handlet den 1. januar 1996 til 40 kr. pr. m².

I sagen var der ikke tvivl om, hvorvidt der var knyttet en forventning til området, tvisten var derimod, hvor stor denne forventning var, altså graden af forventningsværdien. Taksationskommissionen vurderede, at der var en vis forventningsværdi og fastsatte efterfølgende erstatningen til 8 kr. pr. m². Denne blev efterfølgende forhøjet til hhv. 20 og 35 kr. pr. m². Af skønsmændene blev der lagt vægt på, at handlen med naboejendommen til 40 kr. pr. m² var den mest sammenlignelige. Det interessante er, at Højesteret godtager skønsmændenes vurdering, der byggede på, en handel der var handlet fire år efter meddelelsestidspunktet for ekspropriationen, og efter en kommuneplanændring, der ændrede planforholdene for området, således det ikke læn-

⁵⁴ Overtaksationskommissionens vurdering er ikke omtalt i resumeet om sagen U.2001.67H.

gere var udlagt til offentlige-, erhvervs- og i begrænset omfang boligformål, men udelukkende til erhverv. Dette indikere at den sammenlignelige handel, selv om den var fra efter vurderingstidspunktet, viste at forventningen om ændret anvendelse ikke længere var fjern, hvorved der kun var tilknyttet en vis forventning til området, men at den var nært forestående, og at der derved var knyttet en højere grad af forventningsværdi. Anderledes forholder det sig med understående sag, hvor det er den planstatus området havde, der afgjorde om de sammenlignelige handler kunne indtages.

U.1981.448/2H – Et landbrugsmæssigt udnyttet areal eksproprieredes til fordel for et, i en byplanvedtægt fastsat, idrætsanlæg. Kommunen tilbød med baggrund i den offentlige vurdering 15 kr. pr. m², efter byplanvedtægten var vedtaget for området. Ejeren fremlagde, at arealerne udgjorde en højere værdi, med henvisning til, at der før byplanvedtægten forelå forventning om at området ville blive udlagt til bebyggelse, idet to tilstødende arealer allerede var udlagt til bebyggelse. TK udtalte: *Det må efter det oplyste anses for påregneligt, at de afståede arealer, såfremt ingen byplanvedtægt havde været til hinder herfor, indenfor et kortere åremål kunne have været udnyttet til boligformål i lighed med den udnyttelse, som allerede har fundet sted på nærliggende arealer.* På baggrund heraf, samt de for TK foreliggende oplysninger, bl.a. om handelsværdier af ejendomme af tilsvarende beskaffenhed, fastsattes erstatningen til 50 kr. m². OTK fandt, på baggrund af sammenligningsmaterialet, at erstatningen skulle reduceres til 30 kr. m². Sagen blev kæret til ØLR, der fastholdt, at der før byplanvedtægten, ingen forventningsværdi var knyttet til området, og at der ved byplanvedtægten således kun var den forventning planen foreskrev. ØLR fastsatte herefter erstatning til 15 kr. pr. m². Hvilket blev stadfæstet da en *"muligheden for dets anvendelse til udstykning og bebyggelse inden for en overskuelig fremtid måtte efter de foreliggende forhold, herunder det tilkendegivne indhold af kommunens planlægning, fremstå som temmelig fjern."* – Dissens af to dommere, der ville fastsætte værdien til 30 kr. pr. m².

Det interessante i denne sag er tvisten om, hvorvidt forventningsværdien kunne bestemmes ud fra de sammenlignelige handler. Der var enighed hos både taksations- og overtaksationskommissionen om, at der var knyttet forventningsværdi til området. Erstatningen blev vurderet til hhv. 50 og 30 kr. pr m², ud fra de sammenlignelige handler af de tilstødende områder, der i planerne var udlagt til bebyggelse. Østre Landsret nedsatte efterfølgende erstatningen til 15 kr. pr. m². Hvilket blev stadfæstet af Højesteret, med argumentet om, at en fremtidig udnyttelsesmulighed var temmelig fjern. Orla Friis udtalte om denne problemstilling, at *"Nu findes der mig bekendt ikke et egentligt marked for jord til offentlige formål, og jeg finder (...) hele fiktionen herom grundlæggende forkert"*, [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 117]. Sagen viser således, at det kun er den forventning der er knyttet til området, når ejendommen eksproprieres, der er gældende. Områder der er udlagt til offentlige formål, udgør derved ikke en

egentlig markedsværdi, da der ikke findes et *egentligt marked for jord til offentlige formål*. De sammenlignelige handler kunne derved ikke benyttes til at bestemme erstatningens størrelse. I førnævnte sag fra Skejby U.2001.67H var der enighed om, at der til området var tilknyttet en forventning, men tvisten omhandlede, hvor stor graden af denne forventning var. Der er således en klar afvejning af, hvilken anvendelse den eksproprierede ejendom er udlagt til, og derigennem hvorvidt det er muligt at inddrage sammenlignelige handler for at påvise graden af forventningen.

Der skal findes stærke indikationer for, at en ejeres ejendom inden for en nærfremtid vil kunne udnyttes til en anden mere intensiv anvendelse, enten på baggrund af handler der indikerer dette, som en sandsynlig udvikling ud fra de tilstødende områder, og planmæssige forventninger. I understående sag var det ikke muligt at dokumentere denne forventning.

U.2008.2823H – Et areal udlagt til landbrugsmæssig anvendelse, blev eksproprieret til fordel for en lokalplan omfattende en daginstitution. Der forelå ingen planer for området før vedtagelsen af lokalplanen. Planen blev oprettet kun med det formål, at der skulle bygges en daginstitution. Kommunen var enig med ejeren i at erstatningen skulle udgå med 200 kr. pr. m², såfremt retten fandt at området skulle vurderes som byjord. Dette på trods af at arealet var udlagt til offentlige formål. Højesteret fandt dog, at arealet skulle fastsættes som landbrugsjord uden forventning, og tilkendte 10 kr. pr. m².

Der eksisterede ikke en planmæssig forventning om anden udnyttelse forud for ekspropriation i ovennævnte sag, og selvom at området blev inddraget til byzone, var det på ekspropriationstidspunktet beliggende i landzone. Ud fra sammenlignelige handler kunne det ikke dokumenteres, at der havde været nogen forventningsværdi forud for ekspropriationen, hvorfor det kun var ejendommens værdi som landbrugsjord, der blev erstattet. Det er vigtigt at pointere, at det lokalplanlagte område var udlagt til offentlige formål, hvorfor yderligere vækst af den forventning der måtte have eksisteret for det pågældende område ville stoppe, når planen trådte i kraft. Der kan således ikke inddrages sammenlignelige handler fra områder, hvortil der er knyttet en højere grad af forventningsværdi.

Ud fra de tre førnævnte sager fremhæves det at, sammenlignelige handler kan benyttes til, at bestemmes graden af den forventning der er på det eksproprierede areal, såfremt det ikke er udlagt til offentlige formål. Er området udlagt til offentlige formål, er det udelukkende arealets værdi, og evt. den forventning der måtte eksistere umiddelbart inden inddragelsen, der skal medtages i vurderingen.

Er den eksproprierede ejendom udlagt til andet end kun offentlige formål, kan de sammenlignelige handler give et praj om hvor stor forventning der er i et givent område, og derved hvor nært forestående forventningen om anden anvendelse er. Selv

om planrammerne dokumenterer at der eksisterer en forventningsværdi, er de sammenlignelige handler med til at bestemme graden af denne.

Der er imidlertid opstået retspraksis for, at dokumentationen om forventningsværdi ikke udelukkende skal være begrundet i den kommunale planlægning. Der blev således givet erstatning for forventningsværdi i U.1975.718H⁵⁵, hvor en ejer forinden ekspropriationen havde solgt en del af den eksproprierede ejendom til en betonvarefabrik. Højesteret fandt, at selv om der ikke forelå planer om at arealet ville blive inddraget til byzone, var handlen en klar indikation om, at der forelå en forventning om at kunne sælge senere til betonvarefabrikken til en pris over markedsværdien for landbrugsjord. Det udtaltes således, *”Det findes imidlertid ikke at være udelukket, at arealet i handel ogandel kan have en yderligere værdi på grund af forventning om en ændret anvendelsesmåde”*, [U.1975.718H s.722].

Som modstykke hertil findes U.1975.722H, hvor ejeren nedlagde påstand om erstatning for forventningsværdi med henvisning til U.1975.718H. Dette blev afvist med den begrundelse, at ejeren fire år forinden havde forsøgt at afhænde et areal, men ikke kunne opnå zonetilladelse, hvorfor handlen ikke blev gennemført. Afslaget på zonetilladelse fjernede dermed forventningen om, at arealet kunne overgå til byzone.

I problemanalysen blev det undersøgt hvordan der i Sverige opereres med et erstatningsprincip kaldet *presumptionsregeln*, hvilken har til formål at forhindre at ejeren får erstatning for forventningsværdi, der kan tilskrives de kommunale investeringer, se afsnit 2.2.4. Kommunen har mulighed for at påberåbe sig denne regel, der medfører at erstatningen beregnes på baggrund af en vurdering af ejendommens værdi ti år inden vurderingstidspunktet, og at det dermed kun er de forventninger der eksisterede på dette tidspunkt der erstattes. I nedenstående sag illustreres reglens anvendelse.

V80:13 – Et større antal⁵⁶ ejendomme eksproprieredes 15. oktober 1974 til fordel for udvidelsen af et boligområde i Sävast by. Kommunen påberåbte præsumptionsreglen og udarbejdede et større beregningsmateriale for at bestemme den gennemsnitlige kvadratmeterpris for området på *presumptionstidspunktet* d. 1. juli 1971. Kommunen påviste, at der ikke havde eksisteret en forventning om, at området kunne udnyttes til andet end den daværende anvendelse på *presumptionstidspunktet*. Ejerne påklagede beløbets størrelse, og forlangte 3 kr. pr. m², svarende til prisen for boligområder, og at præsumptionsreglen skulle tilsidesættes, da kommunen ikke havde været i stand til at godtgøre, at der havde været forventningsværdi på vurderingstidspunktet, samt hvor stor den havde været. FD konstaterede, at der ikke havde været en forventning på *presumptionstidspunktet*. Dette blev stadfæstet af HovR, der lige-

⁵⁵ Videre behandling af denne sag findes i afsnit 6.4.

⁵⁶ Det eksakte antal angives ikke i referatet.

ledes konstaterede, at kommunens omfattende prismateriale over stedlige priser ikke kunne anfægtes.

I sagen gives der ikke erstatning for den forventningsværdi der ellers tilsyneladende fandtes på området ved ekspropriationstidspunktet. Denne erstatning blev afvist eftersom at *presumptionsregeln* blev sat i funktion, dette grundet at kommunen kunne påvise, at der fandtes forventningsværdi i det lokale sammenligningsmateriale, som blev brugt som argumentation for at benytte *presumptionsregeln*.

5.3.2 UDNYTTELSESGRADEN

De planmæssige forhold, herunder anvendelsesmulighederne og udnyttelsesgraden, varierer fra område til område. I dette afsnit undersøges det, hvordan udnyttelsesgraden har indflydelse på udvælgelsen af sammenligningsmaterialet. Udnyttelsesgraden kommer bl.a. til udtryk ved bebyggelsesprocenten. I nedenstående sag belyses, hvordan bebyggelsesprocenten har direkte indflydelse på erstatningens størrelse.

MAD2006:571 – Fra 29 ejendomme beliggende i tre planområder med varierende bebyggelsesprocent, eksproprieredes der i februar 2000 et mindre areal til etableringen af offentlig sti langs søbredden ved Slotssøen i Hillerød. Indgrebet medførte at de berørte ejendomme mistede deres direkte eksklusive adgang til søen, hvorved de gjorde krav på at få erstatning for mistet markedsværdi som følge af ekspropriationen. OTK havde kendskab til i alt 3 handlede ejendomme. To af de eksproprierede ejendomme var handlet i 1999 til over den offentlige vurdering på hhv., 140 % for matr. nr. 115 beliggende i lokalplanområde 206, og på 150 % for matr. nr. 73q beliggende i byplanvedtægtsområdet 44. En tredje, og nyudstykket ejendom kunne ikke benyttes som udtryk for de eksproprierede ejendommers kvadratmeterpris, da den nye ejendom efter lokalplanen indeholdt et byggefelt, der har muliggjort, at den tidligere bygning har kunnet erstattes med en ny boligbebyggelse. OTK valgte ud fra foreliggende oplysninger skønsmæssigt at fastsætte erstatningen, med udgangspunkt i den offentlige vurdering sammenholdt med bebyggelsesprocenten. For de tre berørte planområder blev erstatningen fastsat til 600 kr. pr. m² for ejendomme i byplanvedtægtsområdet 44 og 1600 kr. pr. m² i lokalplanområderne 206 og 256. ØLR stadfæstede OTK's erstatningsvurdering.

I sagen benyttede overtaksationskommissionen den offentlige vurdering sammen med bebyggelsesprocenten for de tre berørte lokalplanområder, og beregnede for hvert planområde en gennemsnitlig kvadratmeterpris. Grunden til dette var, at *"det er efter overtaksationskommissionens opfattelse sædvanligt, at arealer også friarealer til ejendomme med en tilladt høj bebyggelsesprocent vurderes højere end friarealer til ejendomme, hvor den tilladte bebyggelsesprocent er relativ lav. Overtaksationskommissionen kan derfor ikke tiltræde, at arealerne i byplanvedtægten skal vurderes til samme værdi som arealerne inden for de to lokalplaner"*, [MAD2006.571 s.3]. Som det

fremgår af overtaksationskommissionens udtalelse kunne ejerne ikke kræve ens erstatning for de tre berørte planområder. Dette skyldes at en høj bebyggelsesprocent betyder en mere intensiv udnyttelse af ejendomme, hvilket kommer til udtryk i en højere markedsværdi. Dette understreges i KFE 84.136, som omhandlede vurdering af en ejendom, der endnu ikke var lokalplanlagt, hvor taksationskommissionen afsagde kendelse om erstatningen for en ejendom i København, i henhold til regler om tilbudspligt⁵⁷. Taksationskommissionen lagde til grund for deres afgørelse, at kvarteret med hensyn til beliggenhed og kvarterets beskaffenhed, var sammenligneligt med mange andre områder i København. Ejendommen ville med meget stor sandsynlighed, kunne udnyttes til erhvervs og boligformål. Her blev det fremhævet, at ejendommen kunne bebygges med bebyggelsesprocent på minimum 110 %. Erstatningen blev fastsat til 8 millioner, som efterfølgende skønsmæssigt blev forhøjet til 9 millioner af overtaksationskommissionen. Denne forhøjelse skete med samme begrundelse som taksationskommissionen. Hvorvidt dette skyldtes at overtaksationskommissionen vægtede værdien af bebyggelsesprocenten højere, end taksationskommissionen, er uvist.

For de nævnte sager, er der en sammenhæng mellem en ejendoms markedsværdi og tilladte bebyggelsesprocent. Dette understeges i MAD2006.571, hvor erstatningen blev differentieret efter den tilladte bebyggelsesprocent for de tre planområder. Det må derfor sammenfattes at de erstatningsfastsættende myndigheder tager hensyn til bebyggelsesprocenten ved udvælgelse af sammenlignelige handler, og at planområder med forskellige bebyggelsesprocenter ikke uden videre kan sammenlignes.

5.4 OPSAMLING

Ud fra analysen, af de erstatningsfastsættende myndigheders krav til beliggenheden, viser det sig, at der er enighed mellem dansk og svensk retspraksis, om at der ikke er noget til hinder for, at sammenligningsobjekterne er beliggende langt fra vurderingsobjektet, f.eks. i andre byer eller områder. Fælles for begge landes retspraksis er, at det som har betydning for, hvornår en handel kan benyttes, er hvorvidt de prispåvirkende faktorer som knytter sig til beliggenheden, vurderes at være sammenlignelige. Det er således ikke et spørgsmål om geografisk afstand. Dette fremgår af de gennemgåede danske sager, hvor de påberåbte handler ikke blev diskvalificerede pga. afstanden til vurderingsobjektet, men pga. andre faktorer såsom, at de handlede ejendomme havde andre udnyttelsesmuligheder, en mere attraktiv beliggenhed, eller var be-

⁵⁷ Lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt – ophævet af planlovens § 67 pkt. 5. Loven omfattede at visse faste ejendomme skal tilbydes kommunen, før de kan sælges til anden side. Kredsen af de ejendomme, der er omfattet af tilbudspligten, er som udgangspunkt fastlagt i lovens § 1, stk. 1, nemlig således, at tilbudspligten omfatter ejendomme med et areal på 6000 kvadratmeter eller derover. U.1990B.193.

liggende i områder, hvor ejendomsmarkedet ikke modsvarede det der gjorde sig gældende i forhold til det område, hvor vurderingsobjektet var beliggende. Dette fremgår bl.a. af sagen fra Årslev (U.2005.590H), hvor begge syn og skønsmand vurderede at Skejby og Årslev, på trods af planmæssige ligheder, ikke var sammenlignelige. Dette standpunkt er mere udtalt i svensk retspraksis, hvilket bl.a. fremgik af V96:2.

Det fremgik af V82:8, at det er muligt at drage nytte af handler fra mere attraktive områder, når prisforskellen som følger af en mere attraktiv placering kan vurderes i kroner og øre. At det er problematisk at vurdere den prisforskel, som skyldes en bedre eller ringere beliggenhed fremgik af kendelsen KFE 00.276, hvor der var stor uenig imellem instanserne om størrelsesordenen af de fordele, beliggenheden ved en S-togstation medførte. Dog var taksationsmyndighederne enige i KFE 06.260. I begge kendelser blev den beliggenhedsmæssige fordel dog fastsat ved skøn, hvilket yderligere understreger problemet med at vurdere den effekt placeringen har for en ejendoms markedsværdi.



Figur 5-b Et eksempel på en speciel udnyttelse af facadeværdi, motorvejen ved Skanderborg. (Kilde: Google maps)

De prispåvirkende faktorer som knytter sig til en ejendoms beliggenhed, er mangeartede, og deres betydning varierer alt efter, hvilken type ejendom der er tale om. Det er således ikke de samme faktorer, som gør en erhvervsejendom attraktiv, som også gør en beboelsesejendom attraktiv, snarere tvært imod. Herunder findes der et væld af faktorer, som for hver ejendomstype har en betydning for, hvordan markedet vurderer en ejendom. I forbindelse med erhvervsejendomme er det, som nævnt i sagen fra Årslev (U.2005.590H), nærhed til infrastruktur, såsom motorvej og havn samt mulighed for eksponering ud mod større veje, der har betydning, *se figur 5-b*. For råjord, sådan som det var tilfældet i V96:2, havde Hovrätten særligt fokus på tidshorizonten frem til bebyggelse og nærhed til infrastruktur. Listen over prispåvirkende faktorer er naturligvis meget længere end dette, og det er derfor umuligt at sige noget generelt

om hvilke beliggenhedstilknyttede faktorer der skal tages hensyn til ved brugen af sammenlignelige handler.

Ved beskaffenheden af den enkelte ejendom udmåles arealerstatningen typisk i kroner per kvadratmeter, hvorved ejendommens størrelse i udgangspunktet ikke har nogen betydning, men ved erstatning af landbrugsejendomme og byggegrunde kan ejendommens størrelse have indflydelse på kvadratmeterprisen. Dette er især aktuelt for byggegrunde, hvor få ekstra kvadratmeter kan muliggøre en udstykning. Den undersøgte retspraksis på området har vist, at erstatningsmyndighederne er opmærksomme på denne problemstilling. Dette fremgik af sagen fra Hasle (U.1976.35H), hvor Højesteret medgav, at en ejendom med en størrelse som tillod udstykning, godt kunne bruges som sammenligningsobjekt, da det i sidste ende viste sig, at der ikke forelå udstykningsmulighed.

Den sammenproblemstilling er også aktuel for landbrugsejendomme, hvor svensk retspraksis med henvisning til FBL, afviste ejendomme, hvis størrelse, ikke kunne betegnes som økonomisk rentable. Tilsvarende fremgår det af reglerne i LBL, at der ikke er landbrugspligt for ejendomme under 2 ha, og videre fremgår det, hvornår en person skal have landbrugsmæssig uddannelse, for at besidde en landbrugsejendom af en vis størrelse. Dette øger antallet af potentielle købere, hvilket kan give sig til udtryk i markedsværdien, da loven tillader, at bylandmænd kan købe ejendomme i landzonen. Den eksakte størrelse for hvornår en landbrugsejendom kan betegnes som økonomisk rentabel, eller et hobbylandbrug, må derfor være en vurderingssag.

Der blev fundet en svensk afgørelse (V78:17), hvori det kom frem, at ejendomme under 5 ha ikke kunne medtages ved vurdering af landbrugsejendomme, der var på ca. 17 og 27 ha. Hvilket underbygger at størrelsen af de sammenlignelige ejendomme har indflydelse på deres markedsværdi pr. kvadratmeter.

Boniteten er et udtryk for landbrugsjordens kvalitet, og er en værdipåvirkende faktor for landbrugsjord. Det er imidlertid ikke muligt udelukkende at udvælge sammenlignelige handler ud fra boniteten, i det der er andre faktorer, som har indvirkning på værdien på landbrugsjord. En anden værdipåvirkende faktor gør sig gældende for landbrugsejendomme, nemlig udformningen af ejendommen og placeringen af de enkelte markstykker. Dårlig udformning og arrondering giver sig udtryk i en lavere markedspris end vice versa, og dette må der således også tages hensyn til ved udvælgelse af sammenlignelighedsmaterialet og vurdering af erstatningen, som det også blev resultatet i sagen U.2000.2031H.

Selvom beskaffenheden varierer mellem vurderingsobjekterne og sammenligningsobjekterne, er en vurdering af markedsværdien, på baggrund af sammenlignelige handler, stadig mulig. Dette fremgik af sagerne V82:8, KFE 03.271 og U.1987.76H, hvor der blev foretaget fradrag for byggemodning (og opfyldning) således de benyt-

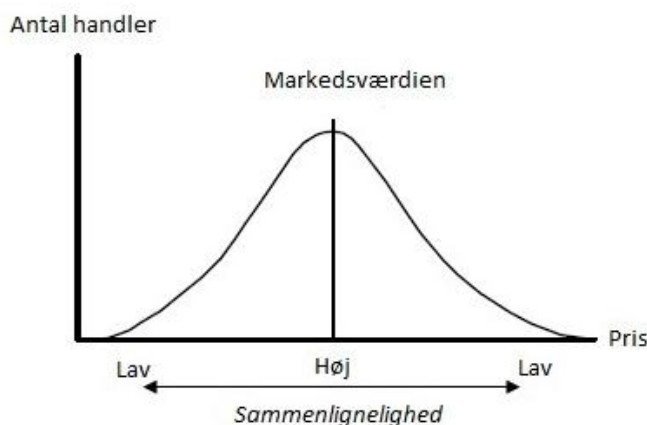
tede ejendomme blev sammenlignelige med vurderingsobjekterne. Dette var gangbart, da det var muligt at vurdere udgifterne til byggemodningen som udgjorde forskellen i værdi. Dette kom også frem ved behandlingen af beliggenheden, hvor en justering af handlerne var mulig, så længe at forskellen kunne værdifastsættes.

Det har vist sig, at forventningsværdi erstattes såfremt at denne kan påvises; hvad enten denne grunder sig i selve planlægningen, eller at der i kraft af sammenligningsmaterialet findes nok bevis for at der findes forventningsværdi på det eksproprierede areal. I Sverige findes presumptionsreglen, som medfører at forventningsværdi der er opstået siden presumptionstidpunkten ikke bliver erstattet.

Mulighederne for at udnytte sin ejendom afgøres af planlægningen, og dermed har planlægningen direkte indflydelse på en ejendoms værdi. Sagen fra Hillerød (MAD2006.571) er et eksempel på, hvordan udnyttelsesgraden udtrykt ved bebyggelsesprocenten direkte har indflydelse på markedsværdien. I denne analyse er der lagt vægt på bebyggelsesprocenten, da dette gav et forståeligt billede af, hvordan at udnyttelsesmulighederne har indflydelse på udvælgelsen af sammenlignelige handler. Det er klart, at det ikke alene er bebyggelsesprocenten der ud fra et planlægningsmæssigt synspunkt er afgørende for en ejendoms markedsværdi; tilladt byggehøjde, bestemmelser om udformning af bebyggelsen osv., vil ligeledes have en indflydelse på markedsværdien.

HANDLERNES OMSTÆNDIGHEDER

I den ovenstående analyse behandlede de problemstillinger, som er aktuelle i forbindelse med vurderingen af, hvorvidt ejendommene er sammenlignelige i fysisk og retslig forstand. Nærværende analyse af handlernes omstændigheder knytter sig derimod til spørgsmålet, om hvorvidt de priser der har betinget de sammenlignelige handel, faktisk repræsenterer markedsværdien. Ved vurderingen af hvorvidt en handel er sammenlignelig, skal det derfor undersøges om købesummen er påvirket af faktorer, der har bevirket at denne enten ligger over eller under markedsværdien. Et eksempel på dette kan være en overdragelse inden for familien, som normalt betinger lavere priser end markedsværdien. Problemstillingen udspringer af det faktum, at prisen ved en ejendomshandel er et udtryk for en overenskomst, som er påvirket af parternes individuelle vurdering af ejendommen og de forhold handlen er gennemført under, *jf. afsnit 2.3.1*. Ud fra en statistisk tolkning af markedsværdien, kan de prispåvirkninger som knytter sig til handlernes omstændigheder ses som tilfældige, hvilket medfører at det vil være muligt, så længe der er statistisk materiale nok til, at danne en normalfordelingskurve og derigennem bestemme markedsværdien, *jf. figur 6-a*. Dette er imidlertid sjældent muligt, for ikke at sige umuligt, at danne denne normalfordelingskurve, og spørgsmålet som rejser sig er derfor, hvordan de erstatningsfastsættende



Figur 6-a. Grundet forskellige individuelle vurderinger og de forhold handlerne er indgået under vil den samme ejendom sælges til forskellige priser. De priser som afviger fra markedsværdien vil ikke kunne bruges som grundlag for en vurdering af markedsværdien

myndigheder vurderer, hvorvidt købesummen ved en sammenlignelig handel er et udtryk for markedsværdien?

Analysen tager udgangspunkt i den såkaldte Tulip-sag (U.1990.731H), som udmærker sig ved at belyse en række af de problemstillinger, som opstår i forbindelse med handlernes omstændigheder.

U.1990.731H – Med henblik på at virkeliggøre en lokalplan eksproprierede Vejle kommune (K) d. 17. juni 1986, ca. 56 ha fra landbrugsejendommen Øster Grundet. K tilbød ejerne (E) 12,50 kr. pr. m², hvilket E afslog. Sagen gik til TK, som fastsatte erstatningen til 30 kr. pr. m². Ved OTK blev erstatningen reduceret til 24 kr. pr. m². E indbragte derefter sagen for VLR, med påstand om 56 kr. pr. m², med henvisning til salg af to arealer i samme område foretaget af dem selv inden og efter ekspropriationen.

K påberåbte, til støtte for sin påstand, kommunale salg af byggemodnet industrigrunde, som ekskl. byggemodningsudgifter ledte K til at vurdere ejendommen til 16 kr. pr. m². K fremførte at E's salg af de to arealer var særligt gunstige og derfor ikke kunne ligge til grund for vurderingen; ved det ene salg var der et særligt personsammenfald mellem sælger og køber og mht. til det andet areal, anførte K at det blev solgt til en større bygge og anlægsvirksomhed⁵⁸, hvor prisen, ifølge K, var påvirket af virksomhedens særlige interesse for at holde sin produktion og arbejdskraft i gang.

Under sagens behandling fremgik det, at de af K påberåbte industrigrunde var solgt til kost-prisen⁵⁹. Videre fremgik det, at det var standardprocedure i Vejle kommune, at skøderne som oprettedes i forbindelse med salg af erhvervsgrunde indeholdte klausuler. Disse klausuler forpligtede køberne til at indsende ansøgning om byggetilladelse inden et halvt år efter købet og påbegynde byggeriet inden et år efter købet samt forbud mod udstykning. Derudover forpligtede køberne sig til ikke at videresælge grundene i ubebygget stand. Ved brud på disse klausuler forbeholdt kommunen sig retten til at købe arealerne tilbage for den oprindelige købesum.

Med hensyn til de kommunale handler udtalte VLR, at der på baggrund af det faktum at K, af hensyn til kommunale interesser, udbød erhvervsbyggegrundene til kostprisen under de givne vilkår (klausuler), ikke ukritisk kunne lægges vægt på de kommunale salg fremført i sagen.

Angående handlerne påberåbt af E, bemærkede VLR at der ikke forelå noget der beviste, at salgene ikke blev gennemført på markedsmæssige vilkår.

⁵⁸ Højgaard og Schultz A/S (det nuværende MT Højgaard A/S)

⁵⁹ Kostprisen er den pris som dækker de omkostninger der har været til at producere et givent produkt. I dette tilfælde drejer det sig om køb af jord, planlægning og byggemodning. Kostprisen varierer ikke over tid og er dermed ikke et udtryk for markedsprisen som netop varierer over tid.

VLR fastsatte, under hensyn til de fordele der kunne henføres til Tulips etablering i området, erstatningen til 40 kr. pr. m², som efterfølgende stadfæstedes af HR.

Som det fremgår af ovenstående resume af U.1990.731H, fremkommer en række spørgsmål vedrørende handlernes omstændigheder. Sagen understreger at det er afgørende for sagens udfald, hvorvidt købesummerne for de sammenlignelige handler vurderes at afspejle markedsværdien. Sagen rejser en del spørgsmål vedrørende handlernes omstændigheder herunder; hvorvidt kommunale salg kan godtages som sammenligningsgrundlag, hvorvidt salg under særlige vilkår kan godtages som sammenligningsgrundlag, hvorvidt salg til særligt interesserede købere kan godtages som sammenligningsgrundlag og slutteligt hvorvidt særlige *personsammenfald* kan medvirke til at diskvalificere en handel.

6.1 KOMMUNALE HANDLER

En af de væsentlige problemstillinger omhandler hvorvidt de kommunale salg kan benyttes som sammenligningsgrundlag, eller som ejerne fremfører det i Tulip-sagen *"prisdannelsen på jord i kommunens eje er meget afhængig af dens egne beslutninger og derfor uegnet som sammenligningsgrundlag for det marked, hvor det offentlige ikke er part"*, (U.1990.731H s. 736).

Landsretten valgte i sin afgørelse, som stadfæstedes af Højesteret, ikke at lægge afgørende vægt på de kommunale salg. Det afgørende for denne beslutning var, at Vejle kommune, ifølge deres egen brochure omhandlende salg af erhvervsgrunde, havde forlangt en pris modsvarende kostprisen. Begrundelsen for dette var, ifølge kommunen, et ønske om at tiltrække virksomheder til kommunen⁶⁰. At kommunen var klar over at kostprisen lå under markedsværdien⁶¹ i det pågældende område, understreges af det faktum, at kommunen solgte erhvervsgrunde med forbud mod udstykning og videresalg af ubebyggede grunde i skødet – formålet med disse klausuler var sandsynligvis at forhindre spekulanter i at købe erhvervsarealer, for efterfølgende at realisere differencen mellem kostprisen og markedsværdien gennem videresalg, [Bogason & fl., 2008, s. 50]. Hertil kommer klausulen om, at køberne skulle påbegynde bebyggelsen af arealerne inden to år. Der ligger således et element af *noget for noget* i handlerne, idet kommunen tilbød arealer til kostpris, og køberne som modydelse rettede sig efter klausulerne. Det må således antages at køberne kun ville acceptere

⁶⁰ Kommunerne skal ifølge kommunalfuldmagten sælge ejendomme til markedsprisen for at undgå begunstigelse af enkeltpersoner. Kommunen kan dog i tilfælde hvor der findes en planmæssig begrundelse sælge til en pris der afviger fra markedsprisen, [Sørensen M. T., 1999, s. 242].

⁶¹ Eftersom kostprisen er konstant behøver denne ikke nødvendigvis, som det er tilfældet i Tulip-sagen U.1990.731.H, at understige markedsværdien.

klausulerne, hvis de kunne købe til kostprisen, ellers ville det være mere fordelagtigt at købe et areal uden klausuler. Klausulerne havde derfor en prissænkende effekt, hvilket også var den konklusion landsretten kom frem til.⁶² Det kan derfor slutes at det, i forbindelse med vurderingen af hvorvidt en handel er sammenlignelig eller ej, er vigtigt at undersøge om salgsaftalen er omfattet af særlige vilkår, som kan have påvirket prisen. Dette underbygges videre af Landsskatterettens afgørelse fra samme sag, hvor det bemærkedes at, kommunale salg ikke kan tillægges afgørende vægt som grundlag for et værdiskøn efter Vurderingslovens daværende § 16, når disse indbefatter særlige vilkår, der må antages at have indflydelse på den fastsatte pris.

At domstolene i Sverige ligeledes er opmærksomme på denne problemstilling fremgår af V76:3 hvor Hovrätten, i forbindelse med afvejningen af de sammenlignelige handler der blev henvist til i den pågældende ekspropriationssag, påpegede at de handler som var kommunale betingede priser, som var lavere end de som gjorde sig gældende ved private handler. Dette skyldtes ifølge domstolen at byggegrundene, ligesom i Tulip-sagen, var solgt med vilkår om at de skulle bebygges inden et år og ikke måtte videresælges inden to år. Hertil kom ventetiden i den kommunale tomtkö⁶³. Hvorvidt domstolen fandt disse handler brugbare eller ej, fremgår desværre ikke af dommen. Dette belyses dog nærmere i en nyere svensk afgørelse:

V08:7 – I forbindelse med en fastighetsreglering⁶⁴ overførtes 9.800 m² fra en privat ejendom til en kommunalt ejet ejendom. Lantmäteriet fastsatte erstatningen til 140 kr. pr. m², modsvarende gennemsnitsværdien for erhvervsgrunde i området. Ejeren indbragte sagen til FD med påstand om en erstatning på 225 kr. pr. m². Ejeren satte i den forbindelse spørgsmålstejn ved det rigtige i at inddrage kommunale handler i sammenligningsmaterialet. FD udtalte i den forbindelse, at kommunale salg normalt bør kunne anvendes som vurderingsgrundlag, dog under forudsætning af at det vurderes at priserne afspejler markedsværdien og ikke forekommer på et såkaldt *dubbelt marked* – dvs. et marked, hvor kommunen og private sælger til forskellige priser⁶⁵.

Med baggrund i ovenstående afgørelser må det konkluderes, at det ikke i sig selv er afgørende for en handels kvalitet som sammenligningsgrundlag, hvorvidt den er kommunal eller ej. I både dansk og svensk erstatningspraksis lægges derimod vægt på, at undersøge hvorvidt handlerne er indgået under særlige vilkår, som har påvirket købesummen i en op- eller nedadgående retning. At en handel indeholder bestemte vilkår er ikke særegent for handler, hvor kommunen er part, selvom det nok er her

⁶² Se videre [Bogason & fl., 2008, s. 84]

⁶³ Ventelisten man bliver skrevet op på for at købe en kommunal ejt byggegrund.

⁶⁴ Modsvarende en arealoverførsel. Til forskel fra Danmark hvor prisen fastsættes mellem parterne er det i Sverige Lantmäteriet som vurderer det overførte areals markedsværdi.

⁶⁵ Se videre V84:14, hvor ”dubbelt marked” også omtales.

det forekommer oftest. En handel mellem to private parter kan ligeledes indeholde klausuler eller andre forbehold i købsaftalen. Det væsentlige er dermed hvilke vilkår handlen er gennemført under.

6.2 MONOPOLSITUATIONER

Med tanke på at de fleste definitioner af markedsværdien forudsætter et frit marked, er det interessant at undersøge, hvorvidt handler i områder, hvor ejendomsmarkedet domineres af enkelte aktører, kan benyttes som sammenligningsgrundlag. Som udgangspunkt for denne undersøgelse er nedenstående afgørelse fra Högsta Domstolen belysende.

NJA 1973.not A7 – I en kommune, hvor salget af sammenlignelige ejendomme var helt domineret af kommunen, stillede ekspropriationen spørgsmål ved hvorvidt der overhovedet var grundlag for at vurdere den eksproprierede ejendom ud fra sammenlignelige handler. HD fandt det påvist at kommunen helt dominerende forsyningen af byggegrunde, og at kommunen, med udgangspunkt i et boligpolitisk ønske om at nedbringe boligudgifterne, solgte byggegrunde, som var sammenlignelige med den eksproprierede ejendom, til kostprisen. Ifølge vidneudsagn solgtes disse byggegrunde til en gennemsnitspris på 13,75 kr. pr. m², mod de 14 kr. pr. m², som ejeren krævede. HD fastslog at det med baggrund i kommunens prispolitik og den aktuelle ventetid i tomtkön var grund til at antage at en lignende ejendom på det private marked ville betinge en højere pris⁶⁶ og at der dermed ikke var grundlag for at fastsætte erstatningen lavere end de 14 kr. pr. m² som ejeren krævede.

Det er uvist, hvorvidt det var det faktum, at der var ventetid til at købe en kommunal grund, eller det faktum at kommunen havde en monopollignende position som sælger af byggegrunde, der fik Högsta Domstolen til at fastsætte erstatningen til et prisniveau, som lå over det kommunen udbød sine grunde til. Det er klart at ventetiden på at få lov til at købe en grund, set i forhold til en grund som kan tiltrædes med samme, må betragtes som en begrænsning der påvirker prisen i negativ retning. Hvorvidt det er rimeligt at lægge det faktum, at kommunen har monopol på udbuddet af byggegrunde, til grund for en vurdering som er højere end kommunens salgspriser er mere tvivlsomt. Alt andet lige, må det antages at en privat sælger, på et marked domineret af kommunen, må tilpasse sig det prisniveau kommunen sætter, for at kunne konkurrere med denne⁶⁷. For at opnå en højere pris end den kommunale må den private aktør tilbyde mere end kommunen, ved f.eks. at sælge grundene til øjeblikkelig over-

⁶⁶ Se også V76:9, hvor FD når samme konklusion.

⁶⁷ Normalt vil et monopol betinge højere priser, men i tilfælde med kommunalt monopol, grunder priserne sig typisk i totaløkonomiske overvejelser hvor boligpolitiske ønsker om f.eks. billige boliger eller at ”lokke” tilflyttere til byen indgår. En lav grundpris bliver dermed et økonomisk virkemiddel til at opnå en politisk målsætning.

tagelse eller med lempeligere vilkår, sådan som det gjorde sig gældende i Tulip sagen, U.1990.731H.

Svensk retspraksis standpunkt til kommunale, såvel som private, sælger-monopoler fremgår af følgende dom fra 1990.

V90:9 – I forbindelse med byudvikling skulle en ny ejendom dannes ud fra tre hele ejendomme og dele fra to ejendomme. Alle ejendommene var kommunale, bortset fra en af de som skulle afgive en del, som kommunen derfor krævede indløst med hjemmel i FBL kap. 8, § 4. Lantmäteriet fastsatte med baggrund i en undersøgelse af sammenlignelige handler erstatningen til 112.000 kr. Ejeren indbragte sagen for FD med påstand om, at de salg som Lantmäteriet lagde til grund for vurderingen ikke var sammenlignelige, idet kommunen havde været sælger af de fleste af disse og fordi prisen havde været påvirket af de daværende statslige låneregler for byggeri. FD udtalte ved sin afgørelse, at det normalt ikke tillades at handler i private monopolsituationer tillægges vægt men at det imidlertid, i de tilfælde hvor kommunen har en monopollignende position, bør tillades at det får gennemslag på vurderingen. Dette ledte frem til en erstatning på 127.000 kr. Erstatningen blev af HovR hævet til 165.000 kr. bl.a. med henvisning til at de statslige låneregler medførte priser som ikke altid var et udtryk for markedsprisen.

Samme standpunkt, som domstolene indtager i ovenstående afgørelse, fremgår også af forarbejderne til 1971-revisionen af den daværende Expropriationslag (Prop1971:122). Her fremgår det at der skal skelnes imellem situationer hvor der er hhv. privat og kommunalt monopol – situationer med kommunalt monopol bør, modsat situationer med privat monopol, indgå i sammenligningsmaterialet. Anledningen til dette er ifølge forarbejderne, at kommunerne skal føre en aktiv jord politik og derigennem dominere prisdannelsen på jord – de priser som kommunen betaler ved frivillige overenskomster, skal derfor også lægges til grund for vurderingen, uanset om kommunen er den eneste aktør på både sælger- og købersiden, [Prop 1971:122, ss. 172-173]. Der findes desværre ingen afgørelser, hvor der tages stilling til hvorvidt der har været et privat monopol, hvorfor det ikke kan undersøges nærmere hvordan svensk retspraksis definerer dette.

6.3 PERSONSAMMENFALD MELLEM KØBER OG SÆLGER

En anden problemstilling som Tulip-sagen belyser, er hvorvidt personsammenfald mellem køber og sælger kan være en faktor som medvirker til at diskvalificere en handel. I Tulip-sagen fremførte Vejle kommune, at der ved den ene af de handler, som ejerne påberåbte, forelå et særligt personsammenfald mellem køber og sælger. På baggrund af vidneudsagn fra den pågældende køber, afgjorde Vestre landsret at der ikke var noget der indikerede, at de af ejerne påberåbte handler var gennemført på ikke-markedsmæssige vilkår. Det var således ikke væsentligt om der forelå et vist

personsammenfald mellem sælger og køber⁶⁸ så længe det kunne dokumenteres at det ikke havde haft indflydelse på prisen. I dette tilfælde dokumenteredes dette gennem vidneudsagn fra køberen, hvor det fremførtes, at dennes forbindelse med sælgeren ikke var andet end forretningsmæssigt, og at hverken han eller sælgeren havde aktier i hinandens virksomheder – *”det var en helt almindelig købmandshandel”* [U.1990.731H s.742]. Det tungeste argument i vidneudsagnet må antages at være det, at køberen ikke har aktier i sælgerens firma – han havde med andre ord ikke nogen økonomisk forbindelse med sælgeren som kunne sætte spørgsmålstejn ved, hvorvidt det var en *”almindelige købmandshandel”* eller om prisen var påvirket af andre økonomiske interesser.

I det undersøgte svenske materiale findes der en række afgørelser, hvor forholdet mellem køber og sælger medfører diskvalificering af handler. Se bl.a. V81:15 hvori Hovrätten diskvalificerede to handler, hvor parterne var kommunen og lantbruksnämnden⁶⁹, med den begrundelse at det var sandsynligt at begge parter havde interesse i at holde prisen lav. I V81:34 diskvalificerede Fastighetsdomstolen salg af to arealer, der var indgået i en byttehandel mellem kommunen og en virksomhed⁷⁰. Slutteligt findes V81:39, hvor Hovrätten diskvalificerede en handel mellem en stiftelse under kommunens skoleforvaltning og kommunen. Referaterne af nævnte svenske afgørelser udmærker sig desværre ved, ikke at gengive domstolenes nærmere motiver for at diskvalificere handlerne. Det må dog sluttes, at det afgørende for hvornår en handel skal udelukkes, er hvorvidt der har været en økonomisk interesse hos både sælger og køber om at overdrage til en pris, der ligger enten over eller under markedsprisen. Nære personlige relationer er ikke i sig selv diskvalificeringsgrund, men de giver anledning til nærmere at undersøge handlens omstændigheder.

6.4 SÆRLIGT INTERESSEREDE KØBERE

En anden problematik, som blev taget op i Tulip-sagen, var kommunens påstand om at den anden handel, som ejerne påberåbte, var indgået med en bygge- og anlægsvirksomhed, som havde særlige interesser i at købe arealet. Kommunen fik ikke medhold i sin påstand om at handlen, grundet køberens særlige interesse, ikke var sammenlignelig. Den særlige interesse bestod, ifølge kommunen, i at virksomheden utvivlsomt havde ønsket at sikre sig arealet, for at kunne holde sin produktion og arbejdskraft i gang. Ved vidneudsagn fra virksomhedens sektionschef fremgik det imidlertid at formålet med købet var, at virksomheden ville have mulighed for at kunne

⁶⁸ Ved senere vidneudsagn viste sig at bestå i at både sælger og køber var med i *”Round Table ”* og ydermere at sælgeren sad i køberens firmas bestyrelse.

⁶⁹ Lantbruksnämnden er et kommunalt nævn/udvalg på linje med skoleudvalget m.fl.

⁷⁰ Se videre U.2005.590.H, hvor syn og skønsmanden finder at en byttehandel ikke var sammenlignelig.

tilbyde potentielle kunder en *pakkeløsning*, hvor der både indgik arealer og byggeri af bygninger. Af den grund var det vigtigt for virksomheden, at der ikke indgik klausuler om byggefrister og udstykningsforbud i handlen. Angående spørgsmålet om hvorvidt denne interesse havde påvirket prisen, således den ikke afspejlede markedsværdien, udtalte sektionschefen; at prisen på jord er afgørende for virksomhedens indtjening og konkurrencedygtighed og at det derfor ville være meningsløst at betale en overpris. Der blev imidlertid ikke taget stilling til, hvorvidt købet var nødvendigt for at holde virksomhedens produktion og arbejdskraft i gang, som det blev fremført af kommunen. Sagt på en anden måde, blev der ikke taget stilling til, hvorvidt virksomheden havde *pistolen for panden* og var villige til at købe arealet for en pris der lå over markedsværdien, og om det dermed ville være grund til at diskvalificere handlen. Ved en ældre sag, U.1968.63H, blev spørgsmålet om særlige interesser i den eksproprierede ejendom ligeledes rejst.

U.1968.63H – Sagen vedrørte ekspropriation af en ejendom beliggende på Vestergade i Svendborg⁷¹ til fordel for vejanlæg. Ejeren krævede TK's erstatning forhøjet med 45.000 kr. til i alt 110.000 kr. Til støtte for sin påstand fremførte ejeren salg af fem ejendomme på Vestergade, hvor handelspriserne varierede mellem 53 og 232 kr. pr. m². Fire af de påberåbte handler var salg til olieselskaber med henblik på etablering af tankstationer, og den sidste til en brugsforening. Vejdirektoratet henviste til at handlerne var af en særlig karakter, idet køberne var olieselskaber der havde en særlig interesse i at etablere sig i området, og at prisen for disse derfor ikke kunne siges at repræsentere de *almindelige* grundpriser i området. ØLR fandt det ligeledes betænkeligt at lægge de påberåbte handler til grund for vurderingen og fastsatte erstatningen efter TK's kendelse. Denne afgørelse stadfæstedes af HR med samme anledning, som blev angivet af TK og ØLR.

Domstolenes afgørelse i U.1968.63H er umiddelbart ligesom den afgørelse der træffedes flere år senere i Tulip-sagen (U.1990.731H); nemlig at salg til købere med særlig interesse ikke ukritisk kan lægges til grund for erstatningsfastsættelsen. Højesteret motiverede desværre ikke, hvorfor den kom frem til denne afgørelse, så der kan kun gisnes om hvad forskellen mellem de to sager er. For yderligere at belyse problemstillingen findes en anden sag (U.1975.718H), hvor spørgsmålet om en særlig interesse-ret køber ligeledes behandles.

U.1975.718H – I forbindelse med etableringen af den Jyske motorvej ved Kolding eksproprieredes 5.310 m² fra en landbrugsejendom. Ejeren (E) krævede, med henvisning til tidligere handler med naboen, en betonelementfabrik, 4 kr. pr. m². Fabrikken ekspanderede og var i særligt behov af arealer, hvorfor det var sandsynligt at ejeren ville kunne sælge igen til samme pris. EK

⁷¹ Gaden er en af hovedfærdselsårerne i Svendborg

afviste kravet med henvisning til at fabrikkens udvidelse krævede zonetilladelse fra kommunen, som ejeren ikke var berettiget til at få, hvorfor der ikke kunne være grundlag for nogen forventning om at kunne sælge til fabrikken. TK skønnede derimod at der, mht. arealets beliggenhed og tidligere salg af jord, burde tilkendes ejeren erstatning på 4 kr. pr. m². VLR afviste imidlertid TK's afgørelse og stadsfæstede EK's afgørelse. Ved HR tog sagen endnu en drejning, idet det her udtaltes at lovgivningen ikke forhindrer at forventningsværdi erstattes så længe den kan påvises.

I dette tilfælde fandt Højesteret at det igennem de tidligere handler til betonelementfabrikken var tilstrækkeligt dokumenteret, at arealet havde en forventningsværdi, som oversteg værdien på landbrugsjord. Ud fra en diskussion om hvorvidt priser betalt af særligt interesserede købere kan danne grundlag for en vurdering af markedsværdien, er denne sag interessant, idet betonvarefabrikken må kunne karakteriseres som en sådan - i sagen oplyses det nemlig at fabrikken var i konstant behov af arealer og reelt stod i valget mellem at flytte eller opkøbe naboarealer. Pointen i ovenstående sag er, at salg til særligt interesserede købere godtages i dansk praksis som grundlag for vurdering af markedsværdien, hvis denne særlige interesse kan påvises. Det er således ikke nok, at der er foretaget en række salg til interesserede købere i området, som det gjorde sig gældende i sagen fra Svendborg (U.1968.63H). Det skal altså påvises, at der foreligger en særlig interesse for lige netop den ejendom som skal vurderes.

Dette virker også rimeligt ud fra en betragtning om, at hvilken som helst køber af den pågældende ejendom ville kunne forvente sig at kunne sælge til betonvarefabrikken for en pris over landbrugsværdien, netop fordi betonvarefabrikken ikke kunne udvide i nogen anden retning. Dette ville gøre ejendommens potentielle købere villige til at betale mere for ejendommen, hvilket i sidste ende vil manifestere sig i en pris, som er højere end markedsværdien for landbrugsjord. Hvis ejendommen i sagen fra Svendborg (U.1968.63H) faktisk havde været attraktiv for etableringen af en benzinstation, ville den kunne have haft en højere markedsværdi, og det ville i givet fald være betænkeligt, at Højesteret valgte at se bort fra de handler ejeren påberåbte. Til forskel fra U.1975.718H, hvor der ikke herskede nogen tvivl om at betonvarefabrikken kun kunne udvide på ejerens ejendom, var det imidlertid ikke muligt at påvise at en tankstation netop ville etablere sig på den pågældende ejendom i sagen fra Svendborg (U.1968.63H) – det må antages at der fandtes andre alternative ejendomme på Vestergade i Svendborg. Det var dermed ikke påvist at denne særlige interesse for ejendommen faktisk eksisterede, hvilket sandsynligvis var grunden til Højesterets afgørelse i sagen fra Svendborg.

En række svenske afgørelser og en enkelt dansk kendelse, som behandles i det efterfølgende, viser at de erstatningsfastsættende myndigheder ligeledes er opmærk-

somme på, hvorvidt der foreligger en særlig interesse i at købe en, eller nogle, af de ejendomme som indgår i sammenligningsmaterialet.

V75:5 - I forbindelse med nyberegning af tomträttsavgäld⁷², fastsatte kommunen afgiften ud fra en vurdering af grundens markedsværdi på 2.880.000 kr. Ejeren af tomträtten påstod afgiften bestemt på grundlag af en markedsværdi på 1.532.000 kr. HovR diskvalificerede såkaldte kompletteringsköp fra sammenligningsmaterialet, dog uden nærmere at begrunde hvorfor. Sagen blev appelret til HD, som stadfæstede HovR's beslutning om at diskvalificere købene.

Spørgsmålet om hvorvidt kompletteringsköb⁷³ kan benyttes, knytter sig ligeledes til spørgsmålet om særligt interesserede købere – dog med den forskel, at det her er de sammenlignelige ejendomme der er solgt til disse. Hvis det ikke kan påvises, at vurderingsobjektet i lige så høj grad er efterspurgt som kompletteringsköb, som de ejendomme i sammenligningsmaterialet, er der således ikke grundlag for en sammenligning. Dette gør sig også gældende i dansk praksis, hvilket fremgår af KFE 00.293, hvor taksationskommissionen afviste at lægge vægt på handler som omfattede salg af mindre arealer til allerede etablerede virksomheder med nær tilknytning til arealet, idet disse havde karakter af kompletteringsköb og dermed ikke var sammenlignelige med vurderingsobjektet.

I en svensk Hovrätts-afgørelse fra 1988, som også omhandler særligt interesserede købere af sammenligningsobjekterne, tages der implicit stilling til "pistolen for panden" problematikken, som nævnt i afsnit 6.4.

V88:16 – Markaryd kommune (K) fik i april 1987 förhandstilträde til en del af en landbrugsejendom, som i en *områdesplan*⁷⁴ var udlagt til industriformål. Området var ikke omfattet af nogen detaljplan. K tilbød på grundlag af 15 handler 1,89 kr. pr. m². Ejeren (E) krævede 5 kr. pr. m² med henvisning til én handel, som omfattede et tidligere salg af en del af den eksproprierede ejendom til en trævarefabrik. K bestred den af E påberåbte handel, med henvisning til, at fabrikken gennem handlen havde sikret sit behov for arealer, og at den betalte købesum afspejlede det prisniveau den ville kunne forvente sig at betale til kommunen for detalj-planlagte områder. FD tog K's påstand til følge, hvorved der ikke blev lagt vægt på den pågældende handel. HovR fandt det imidlertid påvist at, de af fabrikken købte arealer, med sikkerhed

⁷² I Sverige er det ifølge Jordabalken kap. 13, § 1 muligt at besidde en ejendom med tomträtt, som er en brugsret på ubestemt tid mod en årlig afgift. Kommunen ejer således jorden og tomträtts-havaren ejer huset. Afgiften skal som udgangspunkt omregnes hver tiende år på baggrund af jordens værdi.

⁷³ Et typisk Kompletteringsköp foreligger når et boligselskab køber en ejendom som ligger i forbindelse med resten af selskabets boligbestand og dermed ud fra et effektivitetssynspunkt er mere attraktive for det pågældende selskab.

⁷⁴ En ikke bindende oversigtligt plan som angiver retningslinjerne for den kommende detaljplanlægning indenfor et delområde af kommunen.

kunne forventes detalj-planlagt, samt at køberen havde en stærk interesse i at erhverve arealerne for at sikre sit arealbehov. HovR lagde vægt på, at fabrikken ikke havde befundet sig i en akut tvangssituation, som havde påvirket prisen, men at der var andre omstændigheder omkring handlen som gjorde at den ikke ukritisk kunne lægges til grund for en vurdering. HovR skønnede, med hjemmel i RB kap. 35, § 5, ejendommens værdi til 4 kr. pr. m².

Af afgørelsen fremgår det, at en af de afgørende faktorer for Hovrättens afvejning af hvorvidt den af ejerne påberåbte handel skulle diskvalificeres, var om køberen havde befundet sig i en akut tvangssituation. Køberen havde imidlertid ikke befundet sig i en akut tvangssituation og købet kunne dermed godt, men ikke ukritisk, benyttes som sammenligningsmateriale.

Det må altså konkluderes at handler, hvor der har været særligt interesserede købere, som udgangspunkt ikke kan benyttes som vurderingsgrundlag. Det samme gjorde sig gældende i sagen fra Svendborg (U.1968.63H), hvor domstolen nåede frem til den konklusion, at de påberåbte ejendomme var solgt til særligt interesserede købere, og at det ikke kunne påvises, at samme interesse gjorde sig gældende for den eksproprierede ejendom.

6.5 IKKE GENNEMFØRTE HANDLER

Indtil videre har fokus været på vurderingen af, hvorvidt købesummen ved gennemførte handler kan benyttes som grundlag for en vurdering af markedsværdien. I det følgende undersøges det, hvorvidt ikke gennemførte handler kan danne grundlag for en vurdering af markedsværdien. Til at belyse området findes følgende svenske sag:

V77:15 – Med henblik på byudvikling eksproprierede Ystads kommune et antal landbrugsarealer.⁷⁵ Kommunen tilbød en af ejerne 3,07 kr. pr. m². Ejeren (E) afslog tilbuddet og nedlagde, efterfølgende ved FD, påstand om at erstatningen skulle udgå med 6 kr. pr. m². Til støtte for sin påstand henviste E til at han i 1971 havde besluttet at sælge ejendommen for ca. 5,90 kr. pr. m². Derudover henviste E til en aftale om salg af to delområder til en entreprenør fra 1972. Købesummen for områderne var ifølge aftalen hhv. 4,50 og 7 kr. pr. m² – E fik dog aldrig underskrevet aftalen. Slutteligt henviste E til et betinget skøde for salg af et delområde af den pågældende ejendom for ca. 6,30 kr. pr. m². HD fandt, på linje med FD, ikke grundlag for at lægge ejerens oplysninger til grund for vurderingen.

Det interessante ved denne sag er, at ejeren bl.a. henviste til ikke gennemførte handler, hvoraf beslutningen om at sælge i 1971 vel knapt kan karakteriseres som en handel, men bare en hensigt. Fastighetsdomstolen tillagde ingen af de tre handler betyd-

⁷⁵ Det eksakte antal er ikke angivet i referatet af dommen.

ning. Fastighetsdomstolens begrundelse, for ikke at lægge vægt på den første ”handel”, var, at de nærmere omstændigheder og vilkår for det potentielle salg ikke var kendte for domstolen. Med tanke på at prisen er et resultat af køber og sælgers individuelle vurderinger, virker det urimeligt overhovedet at lægge vægt på en udbudspris, som må antages at ligge nærmere ejerens individuelle vurdering. Det er desuden alment kendt at en ejendom ikke nødvendigvist sælges for det den udbydes til.

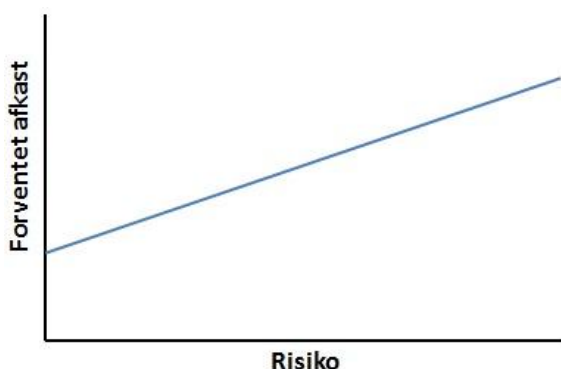
Angående ejerens ikke underskrevne salgsaftale med bygherren, afviste Fastighetsdomstolen ligeledes at lægge vægt på denne, idet aftalen indeholdt vilkår som angav at salget først blev fuldført, når der blev vedtaget en *stadsplan* for område, og at den skulle være oprettet inden to år. De samme argumenter gjorde sig gældende for det betingede skøde fra 1973, som ifølge Fastighetsdomstolen var betinget af urealistiske vilkår om udbygningstaktens tempo og et intimt samarbejde med kommunen⁷⁶. En interessant pointe er, at Fastighetsdomstolen bemærker, at de betingede aftaler ikke er et udtryk for prisen på aftaletidspunktet, men et udtryk for prisen på det tidspunkt, hvor aftalens vilkår er opfyldte. Denne udtalelse er central for problematikken omkring benyttelsen af købesummer fra betingede salgsaftaler. Problematikken rejses ligeledes i en forholdsvis frisk dansk sag.

MAD2008.47 – Til fordel for virkeliggørelsen af en lokalplan, blev ejeren (E) af den ejendom, som ifølge planen var udlagt til adgangsvej og beplantning, eksproprieret i august 2002. I december 2001, altså knap et år inden ekspropriationen, solgte E ved et betinget skøde, ejendommen for 40 kr. pr. m² til en virksomhed. Skødet var bl.a. betinget af, at der blev vedtaget en lokalplan for området. Ved ekspropriationen tilkendtes E erstatning på 15 kr. pr. m². E indbragte sagen for VLR med påstand om at erstatning skulle udgå med 40 kr. pr. m². Til støtte for sin påstand fremførte E bl.a. at ejendommen blev ”solgt” til virksomheden for 40 kr. pr. m² og at dette derfor var ejendommens reelle værdi. VLR fandt at det betingede salg til virksomheden ikke i sig selv kunne tillægges afgørende betydning. VLR’s afgørelse stadfæstedes af HR.

Grunden til at købesummen i betingede salgsaftaler ikke kan benyttes, som grundlag for en vurdering af markedsværdien, er netop at købesummen er betinget. Betingede aftaler er en måde for køberen at forsikre sig mod risikoen for, at arealet ikke kan udnyttes i overensstemmelse med køberens planer og samtidigt en måde for sælgeren at sikre sig en del af den gevinst som opstår, hvis arealet viser sig, at kunne udnyttes på en mere værdifuld eller mere effektiv måde. Betingede købsaftaler kan betragtes som en slags forsikringer, hvor både sælgeren og køberen forsikrer sig mod risikoen for at miste en mulig indtægt.

⁷⁶ Se videre V78:17 hvor Hovrätten ligeledes diskvalificerer en betinget salgsaftale pga. de særlige vilkår som indgik i denne.

Alt andet lige vil en investor, der står med valget mellem to investeringer der giver det samme afkast men med forskellig risiko⁷⁷, vælge den investering med den laveste tilknyttede risiko – investorer er *risiko-averse*. Investorernes præference for aktiver med lav risiko og højt afkast medfører at prisen for sådanne aktiver ligger over prisen for aktiver med lavere afkast og højere risiko. [Geltner & Miller, 2007, ss. 186-187] Det er altså en form for økonomisk *naturlov* at det på et frit og helt effektivt marked vil være en lineær sammenhæng mellem et afkast og en risiko, jf. figur 6-b.



Figur 6-b. Sammenhængen mellem risiko og forventning afkast. Bemærk at grafen ikke starter i origo, da det normalt antages at der findes risikofrie aktiver såsom statsobligationer. Ved betingede køb minimerer køberen risikoen mod mindre afkast og sælgeren beholder risikoen mod større afkast. Kilde: [Geltner & Miller, 2007, s. 187]

Fast ejendom er ligeledes et aktiv og de samme regler gælder dermed også ved investering i fast ejendom. Tag som eksempel en developer: Developeren kan tage chancen og vælge at købe landbrugsejendomme som endnu ikke er lokalplanlagt og håbe på at ejendommene omfattes af en lokalplan, hvorved ejendomsværdien forøges. Netop lokalplanen er central for værdiudviklingen på jord idet de kan lovliggøre en anden mere værdifuld anvendelse eller en mere intensiv udnyttelse. Hvorvidt ejendommen omfattes af en lokalplan er imidlertid udenfor developerens magt⁷⁸ og der er derfor en risiko for at planen slet ikke realiseres eller falder ud på en måde som er ufordelagtig for developeren.

Risikoen knytter sig således til uvisheden om hvorvidt, hvornår og hvordan ejendommen kan udvikles – en developer vil derfor, grundet dette risikomoment, ikke være villig til at betale den samme pris for et område uden lokalplan som for et hvor der findes lokalplan, [Bogason & fl., 2008, s. 90-91].

⁷⁷ I en økonomisk kontekst betegner risiko, sandsynligheden for at investeringens ydeevne varierer over tid på en måde som ikke helt kan forudsiges på det tidspunkt investeringen gøres, [Geltner & Miller, 2007, s. 125].

⁷⁸ Developeren kan dog forsøge at påvirke kommunen f.eks. igennem lobbyarbejde.

En måde at forsikre sig mod dette er altså at betinge en handel med vilkår om at ejendommen omfattes af en lokalplan før købet kan fuldbyrdes. Ved betingede købsaftaler holdes risikoen dermed på sælgerens side – denne inkasserer til gengæld den forøgede gevinst som opstår hvis ejendommen omfattes af planlægningen – derfor er købesummen ved betingede aftaler normalt højere end den, som gør sig gældende ved ubetingede aftaler.

Købesummen i betingede aftaler er dermed rensat for den risiko der findes på det tidspunkt aftalen bliver indgået. Betingede køb af denne type kan derfor ikke bruges som udtryk for markedsværdien på det tidspunkt de blev indgået.

Sagen U.1992.261H, omhandlende Bovbjerg Badehotel, skiller sig imidlertid ud fra de andre sager ved at prisoplysninger fra et betinget skøde delvist danner grundlaget for Højesterets dom.

U.1992.261H – I forbindelse med realiseringen af et feriecenter, eksproprie-rede Lemvig Kommune (K) 10.850 m² af en ejendom beliggende yderst ved Vesterhavet i Ferring ved Lemvig. Arealet indgik i den samlede plan⁷⁹ med flere andre ejendomme som alle, bortset fra den pågældende ejendom, var opkøbt af en developer (D). D og ejerne (E) kunne dog ikke nå en frivillig overenskomst, hvorfor D anmodede kommunen om at ekspropriere arealet.

Erstatningen blev af TK fastsat til 50 kr. pr. m² og senere til 60 kr. pr. m² af OTK. Ejerne anlagde sag ved VLR, med påstand om en erstatning på 90 kr. pr. m² med henvisning til syn og skøns rapporten. VLR fandt, at der i syn og skønsrapporten ikke var godtgjort for at ejerne ikke havde fået fuldstændig erstatning. Til brug for HR afgav syn- og skønsmændene en mere uddybet forklaring, hvori yderligere oplysninger tilvejebragtes. Blandt disse oplysninger var et betinget skøde i hvilket D overdrog det samlede areal, inklusiv E's ejendom, til en anden developer. En af betingelserne i skødet var at hvis E's ejendom ikke var i D's eje ved overdragelsen, skulle købesummen reduceres med 1 mio. kr. modsvarende 92 kr. pr. m². HR fandt på baggrund af den uddybede syn- og skønsrapport samt det betingede skøde at erstatningen skulle fastsættes til E's påstand på 90 kr. pr. m².

Med udgangspunkt i diskussionen om hvorvidt betingede skøder kan danne grundlag for en vurdering af markedsværdien er sagen om Bovbjerg Badehotel interessant, da Højesteret (delvist) på baggrund af den vurdering, der fandtes i det betingede skøde, valgte at forhøje erstatningen. I dette tilfælde viste det sig at developerne var enige om, at der skulle foretages et fradrag på 1 mio. kr. fra købesummen, hvis det pågældende areal, markeret som område D på figur 6-c, ikke kunne indgå i handlen – det vil sige hvis ekspropriationen ikke blev gennemført. Parternes vurdering af ejendommen

⁷⁹ Se kortbilag til lokalplanen i figur 6-c.

blev altså dokumenteret i det betingede skøde. Denne vurdering stemte i øvrigt overens med syn- og skønsmændenes vurdering, hvilket naturligvis også kan have været udslagsgivende.

Det betingede skøde i U.1992.261H skiller sig ud fra de andre betingede skøder, som er blevet behandlet dette afsnit, ved at det ikke som sådan er en forsikring mod at planforholdene ikke bliver som forventet – og dermed er et udtryk for ejendommens værdi i en fremtid hvor skødets betingelser er indfrie. I dette tilfælde findes lokalplanen allerede som medfører at det pågældende areal, sammen med to andre ejendomme skal udgøre en samlet fast ejendom. Det aftalte prisnedsdrag kan derfor ses som et udtryk for parternes vurdering af differencen mellem projektets værdi med og uden den pågældende ejendom, hvilket Højesteret valgte at tolke som ejendommens markedsværdi. Det er altså her vigtigt at understrege at det ikke er selve det betingede skøde som danner baggrund for Højesteretsafgørelsen, men den konkrete vurdering af ejendommen, som ligger i betingelsen om at salgsprisen nedsættes med en mio. kr. hvis ejendommen ikke kunne overdrages.



Figur 6-c Kortbilag til Lokalplan nr. 93-3F 0.3A, B, C og D/99 fra Lemvig kommune, viser områder udlagt til ferieformål i Ferring, Lemvig. Det nævnte område i resuméet er det der på figuren er markeret som D.

6.6 HANDLER HVOR EKSPROPRIATION HAR VÆRET ET ALTERNATIV

Tvangsafståelser kan anvendes som sammenlignelige handler. Dette fremgår af de sager, hvor tidligere afgørelser lægges til grund for erstatningsudmålingen. Eftersom

erstatningsniveauet i disse sager må antages at være korrekt fastsat, dvs. afspejle markedsværdien af den afståede ejendom, er dette umiddelbart uproblematisk⁸⁰. En problemstilling rejser sig imidlertid ved handler som er indgået i situationer hvor en tvangsovertagelse i form af ekspropriation var aktuel, hvis et frivilligt forlig ikke kunne opnås.

V79:17 – Vallentuna kommune fik i 1975 tilladelse til at ekspropriere fire ejendomme til byudvikling. Ejendommene udgjorde en økonomisk brugsenhed med to ejere. I 1976 erhvervede kommunen den ene ejers andel ved en frivillig overenskomst. Det var imidlertid ikke muligt at nå en frivillig overenskomst med den anden ejer, hvorfor sagen gik til FD, som fastsatte erstatningen til 500.000 kr. på vurderingstidspunktet. Kommunen nedlagde, med henvisning til overenskomsten med den ene ejer, påstand om en erstatning på 343.000 kr. Ejeren nedlagde påstand om en erstatning på 1.855.000 kr. og indvendte at overenskomsten med den anden ejer ikke modsvarede markedsværdien. FD udtalte at kommunale køb af jord inden og under ekspropriation skal betragtes med forsigtighed, hvilket navnlig gjaldt den af kommunen påberåbte overenskomst, som var gennemført efter der var givet tilladelse til at ekspropriere. En sådan handel kunne ifølge FD kun bruges, hvis det kunne støttes op af andre handler at den lå på niveau med markedsprisen. HovR nåede frem til en erstatning på 627.000 kr. og konstaterede på baggrund af dette at prisen ved overenskomsten med den ene ejer understeg dette væsentligt. Dette skyldtes ifølge HovR at ejendommen var svær at vurdere og at sælgeren tilsyneladende ikke havde haft sagkyndig rådgivning ved salget.

Det interessante ved ovenstående sag⁸¹ er, at Fastighedsdomstolen udtalte, at det ikke var uproblematisk at lægge frivillige overenskomster mellem ekspropriant og ekspropriat til grund for vurderingen af markedsværdien. Fastighedsdomstolen begrundede, ikke yderligere hvorfor disse handler skulle betragtes med varsomhed, men det ligger implicit i udtalelsen, at disse handler, ikke altid afspejler markedsværdien⁸². Et forsigtigt bud på hvad domstolen mente, er at ejeren i tilfælde hvor kommunen allerede har tilladelse til at ekspropriere kan føle sig presset til at indgå et forlig og dermed acceptere en mindre pris. Et andet bud, men mindst ligeså sandsynligt er, at kommunen er opsat på at få en frivillig overenskomst i stand, for at undgå at skulle føre en ressourcekrævende ekspropriationssag, og dermed er villige til at give lidt ekstra.

⁸⁰ Der skal dog tages forbehold for at de erstatningsfastsættende myndigheder ikke nødvendigvis når til en vurdering der modsvare markedsværdien.

⁸¹ Noget andet interessant er, at sagen grundlæggende illustrerer, hvor forskelligt hvert enkelt individ vurderer deres ejendom og at denne vurdering kan afhænge af meget f.eks. uvidenhed. Sagen illustrerer yderligere, hvorfor det ikke er uproblematisk at lægge en enkelt handel til grund for vurderingen af markedsværdien selvom den er indgået frivilligt og uden vilkår.

⁸² Se også V85:6 hvor FD diskvalificerer en ikke fuldbyrdet handel da den er indgået efter ekspropriationstilladelsen var givet.

At sidstnævnte bud er et reelt problem fremgår af V80:4, hvor Hovrätten diskvalificerer to handler, hvor kommunen agerede som køber. Dette skete på baggrund af vidneudsagn, hvoraf det fremgik at kommunen havde været opsatte på at få frivillige aftaler i stand, hvilket Hovrätten skønnede havde haft en forhøjende effekt på priserne.

Dette understøttes ligeledes i det nylige eftersyn, SOU2007:29, af de svenske erstatningsregler. Her blev det bl.a. undersøgt, hvorvidt der betales en købesum modsvarende markedsværdien ved frivillige overenskomster, hvor ejendommen alternativt kunne eksproprieres⁸³. Undersøgelsen nåede frem til at prisen ved frivillige overenskomster typisk lå 10 - 20 % over markedsværdien. Blandt årsagerne til det højere prisniveau angives det at, eksproprianterne er villige til at betale mere for at undgå de omkostninger og det tidsforbrug, som er forbundet med at føre en ekspropriations-sag. Derudover nævnes det at eksproprianterne er villige til at betale ekstra for at undgå dårlig omtale⁸⁴. [SOU 2007:29, ss. 138-139]

I en forholdsvis ny dansk sag fra Vestre landsret (U.2008.1738V⁸⁵), behandles problemstillingen omkring frivillige overenskomster, hvor ekspropriation har været et alternativ – mere specifikt; handler på ekspropriationslignende vilkår. Det særlige ved handler på ekspropriationslignende vilkår er, at købesummen ligestilles med ekspropriationserstatning, hvoraf det følger, at evt. fortjeneste er fritaget for ejendomsavancebeskatning⁸⁶. I sagen fremgik det at kommunen, i forbindelse med handler på ekspropriations lignende vilkår, havde haft som praksis at foretage et fradrag for skattefordelen, hvorved denne reelt blev delt mellem sælgeren og kommunen. Kommunen mente derfor, at der skulle foretages et tilsvarende fradrag fra erstatningen til ekspropriaten. Kommunen udtalte med henvisning hertil, at salg mellem to private parter ikke kunne bruges direkte som vurderingsgrundlag da de betingede en højere pris end salg på ekspropriationslignende vilkår. Vestre landsret slog imidlertid fast, at de skattefordele, som ejeren indvinder ved erstatningen alene skal tilfalde ejeren og afviste dermed kommunens påstand. På trods af denne afgørelse er det ikke endeligt afklaret hvorvidt skattefordelen alene påvirker ejerens salgsvilje⁸⁷ eller om den også gør sælgeren tilbøjelig til at acceptere en lavere pris⁸⁸.

⁸³ Blandt de adspurgte var kommuner, andre offentlige myndigheder og private virksomheder som bruger ekspropriation.

⁸⁴ Dårlig omtale kan ses som et eksempel på demoraliseringsomkostninger *jf. Indledningen*.

⁸⁵ *Se afsnit 7.2 for resume*

⁸⁶ *Jf. Ejendomsavancebeskatningslovens § 11*

⁸⁷ *Se [Sørensen M. T., 1999, s. 220]*

⁸⁸ Kommunen skal købe til markedsprisen, men med tanke på at en frivillig handel bliver til imellem sælgerens og køberens individuelle vurderinger, *jf. afsnit 2.3.1*, er det nærliggende at antage at sælgeren i en vis grad modregner skattefordelen i sin individuelle vurdering og dermed er villig til at acceptere en lavere pris end i en situation hvor skattefordelen ikke fandtes.

6.7 OPSAMLING

Med baggrund i ovenstående behandling af handlernes omstændigheder kan det indledende konkluderes, at det ikke i sig selv er afgørende for en handels kvalitet som sammenligningsgrundlag, hvorvidt kommunen har været part, hverken som køber eller sælger. I både dansk og svensk retspraksis lægges der derimod vægt på at undersøge, hvorvidt handlerne er indgået under særlige vilkår, som har påvirket prisen i en op- eller nedadgående retning. At en handel indeholder bestemte vilkår er ikke særegent for handler hvor kommunen er part, selvom det nok er her det forekommer oftest. Spørgsmålet om ventetid i den kommunale tomtkö i Sverige er derimod en problemstilling som kun er aktuel for prisoplysningerne fra kommunale salg.

I forbindelse med brugen af prisoplysninger, fra markeder domineret af en eller få aktører, er den svenske praksis tilbageholden når det kommer til privat monopol. Prisoplysninger fra områder med kommunalt monopol på ejendomsmarkedet bør derimod, ifølge svensk retspraksis, indgå i sammenligningsmaterialet. Denne præference er opstået af en målsætning om at styrke en aktiv kommunal jordpolitik. Hvorvidt dansk retspraksis har samme udtalte tilbageholdenhed, for at anvende handler fra områder domineret af private aktør, fremgår ikke af den anvendte empiri.

Det er ikke i sig selv diskvalificeringsgrund, at der har været et vist personsammenfald mellem sælger og køber. Det afgørende, for hvornår en handel skal udelukkes, er derimod, hvorvidt der har været en økonomisk interesse hos både sælger og køber om at overdrage til en pris, der ligger enten over eller under markedsprisen. Nære personlige relationer er ikke i sig selv diskvalificeringsgrund, men giver anledning til nærmere at undersøge handlens omstændigheder.

Hvad angår særligt interesserede købere af vurderingsobjektet, og sammenligningsobjekterne fremgik det, at der skal foreligge den samme interesse i at købe vurderingsobjektet som de sammenlignelige handler. Kan det påvises, at en ejendom er solgt til en sælger med en særlig interesse for ejendommen, kan den således ikke lægges til grund for vurderingen, hvis vurderingsobjektet ikke har været genstand for samme interesse. Dette fremgik i både Tulip-sagen (U.1990.731H) og V86:16, hvor det blev fastslået, at salg af nærliggende arealer skete til købere, der ikke var mere end almindeligt interesserede, hvorfor købesummerne kunne benyttes som grundlag for en vurdering af vurderingsobjektets markedsværdi.

En særligt interesseret købers tilbud eller købesummen fra en del for den afståede ejendom, kan danne grundlag for en vurdering af en ejendoms markedsværdi. Dette fremgik af sagen U.1975.718H, hvor fabrikken på nabogrunden kun kunne udvide ind på ekspropriatens ejendom.

Undersøgelsen af hvorvidt ikke gennemførte handler kan benyttes som sammenlignings grundlag, viser at begrebet sammenlignelige handler ikke skal tolkes snævert, som kun omfattende faktisk gennemførte salg. Dette fremgår bl.a. af sagen om Bovbjerg Badehotel (U.1992.261H), hvor værdien af den eksproprierede ejendom fremgik af et betinget skøde. Samme standpunkt genfindes i svensk retspraksis, hvilket bl.a. fremgår af V77:15, hvor Fastighetsdomstolen faktisk tog stilling til hvorvidt oplysningerne om; ejerens hensigt at sælge til en vis pris, en ikke-underskrevet salgsaftale og et betinget skøde, kunne danne grundlag for en vurdering af markedsværdien. I denne forbindelse er det centrale dermed ikke, om der faktisk foreligger en reel handel, men udelukkende om det fremlagte bevismateriale, herunder betingede skøder og købstilbud, dokumenterer vurderingsobjektets værdi. Hermed er det ikke sagt, at f.eks. betingede skøder ukritisk kan lægges til grund for en vurdering af markedsværdien. Dette fremgik bl.a. af MAD2008.47 og V77:15, hvor de erstatningsfastsættende myndigheder afviste at lægge betingede skøder til grund for vurderingen, idet de stillede betingelser om at en bestemt fremtidig anvendelse som forudsatte kommunal planlægning. Grunden til dette er, at købesummerne i skøder med denne type betingelser ikke er et udtryk for prisen på aftaletidspunktet, men et udtryk for prisen på det tidspunkt hvor betingelserne er opfyldte.

Undersøgelsen viste, at de svenske domstole er tilbageholdende overfor at benytte frivillige forlig, som er indgået i situationer, hvor ekspropriation har været et aktuelt alternativ. Dette er berettiget, idet en svensk undersøgelse (SOU2007:29) konkluderede at prisniveauet, ved disse overenskomster lå 10-20 % over markedsværdien. I V79:17 var det imidlertid den omvendte situation der gjorde sig gældende, idet Hovrätten konstaterede, at prisen ved en frivillig handel lå væsentligt under, den af domstolen, vurderede markedsværdi. De danske kommuner, skal som udgangspunkt, købe ejendomme til markedsværdien, men det er på den anden side også klart, at en handel på ekspropriationslignende vilkår, særligt pga. de fordelagtige skatteregler, er et aftalefremmende virkemiddel. Som det fremgik af U.2008.1738V, skal skattefordelene kun tilfalde ejeren, hvilket medfører at det er ulovligt for kommunen at bruge disse fordele som argument, for en pris der ligger under markedsværdien. Det kan dog hverken af- eller bekræftes at skattefordelene, selvom de ikke kan nævnes eksplicit som grund til en pris under markedsværdien, implicit kan medføre en købesum under markedsværdien.

Ejendomsmarkedet er i konstant forandring, og de aktuelle markedspriser, ændrer sig hele tiden – købesummen for en sammenlignelig handel der ligger før, eller efter, vurderingstidspunktet afspejler dermed markedet⁸⁹ som var aktuelt, da handlen blev indgået, og ikke sådan som det foreligger ved vurderingstidspunktet.

Ved en ejendomsvurdering på grundlag af sammenlignelige handler, opstår der således en problematik, idet de sammenlignelige handler ikke er sket på netop vurderingstidspunktet for ekspropriationen. To spørgsmål som rejser sig fra denne problematik, og som i det følgende danner udgangspunktet for analysen af dansk og svensk retspraksis tilgange til tidsfaktoren, er:

- Handlernes alder: Hvorvidt og hvornår er en handel for gammel, eller for ny, til at kunne lægges til grund for en vurdering af den eksproprierede ejendom?
- Justering af priser mht. tidsforskellen: Hvilke hensyn tages der til den prisudvikling, som har fundet sted i perioden mellem de sammenlignelige handler og vurderingstidspunktet?

7.1 HANDLERNES ALDER

For at undersøge hvorvidt der findes en specifik angivelse i praksis for, hvornår en sammenlignelig handel er for gammel som vurderingsgrundlag, undersøges domme som har berørt dette spørgsmål.

V76:8 – Norrköpings kommun (K) fik d. 2. marts 1973 förhandstillträde til en ejendom som ifølge en stadsplan fra 1963 var udlagt som boligbebyggelse i 3-5 etager, men som på tiltrædelsestidspunktet fremstod som bolig og værksted. K hævdede, at erstatningen skulle udgå med 156.500 kr. Ejerne nedlagde påstand om, at erstatning skulle udgå med 360.000 kr. FD tog udgangspunkt i en prisstatistik over parceller med forskellige op- og nedjusteringer for fysiske forskelle, og kom frem til en erstatning på 221.000 kr. Begge parter indbragte sagen for HovR.

⁸⁹ Med forbehold for at særlige omstændigheder omkring handlen kan have medført en købesum over eller under markedsværdien, se kap 6 om *handlernes omstændigheder*.

HovR underkendte FD's afgørelse, da ejendommen var omfattet af stadsplan, og derfor skulle vurderes med udgangspunkt i den anvendelse som denne lovliggjorde, nemlig 3-5 etagers beboelsesejendomme. Til dette frembragtes et materiale bestående af 13 bebyggede ejendomme, som alle var erhvervede af kommunen. Heraf kunne syv handler fra perioden 1963 til 67 benyttes. Domstolen udtalte, at handlerne var ældre, end domstolen normalt ville godtage (6-10 år gamle), men at de var meget mere sammenlignelige end andre nyere handler, og derfor blev godtaget som grundlag for vurderingen.

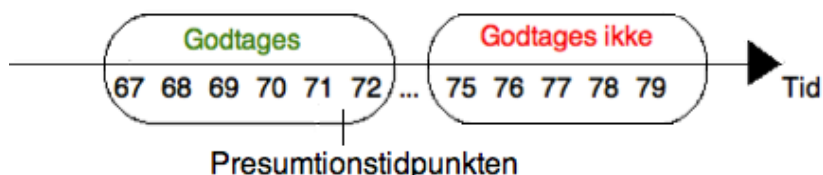
Som det fremgår af ovenstående svenske dom, er domstolene kritiske overfor at bruge ældre handler – i dette tilfælde udtaler Hovrätten at de handler, som var foretaget 6 til 10 år inden vurderingstidspunktet, var ældre end domstolen normalt vil acceptere. Grunden til at de alligevel godtages som sammenligningsgrundlag er den omstændighed, at der ikke foreligger nyere handler som er sammenlignelige. Domstolens præference er altså nyere handler med sammenlignelige ejendomme, mens ældre handler altså kan godtages, hvis de nye ikke er tilstrækkeligt sammenlignelige. Omvendt kan det sluttes, at domstolene foretrækker en ældre sammenlignelig handel frem for en ny men mindre sammenlignelig handel.

I en anden svensk afgørelse fra 1980 tages den anden dimension i problemstillingen omkring handlernes alder op; nemlig handler foretaget efter vurderingstidspunktet.

V81:15 – I forbindelse med ekspropriation af en del af et landbrugsareal, med henblik på byudvikling opstod der uenig mellem kommunen (K) og ejeren (E) om ejendommens værdi ved *presumptionstidpunkten* (1. juli 1971). K hævdede med henvisning til ni handler, at værdien ved *presumptionstidpunkten* var 1,25 kr. pr. m². E hævdede med henvisning til to af de handler K havde henvist til, samt ni handler derudover, at værdien var 2,90 kr. pr. m². FD fastsatte erstatningen til 2,30 kr. pr. m². Sagen gik til HovR, som diskvalificerede de handler, som var gennemført i 1975-79. HovR fandt derimod, at handlerne i materialet som var gennemført i perioden 1967 til 1972, var egnede som vurderingsgrundlag, og skønnede ejendommens værdi ved *presumptionstidpunkten* til 1,75 kr. pr. m².

Det fremgår af V81:15 at der tilsyneladende ikke kun findes en nedre grænse for handlernes alder, men også en øvre idet Hovrätten forkastede handler som skete efter 4-8 år efter *presumptionstidpunkten*. Denne problemstilling må antages især at være aktuell i Sverige, hvor *presumptionsregeln* medfører at der skal foretages en vurdering af ejendommens værdi ved *presumptionstidpunkten*, som i hovedreglen ligger 10 år inden vurderingstidspunktet. Den bagvedliggende motivation, for Hovrättens diskvalificering af de handler der ligger efter *presumptionstidpunkten*, fremgår ikke af sagens referat. Med tanke på *presumptionsregelns* formål, som netop er at forvent-

ningsværdien skal tilfalde eksproprianten⁹⁰, er det dog nærliggende, at konkludere at prisen ved de senere handler omfatter, en større del forventningsværdi end de tidligere, og derfor ikke kan benyttes. Hovrätten udelukker dog ikke konsekvent at lægge handler efter *presumptionstidpunkten* til grund, idet den vælger at benytte en handel fra 1972, altså et år efter. Se figur 7-a.



Figur 7-a Handler der godtages og ikke godtages i sag V81:15 (Egen figur)

Det fremgår af ovenstående sag, at domstolene har en klar præference for handler der tidsmæssigt ligger i nærheden af vurderingstidspunktet. Dette er imidlertid ikke altid muligt at finde brugbare handler i dette tidsrum, hvilket fremgår af nedenstående sag.

V02:4 – Med henblik på byudvikling eksproprierede Jönköping kommune 10 ejendomme. Vurderingstidspunktet i sagen var 1. juli 2000. Ejerne forlangte med henvisning til en exploateringskalkyl⁹¹ en erstatning på 165 kr. pr. m². Kommunen tilbød med henvisning til 10 handler en erstatning på 26 kr. pr. m². FD udtalte, at kommunens metode bedst afspejlede markedsværdien, men fandt at, kun to af de påberåbte handler kunne bruges. Heraf var den ene handel gennemført i 1991 til en pris, som på vurderingstidspunktet modsvarer 65 kr. pr. m². Med henvisning til at priserne på ejendomsmarkedet i 1991 var på sit højeste niveau, og at de efterfølgende styrteddykkede, udtalte FD, at erstatningen ikke kunne overstige 65 kr. pr. m² og fastsatte erstatningen skønsmæssigt til 45 kr. pr. m² – som senere blev stadfæstet af HovR.

Markedets bevægelser har altså indflydelse på, hvorvidt en handel kan benyttes som vurderingsgrundlag. Som det pointeres i V02:4 var situationen på ejendomsmarkedet i 1991 en helt anden end på vurderingstidspunktet, hvorfor det ikke var muligt at sammenligne handlerne, jf. figur 7-g på side 111. I den nævnte sag forkastedes handleren dog ikke helt, idet den satte loft for erstatningen for den eksproprierede ejendom.

De danske kendelser omhandler sjældent problemstillingen vedrørende handlernes alder. I det følgende behandles to sager som begge vedrører handler som har fundet sted efter vurderingstidspunktet..

⁹⁰ Jf. afsnit 2.2.4 om *presumptionsregeln*.

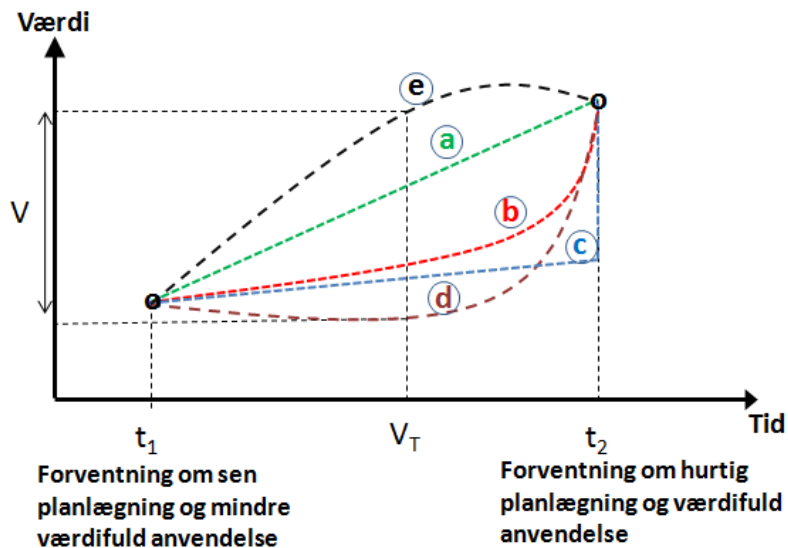
⁹¹ En exploateringskalkyle er en beregning af ejendommens værdi ud fra de forventede indtægter (salg af ejendomme) og de forventede udgifter (byggemodning m.m.) der knytter sig til den givne ejendom.

U.2008.2608H – I december 2001 eksproprierede Viborg Kommune (K), med henblik på gennemførsel af kommuneplanen, ca. 15,7 ha fra en landejendom. Ved en delvis ophævelse af ekspropriation i november 2003 reduceredes det eksproprierede areal imidlertid til ca. 8,8 ha. Det centrale spørgsmål i sagen var, hvorvidt den delvise ophævelse var at betragte som en ny ekspropriation, og om vurderingstidspunktet dermed skulle være 2003. Ved VLR fik ejeren medhold i, at vurderingstidspunktet skulle ligge i nov. 2003. HR gav dog K medhold i, at vurderingstidspunktet skulle være dec. 2001. I den forbindelse vurderede syns og skønsmanden ejendommens værdi til 50 kr. pr. m², på baggrund af samme handler, fra perioden 2000 til 2004, som han fremlagde ved VLR. HR diskvalificerede de to handler fra hhv. 2003 og 2004 med henvisning til, at de var gennemført væsentlig senere end ekspropriationstidspunktet. HR udtalte mht. til de to øvrige handler, at der var en større forventningsværdi knyttet til disse arealer, hvorfor de heller ikke kunne lægges til grund. HR tilkendte ejeren en erstatning på 25kr pr. m² og frifandt dermed K. (dissens angående erstatningens størrelse)

Sagen fra Viborg (U.2008.2608H) er i denne sammenhæng interessant, fordi syn og skønsmanden inddrager handler, som har fundet sted hhv. 2 og 3 år efter vurderingstidspunktet. Højesteret afviste, men desværre uden nærmere begrundelse, at lægge handlerne til grund for vurderingen. Spørgsmålet som rejser sig er således, hvorvidt handler efter ekspropriationstidspunktet kan bruges i samme omfang, som handler udført inden. Samme problemstilling rejses i V81.15, nævnt ovenfor. I en lignende sag (U2008.1738V, *som er refereret i afsnit 7.2*) som også omhandler ekspropriation med henblik på byudvikling, udtalte syn og skønsmændene at de, i forbindelse med vurderingen, valgte at lægge mindre vægt på handler indgået efter vurderingstidspunktet da andet *”ville være et udtryk for en efterrationalisering”*. [U.2008.1738V, s. 1745]

Begge sager berører problemstillingen om forventningsværdi, og det er nærliggende at svaret findes i de særlige omstændigheder der omfatter prisudviklingen af jord i forbindelse med byudvikling. Det er derfor interessant at undersøge dette nærmere.

Ud fra en afkastningsbedømmelse baserer markedets vurdering af en ejendom sig på forventninger om en fremtidig byudvikling. Alt efter hvilke forventninger markedet har til hvornår ejendommen omfattes af en lokalplan, hvilken anvendelse og udnyttelsesgrad denne lokalplan tillader, samt forventninger til hvordan markedet er for den forventede anvendelse. Der er således mange ukendte faktorer, eller risikomomenter, forbundet med en vurdering af en ejendom ud fra den forventede fremtidige anvendelse. Markedets vurdering af en ejendom ved et givent tidspunkt knytter sig således til en prognose, om en fremtidig udnyttelse som kan nå at ændre sig med tiden.



Figur 7-b. Principskitse over problemet med at benytte handler gennemført efter vurderingstidspunktet, (egen figur).

Problemstillingen kan skitseres med *figur 7-b*. Markedsværdien for en given ejendom ved tidspunkterne t_1 og t_2 baserer sig begge på, de forventninger markedet har til ejendommens fremtidige afkast. Ved t_1 er forventningerne lave, hvilket kan skyldes at gennemførslen af lokalplanen har lange udsigter, at den forventede planlægning ikke lovliggør en særlig værdifuld anvendelse, ringe forventninger til samfundsøkonomien osv. Ved t_2 har scenariet ændret sig, konjunktoren kan have vendt og en stigende efterspørgsel på f.eks. boliger får kommunen til at påskynde lokalplanlægningen. Ligger vurderingstidspunktet ved tiden V_T , og findes der ingen handler i tidsrummet omkring dette, er spørgsmålet imidlertid hvordan markedsværdien har udviklet sig i den mellemliggende periode – har den fulgt a, b, c, d, e eller et helt andet forløb? Den usikkerhed som det medfører for vurderingen ved vurderingstidspunktet afspejles med det interval værdien V ligger i på y-aksen. Det er derfor forbundet med en vis usikkerhed, at benytte handler som ligger efter vurderingstidspunktet, idet prisen her kan afspejle forhold, som ikke kunne forudses på vurderingstidspunktet. Dette må antages at være anledningen til at syn og skønsmændene i sagen fra Hadsten (U.2008.1738V) udtales det at, det ville være et udtryk for en efterrationalisering at benytte handler foretaget efter vurderingstidspunktet.

Problemet gør sig imidlertid ikke kun gældende for benyttelsen af handler foretaget efter vurderingstidspunktet, men ligeledes for handler foretaget inden. Spørgsmålet som rejser sig i den forbindelse er; hvordan de erstatningsfastsættende myndigheder tager højde for den prisudvikling som finder sted mellem de sammenlignelige handler og vurderingstidspunktet.

7.2 JUSTERING AF PRISER MHT. PRISUDVIKLINGEN

Som det fremgår af de ovenstående sager, kan det være nødvendigt at gå både frem og tilbage i tiden, for at finde de sammenlignelige handler som skal lægges til grund for vurderingen. Af sagen V02:4 fremgik det at en handel fra 1991, ni år inden vurderingstidspunktet, ikke ukritisk kunne lægges til grund for vurderingen, da ejendomsmarkedet så væsentligt anderledes ud på daværende tidspunkt. Der skal med andre ord tages hensyn til den forskel, der kan henføres til det faktum at markedet for en given ejendom ændrer sig over tiden. I sagerne U.2008.2608H og V81.15 fremgik det derudover, at handler efter vurderingstidspunktet, ikke ukritisk, kan lægges til grund for en vurdering af markedsværdien, og at dette *sandsynligvis* skyldes de problemer, der er knyttet til usikkerheden om prisernes udvikling i den mellemliggende periode.

For at undersøge i hvilken udstrækning og hvilke beregningsfaktorer der eventuelt benyttes ved justering for tidsforskellen, undersøges en række sager som behandler denne problemstilling. De danske sager udmærker sig ved ikke at rette specielt meget fokus på hverken handlernes alder eller problemstillingen omkring justering af priser mht. tidsforskellen. I sagen (U.1976.35H fra Hasle) tages der stilling til tidsforskellen.

U.1976.35H – I forbindelse med anlægningen af Viborgvej i Århus eksproprieredes en række ejendomme, som hovedsageligt var bebyggede med kolonihavehuse. Sagsøgerens ejendom udgjorde 1.115 m² og lå i byzone som sommerhus/kolonihave på byggemodnet jord. Vurderingstidspunktet var 20. marts. 1973. TK fandt at erstatningen skulle beregnes ud fra værdien som byggegrund uden hensyn til værdien af de eksisterende bygninger, og fastsatte herudfra erstatningen til 70 kr. pr. m². Denne afgørelse stadfæstedes af både OTK og VLR.

Ejeren ankede sagen til HR. Til brug for domstolenes afgørelse af erstatningsfastsættelsen, indhentedes der syn og skønsrapport. Syn og skønsmanden fandt ud fra en gennemgang af ca. 150 handler frem til fire brugbare handler, som alle stammede fra perioden okt. 1972 til aug. 1973:

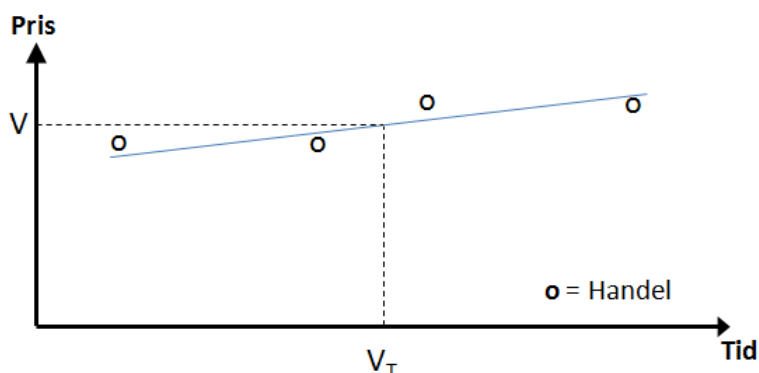
	m ²	Salgspris (kr.)	Salgstidspunkt	Tidsforskel
Bymosevej 41	1429	98.750	1.10.1972	-6mndr
Bymosevej 9	1000	90.000	1.3.1973	-1mnd
Novembervej 6	802	100.000	24.05.1973	+2mndr
Bymosevej 25	1000	98.800	20.8.1973	+5mndr
I alt	4231	387.550		0

På baggrund af den gennemsnitlige kvadratmeterpris på 91,58 kr. vurderede syn- og skønsmanden den eksproprierede ejendoms værdi til 97.000 kr. Med hensyn til tidsforskellen anførte syn og skønsmanden, at de sammenlignelige handler lå i tidsrummet 6 måneder inden og 5 måneder efter vurderingstids-

punktet, hvilket udjævnede eventuelle forskelle, som kunne henføres til prisudviklingen, jf. ovenstående oversigt over handlerne.

HR fandt at syn og skønsrapportens oplysninger, om priser der var opnået ved salg af andre lignede byggegrunde i kvarteret, var grundlag nok for at fastslå, at ejeren ikke var blevet tilstrækkeligt kompenseret, og at erstatningen skulle forhøjes til 85 kr. pr. m².

Ud fra en diskussion om justering af priser i forhold til tidsforskellen, er det interessante ved sagen fra Hasle, at de sammenlignelige handler, der blev taget i betragtning som vurderingsgrundlag, strakte sig over en periode, som henførte sig til både før og efter vurderingstidspunktet. Dette fremgik af den rapport, som syn og skønsmanden udarbejdede for at dokumentere ejendommens værdi ved vurderingstidspunktet. Måden hvorpå syn og skønsmanden justerede de ældre og nye handler, var helt enkelt ved at finde gennemsnittet, hvorved den prisforskel som skyldes tidsforskellen udjævnedes, se figur 7-c.



Figur 7-c. Principskitse over syn- og skønsmandens metode for at justere mht. prisudviklingen i sagen fra Hasle (U.1976.35H). (egen figur)

Det lader til at justering af priser med hensyn til prisforskellen, er mere brugt i den svenske erstatningspraksis, hvilket vil blive belyst ved gennemgang af en række sager. Denne gennemgang vil også give et overblik over den fremgangsmåde, som bruges og hvornår fremskrivning benyttes. I følgende sag, som gik hele vejen til Högsta Domstolen, har spørgsmålet omkring fremskrivning af de sammenlignelige handler som en af de centrale problemstillinger.

V77:6 – I 1972 fik Sundsvall kommune tilladelse til at ekspropriere et område, som ifølge en stadsplan var udlagt til boligbebyggelse. Ekspropriationen berørte tre ejendomme, herunder den omhandlende ejendom på godt 2 ha, som kommunen fik *förhandstillträde* til 1. juli 1972. Parterne var enige om, at erstatningen skulle vurderes på grundlag af sammenlignelige handler, og at

det var værdien på råmark⁹², som skulle erstattes. Kommunen tilbød 1,30 kr. pr. m². Ejerne krævede 6 kr. pr. m².

Et af de omtvistede punkter i sagen var, hvorvidt og hvordan de sammenlignelige handler skulle fremskrives til vurderingstidspunktet. Ejerne hævdede, at priserne skulle fremskrives med KPI⁹³. Kommunen hævdede på den anden side, at der ikke var grundlag for en sådan fremskrivning. Som grundlag for at afgøre denne tvist undersøgte de sammenlignelige handler – heraf fremgik det at der havde været en langsom prisstigning i det tidsrum handlerne var gennemført, og FD skønnede derfor, at en fremskrivning med KPI var berettiget. Parterne indbragte sagen for HovR, som på grundlag af de påberåbte handler, ikke fandt det godtgjort, at fremskrivning skulle ske med KPI. Ejerne ankede sagen til HD, som afgjorde at fremskrivning skulle ske med KPI.

Det interessante ved ovenstående afgørelse er at Högsta Domstolen principielt tog stilling til, hvornår der skal ske en fremskrivning af de sammenlignelige handler med KPI. Högsta Domstolen udtalte i dommens præmisser, at det ofte er nødvendigt at benytte sig af handler, der ligger inden vurderingstidspunktet, og at disse derfor må fremskrives for at få et udtryk for vurderingsobjektet værdi ved vurderingstidspunktet. Högsta Domstolen udtalte videre, at der sjældent findes materiale nok til at understøtte, at der har fundet en prisudvikling sted, og når dette er tilfældet skal priserne fremregnes med KPI. Kun når det kan påvises, at en anden prisudvikling har fundet sted, kan en fremregning med andet en KPI vinde bifald.

Bevisbyrden ligger således på den som nedlægger påstand, om at der skal ske en fremskrivning med andet end KPI. I ovenstående sag kom tvivlen altså ejerne til gode.

Den generelle metode for at justere mht. prisudviklingen er dermed at benytte *konsumentprisindexet*. Spørgsmålet som rejser sig er, hvornår domstolene mener, at der er begrundelse for at bruge andet end KPI ved fremskrivning. Nedenstående sag fra det centrale Malmö er et eksempel på dette.

V80:2 – I forbindelse med inlösen⁹⁴ af en ejendom i det centrale Malmö, tilbød Malmö kommune (K) ejerne (E) 650 kr. pr. m². Vurderingstidspunktet var 1. nov. 1978. I en længere årrække var der ikke gennemført handler i området, som kunne bruges som sammenligningsmateriale, hvorfor K baserede vurderingen på handler fra perioden 1971 - 73. K hævdede, med henvisning til en undersøgelse af prisudviklingen for ejendomme i nærliggende kvarterer og det faktum at der var ledige erhvervslejemål i kommunen, at der ikke havde

⁹² Jord med forventningsværdi men uden for detaljplan.

⁹³ *Konsumentprisindexet* er et mål for prisudviklingen og bruges bl.a. som udtryk for inflationen. KPI er beregnet på baggrund af prisudviklingen af en gennemsnitlig varekurv som indeholder de varer og tjenester som konsumeres i samfundet. Varenes priser vægtes alt efter hvor meget der købes af den. [Riksbanken, 2010]

⁹⁴ Med hjemmel i § 44 i den nu ophævede Byggnadslag (lag 1947:385)

fundet noget prisudvikling sted i Malmö i 1970'erne. Købesummerne for de sammenlignelige handler skulle derfor ikke fremskrives. E hævdede, at købesummerne skulle fremskrives med KPI, og forlangte en kvadratmeter pris på 1271 kr. pr. m².

FD fandt, med henvisning til at K's undersøgelse omfattede ejendomme, som var beliggende i områder, og havde anden udnyttelse, og dermed ikke direkte kunne sammenlignes med vurderingsobjektet, at denne ikke gav tilstrækkeligt grundlag for ikke at fremskrive købesummerne. FD var enig i, at der var mange ledige erhvervslejemål, men at det næppe havde den store betydning, for en ejendom med så god beliggenhed som vurderingsobjektets⁹⁵, og vurderede ejendommen til 1.247 kr. pr. m². K ankede sagen til HovR, som på linje med FD fandt at ejendomspriserne indenfor centrale dele af Malmö, ikke var steget i samme takt som KPI. Med henvisning til vurderingsejendommens attraktive beliggenhed skønnede HovR, at vurderingsejendommen var steget mere end de omkringliggende ejendomme, dog kun med ca. med halvdelen af KPI's forandring, og tilkendte E 900 kr. pr. m² i erstatning.

Som det fremgår af ovenstående sag, fastslog Hovrätten på baggrund af det fremlagte materiale, at ejendommens pris var steget i nominelle tal men faldet i reel værdi – ejendommen var med andre ord ikke steget i samme takt som den almindelige pris-



Figur 7-d. Kvarteret Elefanten på gågaden i Malmö (Den grå karre med "Cervera-skiltet"). (eget foto)

⁹⁵ I den mest centrale del af gågaden i Malmö, se Figur 7-d.

udvikling i samfundet. Det interessante er, at Hovrätten til dels valgte at tage kommunens påstand til følge, og dermed ikke fulgte hovedreglen om at fremskrive med KPI. Det må derfor antages, at kommunens undersøgelse af prisudviklingen ikke helt var god nok, idet den omfattede ejendomme med anden beliggenhed og anvendelse, men at det på den anden side heller ikke helt kunne benægtes, at priserne ikke havde fulgt KPI helt.

Det er således ikke et spørgsmål om enten eller, hvilket også fremgår af V82:2, hvor Hovrätten ligeledes skønnede at prisudviklingen i tiden mellem den sammenlignelige handel og vurderingstidspunktet modsvarede 50 % af KPI.

V82:2 – Et jordbrugsareal eksproprieredes af Luleå kommune (K) til fordel for byudvikling. K tilbød med henvisning til handler⁹⁶ fra 1976 en erstatning på 2,64 kr. pr. m². K hævdede videre at prisudviklingen, grundet den stagnerede samfundsudvikling, havde ligget stille siden, og at ingen fremregning skulle foretages. Ejerne forlangte 10 kr. pr. m². FD bemærkede at KPI i 1976 var 392 og på vurderingstidspunktet (jan. 1981) var KPI 601, hvilket reelt betød at K påstod, at ejendommens reelle værdi var faldet ca. 35 %. FD fandt, at den reelle ejendomsværdi næppe var faldet 35 %, som kommunen påstod, men at det grundet stagnationen i udviklingen heller ikke helt havde fulgt KPI. FD afgjorde herudfra, at fremskrivning skulle ske med 50 % af KPI. Afgørelsen blev stadsfæstet af HovR.

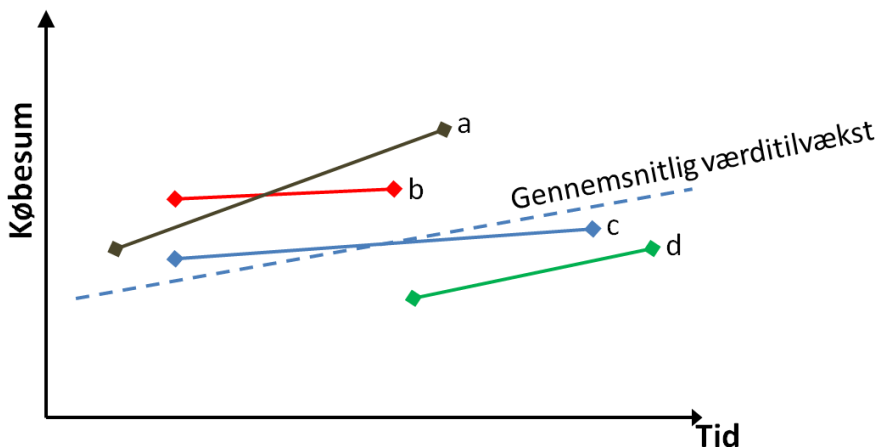
En problemstilling som rejser sig ud fra ovenstående sag er, hvor gode argumenter der skal til for at overbevise domstolen, hvorvidt fremskrivning skal ske med en faktor, som ikke modsvarer KPI. Nedenstående sag illustrerer de vanskeligheder, der er forbundet med at påvise at en bestemt prisudvikling har fundet sted.

V81:12 – I forbindelse med ekspropriation af en fritidsejendom udtalte FD, at den bedste måde at bedømme prisudviklingen var at betragte de fire sammenligningsobjekter, som hver var blevet solgt to gange under perioden fra 1973-79. Dette blev gjort ved at sammenveje de retlinjede prisstigninger for de respektive *salgspar*. FD nåede frem til en prisstigningsfaktor på 1,7. HovR satte spørgsmålstegn ved metoden, FD anvendte til at vurdere prisudviklingen. Det blev bl.a. bemærket, at tre af *salgsparrene* viste en prisforøgelse, som oversteg KPI, og de resterende tre viste en prisudvikling, som understeg KPI⁹⁷. Herudover påpegede HovR at det ikke fremgik, hvorvidt der var foretaget investeringer i de pågældende ejendomme, og fandt det på baggrund heraf ikke påvist at priserne havde øget med anden takt end KPI.

⁹⁶ I sagens referat angives det ikke hvor mange handler kommunen henviser til.

⁹⁷ Det angives ikke i referatet hvor de to ekstra *salgspar*, som Hovrätten henviser til, kommer fra (V81:12).

Som det fremgår af ovenstående sag, valgte Fastighedsdomstolen at lægge fire *salgspar*, markeret med linjerne a, b, c og d i *figur 7-e*, til grund for vurderingen af prisudviklingen frem til vurderingstidspunktet. Ud fra betragtningen om at det er de samme ejendomme som handles, og at prisforskellen derfor afspejler prisudviklingen, er ideen god nok. Fastighedsdomstolen tog dog ikke hensyn til, at en ejendom ved et tidligere tidspunkt ikke nødvendigvis er sammenlignelig med samme ejendom ved et senere tidspunkt. Ejendommen kan have undergået en forandring i den mellemliggende periode, som påvirker prisen i en op- eller nedadgående retning. Det kan eksempelvis dreje sig om en tilbygning eller istandsættelse, men der kan naturligvis også være forhold omkring handlernes omstændigheder, som har påvirket købesummerne. I sagen fremgik det ydermere, at halvdelen af de undersøgte *salgspar* udviste en værdistigning som oversteg KPI, hvorimod den anden halvdel understeg KPI. Dette tyder på at der netop har været andre faktorer i spil end den almindelige prisudvikling – alt andet lige, ville prisforskellen på eksakt den samme ejendom solgt under helt sammenlignelige vilkår og forhold, være et udtryk for prisudviklingen på den givne ejendom. Ifølge Hovrätten var, der således intet der entydigt indikerede på at prisudviklingen, var sket med anden takt end KPI.



Figur 7-e. FD's princip ved vurdering af prisudviklingen i V81:12 (egen figur)

Antallet af danske domme og kendelser som omhandler problemstillingen omkring fremskrivning af ældre handler er, som nævnt, beskedent. Udover den allerede nævnte sagen fra Hasle (U.1976.35H), findes der en nyere dom fra Vestre landsret, som til dels omhandler omtalte problemstilling.

U.2008.1738V – I marts 2005 gennemførte daværende Hadsten kommune (K) ekspropriation af ca. 1,8 ha af en landejendom med henblik på byudvikling. Inden ekspropriation tilbød K med henvisning til 3 handler fra 2003-2005, 50 kr. pr. m². Ejerne (E) afslog tilbuddet, og forlangte 100 kr. pr. m². Til støtte for deres påstand henviste E til sammenlignelige handler fra perioden 2000-

2005, som tilsagde at prisen ved ekspropriationstidspunktet var 100 kr. pr. m². Herudover henviste E til, at prisudviklingen var gået så hurtig, at den af K tilbødte erstatning ikke modsvarede prisniveauet i 2005. Både TK og OTK⁹⁸ fastsatte imidlertid erstatningen til 65 kr. pr. m². Sagen gik efterfølgende til VLR⁹⁹. I sagen fremlagdes bl.a. en avisartikel, hvoraf det fremgik at grundpriserne i Århus Amt havde øget med 13,5 % i perioden 2004-2005. Syn og Skønmændene udtalte at priserne, pga. øget efterspørgsel og historisk lav rente, begyndte at stige i 2004 – en stigning som fortsatte frem til 2006, hvor der skete en vis afmatning af markedet. På baggrund af dette og med særligt vægt på en handel fra 2004, hvor en ejendom blev solgt for 81 kr. pr. m², vurderede syn- og skøns mændene, at ejendommens værdi ved ekspropriationstidspunktet var 100-110 kr. pr. m². På baggrund af syn og skøns mændenes rapport fandt VLR det tilstrækkeligt påvist, at den omtalte prisudvikling havde fundet sted, og at erstatningen skulle fastsættes til 100 kr. pr. m².

Som det fremgår af ovenstående sag, valgte landsretten på baggrund af syn og skøns mændenes rapport, at hæve taksationsmyndighedernes erstatning på 65 kr. pr. m² til de 100 kr. pr. m² som ejerne havde nedlagt påstand om. Det er derfor interessant at se nærmere på syn og skønsrapportens indhold, siden den blev lagt til grund for vurderingen.

Syn- og skøns mændene nævnte, som forklarende faktorer til den høje prisstigning i perioden 2004-2005, den historisk lave rente og den stigende efterspørgsel på byggrunde i området. Nogen beregning eller ræsonnement omkring prisstigningens størrelsesorden fremkom ikke – syn- og skøns mændene henviste blot til *"den udvikling i priserne, som de i øvrigt har kendskab til fra deres arbejde"* [U.2008.1738V, s. 1745]. Den af syn og skøns mændene vurderede prisudvikling¹⁰⁰ ligger, i størrelsesordenen 23 - 35 % på et år¹⁰¹. Denne prisudvikling ligger væsentligt over den amtslige prisudvikling på 13,5 %, som fremgik af den fremlagte avisartikel. Her skal der naturligvis tages hensyn til at daværende Århus Amt langt fra var et homogent ejendomsmarked, idet det var sammensat af områder med både stor tilvækst og områder, som nærmest kan

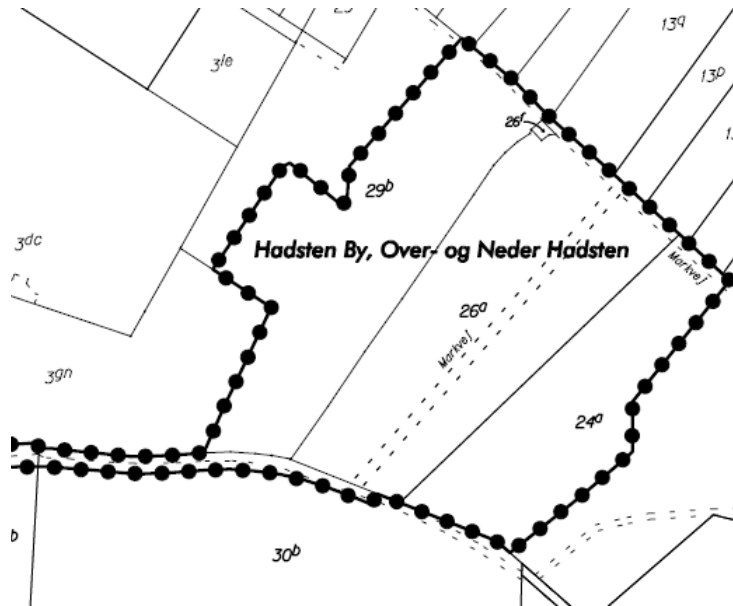
⁹⁸ Kommissionerne henviste fejlagtigt til at købesummen ved overenskomster på ekspropriationslignende vilkår lå under den som ville være gældende i almindelig fri handel og at ejeren derfor grundet skattefriheden skulle have erstatning modsvarende prisniveauet ved handler på ekspropriationslignende vilkår. Dette gjordes ud fra en betragtning om at gevinsten ved skattefriheden blev delt af sælgeren og kommunen. Vestre Landsret slog fast at denne gevinst alene tilfalder ejeren og at der derfor ikke skulle ske noget nedslag i erstatningen.

⁹⁹ Det fremgår ikke af referatet hvem der indbragte sagen for VLR.

¹⁰⁰ Beregnet med udgangspunkt i det faktum at syn og skøns mændene særligt lægger en handel fra 1. april 2004 på 81 kr. pr. m² til grund for en vurdering på 100-110 kr. pr. m² af vurderingsobjektet i marts 2005.

¹⁰¹ Det fremgår dog ikke hvorvidt syn og skøns mændene har op- eller nedjusteret købesummen fra 2004 handlen mht. retlige og faktiske forskelle, hvorfor den nævnte procentsats skal tages med et vist forbehold.

betegnes som "udkants Danmark", hvor der kun er ringe tilvækst. Den angivne prisudvikling stemmer dog nogenlunde overens med den prisstigning på minimum 25 %, som kunne konstateres på byggegrunde i Hadsten i perioden 2003-2005¹⁰².



Figur 7-f. Planområdet og den eksproprierede ejendom, matr.nr. 24a, kilde lokalplan nr. 149 Favrskov kommune.

Det fremgår desværre ikke af sagen fra Hadsten (U.2008.1738V), hvorvidt spørgsmålet omkring prisudviklingen er omtvistet af parterne – kommunen gør i hvert fald ikke den store indsats for at bestride dette synspunkt, men baserer deres påståede erstatning på andre faktorer; bl.a. hvorvidt ekspropriationserstatningens størrelsesorden påvirkes af dennes fritagelse fra ejendomsskat. Det fremkommer derved ikke synspunkter fra begge parter omkring fremskrivningen, som ellers kunne have været værdifulde for denne analyse. Kommunen henviser, dog ved Overtaksationskommissionens behandling til at et øget udbud af grunde i Århus forventes at bringe balance i udbud og efterspørgsel.

I sagen fra Hadsten (U.2008.1738V) fandt domstolen det tilstrækkeligt påvist, at der havde fundet en prisudvikling sted, sådan som ejerne havde påstået. Med tanke på den svenske praksis, om at fremskrive priserne med KPI i tilfælde, hvor det ikke kan påvises at der har fundet en særlig prisudvikling sted, er spørgsmålet, hvad der gøres når dette er tilfældet i Danmark. Det er imidlertid en påfaldende fællesnævner for de danske domme og kendelser at der ikke rettes speciel opmærksomhed på denne problemstilling – hvad årsagen til dette er, ligger i det uvisse, men det skal holdes for øje

¹⁰² Beregnet ud fra salgene på Fyensvej i 2003 til 300.000 kr. og grundene fra det eksproprierede areal som blev udbudt til 500.000 kr. og blev solgt for op mod 1 mio. kr.

at de domme og kendelser, som danner baggrunden for denne analyse, blot er referater, og dermed ikke gengiver samtlige detaljer i sagerne.

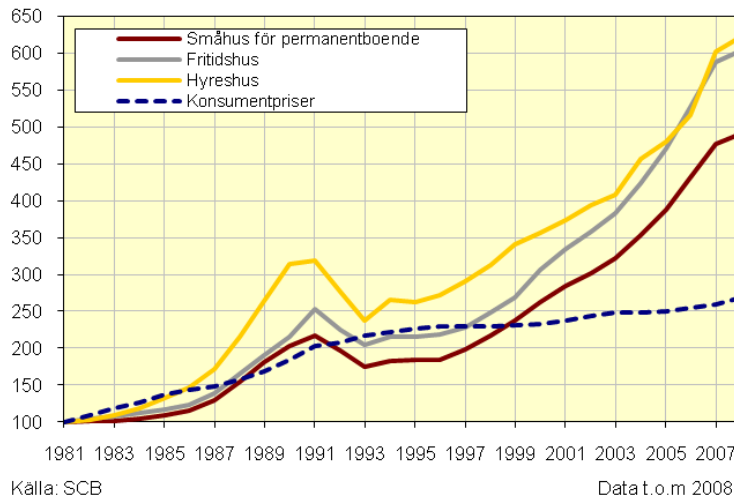
7.3 OPSAMLING

Helt overordnet kan det, på baggrund af de behandlede sager, hvor spørgsmålet om handlernes alder har været rejst, konkluderes at der ikke foreligger nogen klart defineret regel i retspraksis for hvor gamle, eller nye, de sammenlignelige handler må være, inden de diskvalificeres som vurderingsgrundlag. Dette gælder for begge lande, og det lader til at det er den enkelte vurderingssituation som afgør, hvor grænsen for de sammenlignelige handlers alder går.

Det står dog klart at de erstatningsfastsættende myndigheders præference er handler, som tidsmæssigt er foretaget så tæt på vurderingstidspunktet som muligt – dette kan både være før og efter vurderingstidspunktet. Kun når der ikke er materiale nok fra tidsrummet omkring vurderingstidspunktet, vælger domstolene at gå længere tilbage, eller frem, for at finde materiale. Angående handler gennemført efter vurderingstidspunktet, er der dog noget der tyder på, at de erstatningsfastsættende myndigheder er mere kritiske overfor at bruge disse end handler gennemført inden. Grunden til dette er at brugen af handler, foretaget efter vurderingstidspunktet vil være et udtryk for en *efterrationalisering*.

Ovenstående analyse af problemstillingerne omkring justering af priserne mht. tidsforskellen viser, at dette ikke er helt problemfrit, og at det tilsyneladende er et af de områder, hvor dansk og svensk retspraksis afviger væsentligt fra hinanden. Det er utvivlsomt, at priserne på fast ejendom varierer over tid, og at der derfor skal tages hensyn til den prisudvikling, som har fundet sted i den mellemliggende periode – det afgørende problem er at påvise, hvilken udvikling der faktisk har fundet sted. Den undersøgte danske retspraksis er langt fra lige så veldokumenteret som den svenske, og kan derfor ikke give et fuldstændigt indtryk af, hvordan denne problemstilling håndteres i dansk retspraksis.

Det fremgår af svensk praksis, jf. bl.a. V77:6, at fremskrivning skal ske med hensyn til den almindelige prisudvikling i samfundet (KPI) i tilfælde, hvor det ikke kan påvises, at en bestemt prisudvikling har fundet sted. Umiddelbart forekommer det rimeligt at der skal ske en fremskrivning. Med tanke på at ejendomsmarkedet og de forskellige del-segmenter, som dette består af, sjældent følger den almindelige prisudvikling slavisk, jf. figur 7-g herunder, kan det dog virke problematisk, at have en så rigid praksis som det er tilfældet i Sverige. Der vil således være perioder, hvor en fremskrivning med KPI vil medføre underkompensation (f.eks. perioden 1997-2007) og perioder, hvor det vil medføre overkompensation (f.eks. perioden 1991-1993).



Figur 7-g. Prisudviklingen på forskellige ejendomstyper. 1980 = index 100. Hentet d 5 maj. 2010, fra www.SCB.se

Problemet bliver især tydeligt, når det tages i betragtning at KPI er et udtryk for prisudviklingen for en *gennemsnitlig varekurv* på nationalt niveau, og at ejendomsmarkedet pr. definition varierer fra område til område og fra delsegment til delsegment. Dette pointeres f.eks. i V80:2, hvor domstolene vurderede at prisudviklingen indenfor kvarterer, i det centrale Malmö havde været forskellig. At det ligeledes er forbundet med problemer, at påvise at en bestemt prisudvikling har fundet sted i et bestemt område for en bestemt type ejendom, fremgår af V81:12.

Ud fra den undersøgte praksis er der ingenting der tyder på, at dansk praksis angiver en fast regel for, at fremskrivning skal ske med hensyn til den almindelige prisudvikling i tilfælde af tvivl. Det står dog klart at det er op til parterne at påvise, at en given udvikling har fundet sted – dette kan ske gennem undersøgelser af markedet, avisartikler m.m.

Formålet med dette afsnit er at besvare problemformuleringen som lød: ***Hvilke krav stiller de erstatningsfastsættende myndigheder til brugen af sammenlignelige handler i forbindelse med vurdering af den eksproprierede ejendoms markedsværdi i henholdsvis Danmark og Sverige?***

Ved brugen af sammenlignelige handler, som grundlag for en vurdering af markedsværdien, er der tre overordnede faktorer, som skal tages i betragtning; det drejer sig om: ejendommenes fysiske og retlige sammenlignelighed, handlernes omstændigheder og tidsaspektet. Analysen af retspraksis krav til sammenlignelige handler opdeltes derfor som udgangspunkt i disse tre faktorer, hvorfor besvarelsen af problemformuleringen derfor indledes med disse tre delanalyseres resultater og pointer.

8.1 EJENDOMMENES FYSISKE OG RETLIGE FORHOLD

I forbindelse med en vurdering på baggrund af sammenlignelige handler vil der opstå situationer, hvor det ikke er muligt at finde anvendeligt sammenligningsmateriale i lokalområdet. Den centrale pointe i denne sammenhæng er, at afstanden mellem de sammenlignelige handler og vurderingsobjektet ikke tillægges nogen betydning i dansk og svensk retspraksis. Det afgørende er der imod, at de værdipåvirkende faktorer som knytter sig til beliggenheden, er sammenlignelige. Det er således ikke et spørgsmål om geografisk afstand, hvilket fremgår af de gennemgåede danske sager, hvor de påberåbte handler ikke blev diskvalificerede pga. afstanden til vurderingsobjektet, men pga. andre faktorer, såsom at de handlede ejendomme havde andre udnyttelsesmuligheder, eller havde en mere attraktiv beliggenhed. Udgangspunktet er således, at når det ikke er muligt at finde ejendomme, der er sammenlignelige i det eksproprierede ejendoms lokalområde, er der intet der strider imod at benytte ejendomshandler fra andre områder. De værdipåvirkende faktorer som knytter sig til beliggenheden varierer alt efter hvilken ejendomstype, der er tale om. Den undersøgte empiri viste at, nærhed til infrastruktur og eksponeringsmuligheder, er nogle af de faktorer som bestemmer en erhvervsjendoms markedsværdi.

Eftersom ejendomsværdien typisk angives ved en kvadratmeterpris, er det gangbart at sammenligne ejendomme af forskellig størrelse. Den undersøgte empiri har imidlertid vist, at de erstatningsfastsættende myndigheder er opmærksomme på, at den-

ne hovedregel ikke altid er brugbar, da størrelsen kan have indflydelse på kvadratmeterprisen. Dette gør sig gældende i tilfælde, hvor en ejendoms størrelse muliggør en udstykning af f.eks. en byggegrund. Et andet eksempel er, landbrugsejendomme der er små nok til, at kunne karakteriseres som hobbylandbrug, betinger andre priser, eftersom markedet fra hobbylandbrug skiller sig fra markedet for almindelige landbrugsejendomme. Derudover er retspraksis ligeledes opmærksom på andre værdipåvirkende faktorer som boniteten, jordloddernes udformning og arronderingen.

En vigtig pointe er at retspraksis i både Danmark og Sverige accepterer, at handler med en anden beskaffenhed end vurderingsobjektet benyttes som vurderingsgrundlag, så længe de værdipåvirkende faktorer der adskiller ejendommene, kan værdifastsættes. Et eksempel på dette er vurdering af en ikke byggemodnet grund, på baggrund af byggemodnede grunde fratrullet byggemodningsomkostningerne. Det skal altså være muligt at værdifastsætte forskellen, for at kunne sammenligne ejendomme, der ellers ikke ville være sammenlignelige.

De planmæssige forhold for et givent område, har indflydelse på de berørte ejendomes markedsværdi, og er dermed en faktor, som skal tages i betragtning ved vurdering på baggrund af sammenlignelige handler. De ejendomme der inddrages skal som udgangspunkt være omfattet af samme planmæssige forhold. En bedømmelse af hvorvidt to handler er sammenlignelige, kan derfor ikke alene tage udgangspunkt i en konstatering af, at de ligger i sammenlignelige planområder.

En ejendoms værdi determineres ikke alene ud fra den nuværende og lovlige anvendelse, idet der kan foreligge en forventning om en anden og mere værdifuld udnyttelsesmulighed. Ved vurdering af ejendomme skal der således undersøges, om de ejendomme der benyttes som sammenligningsgrundlag, har samme grad af forventningsværdi. I forbindelse med forventningsværdi kan de sammenligne handler udgøre dokumentationen for, at der faktisk findes forventningsværdi på vurderingsobjektet. I disse tilfælde må det antages at dokumentationen for eksistensen af forventningsværdi, styrkes i takt med graden af sammenligneligheden mellem de påberåbte handler og vurderingsobjektet.

I Sverige findes *presumptionsregeln*, som medfører, at der i udgangspunktet ikke gives erstatning for forventningsværdi, dette betyder imidlertid ikke, at de ovennævnte problemstillinger ikke findes i Sverige. Dette beror på at eksproprianten, for at kunne påberåbe *presumptionsregeln*, skal påvise at der eksisterer forventningsværdi. Reglen medfører desuden at den forventningsværdi som eksisterede på *presumptionstidpunkten* skal erstattes, såfremt denne kan påvises.

Slutteligt undersøgte det hvorvidt den lovlige udnyttelsesgrad som fremgår af lokalplanerne, har indflydelse på en ejendoms markedsværdi. Det viste sig, at de erstatningsfastsættende myndigheder ikke ville tilkender samme erstatning for planområ-

der med forskellige bebyggelsesprocent, idet denne er afgørende for en ejendoms markedsværdi. Ud fra dette må det formodes at det ikke er muligt at sammenligne planområder med forskellige lovlig bebyggelsesprocent. Den undersøgte empiri begrænsede sig til at omhandle bebyggelsesprocenten, hvorfor det ikke har været muligt at afgøre hvornår de erstatningsfastsættende myndigheder skønner at to planområder er for forskellige.

8.2 HANDLERNES OMSTÆNDIGHEDER

De omstændigheder handlerne er gennemført under har afgørende betydning for den pris som betales. Eftersom at erstatningen skal modsvare markedsværdien, er det vigtigt at disse omstændigheder undersøges, for at kunne afklare hvorvidt købesummen repræsenterer markedsværdien.

En central pointe er at sammenlignelige handler, hverken i dansk eller svensk retspraksis tolkes snævert, som kun omfattende faktisk gennemførte handler. Ikke underskrevne salgsaftaler og betingede skøder kan ligeledes benyttes som vurderingsgrundlag, når de erstatningsfastsættende myndigheder skønner, at den købesum der fremgår af disse, faktisk repræsenterer markedsværdien.

De erstatningsfastsættende myndigheder i begge lande er dog tilbageholdende overfor, at lægge vilkårlige køb og betingede skøder til grund for erstatningsfastsættelsen. Dette skyldes at betingelserne både kan have negativ og positiv effekt på den købesum, som fremgår af det betingede skøde. Som eksempel vil købesummen, i et skøde betinget af at en bestemt anvendelse muliggøres i kraft af offentlig planlægning, typisk ligge over markedsværdien. Den vigtige pointe i denne sammenhæng er at købesummen i betingede skøder, ikke er et udtryk for markedsværdien, men et udtryk for den værdi ejendommen har når betingelserne er opfyldt.

En anden vigtig pointe fra analysen er at det ikke er afgørende, hvem der har været part i de handler der inddrages som sammenligningsgrundlag. Det er således underordnet om en af parterne er kommunen eller at parterne kender hinanden, så længe de erstatningsfastsættende myndigheder skønner, at købesummen afspejler markedsværdien. Det udslagsgivende ved denne vurdering er, hvorvidt de erstatningsfastsættende myndigheder finder grund til at vurdere, at der har været et sammenfald mellem køber og sælgers økonomiske interesser, som har medført en pris som ligger over eller under markedsværdien.

Med henblik på kommunale salg har viste det sig, at de erstatningsfastsættende myndigheder er særligt opmærksomme på, at disse kan være omfattet af klausuler, som f.eks. forbyder udstykning og videresalg. Grundet til dette er, at disse klausuler kapi-

taliseres i ejendommens salgspris, hvorfor de ikke kan sammenlignes med tilsvarende ejendomme uden klausuler.

I forbindelse med brugen af prisoplysninger fra markeder, domineret af en eller få aktører, er den svenske praksis tilbageholden, når det kommer til at benytte prisoplysninger fra områder, hvor der har rådet privat monopol. Prisoplysninger fra områder med kommunalt monopol på ejendomsmarkedet bør, ifølge svensk retspraksis, indgå i sammenligningsmaterialet. Denne præference er opstået af en målsætning om at styrke en aktiv kommunal jordpolitik. Hvorvidt dansk retspraksis har samme udtalte tilbageholdenhed for at anvende handler fra områder domineret af private aktører, fremgår ikke af den anvendte empiri.

Hvad angår særligt interesserede købere af vurderingsobjektet og sammenligningsobjekterne kan det konkluderes, at de erstatningsfastsættende myndigheder i begge lande stiller som krav om at der skal være den samme interesse i at købe vurderingsobjektet som de sammenlignelige handler. Kan det påvises, at en ejendom er solgt til en sælger med en særlig interesse for ejendommen, kan den således ikke lægges til grund for vurderingen, hvis vurderingsobjektet ikke har været genstand for samme interesse.

En særlig interessant pointe er, at de svenske domstole er tilbageholdne overfor at lægge handler, hvor ekspropriation havde været et aktuelt alternativ, til grund for vurderingen. Der gives to forklaringer på dette; det ene er at sælgeren kan have følt sig presset til at indgå et forlig for at undgå ekspropriation, og det andet er, at eksproprianten er villig til at give ekstra for at undgå ekspropriation. At den sidste forklaring er motiveret, understøttes af en svensk undersøgelse, som konkluderer at prisniveauet ved disse handler lå 10-20 % over markedsværdien. For de danske forhold er spørgsmålet i denne sammenhæng været, hvorvidt de særlige skattefordele ved handler på ekspropriationslignende vilkår, betød at købesummen ved disse handler, ikke kunne sammenlignes med den som gjorde sig gældende mellem to private parter. Det er imidlertid slået fast at skattefordelen kun skal tilfalde sælgeren og at handler på ekspropriationslignende vilkår derfor, i princippet, er sammenlignelige med handler mellem to private parter.

8.3 TIDSASPEKTET

Ved en vurdering med grundlag i sammenlignelige handler er det nødvendigt at benytte sig af handler, der tidsmæssigt skiller sig fra vurderingstidspunktet. Ejendomsmarkedet ændrer sig med tiden og det indledende formål med analysen var derfor at undersøge, hvilke krav de erstatningsfastsættende myndigheder stiller til handlernes tidsmæssige afstand fra vurderingstidspunktet.

Det måske banale svar er, at svensk og dansk retspraksis accepterer brugen af både handler som er gennemført før og efter vurderingstidspunktet. Hvad angår den tidsmæssige afstand fra vurderingstidspunktet, foreligger der derimod ingen klar regel for hvor langt en handel må ligge fra vurderingstidspunktet. Det fremgik dog, at de erstatningsfastsættende myndigheders præference er handler der tidsmæssigt er gennemførte så tæt på vurderingstidspunktet som muligt. Hvad angår forholdet til de andre faktorer (den fysiske og retlige sammenlignelighed samt handlernes omstændigheder) fremgik det, at de erstatningsfastsættende myndigheder er mere tilbøjelige til at gå længere frem og tilbage i tiden, jo mindre brugbart sammenligningsmateriale der findes omkring vurderingstidspunktet. De erstatningsfastsættende myndigheder vægter det dermed højere, at handlerne og ejendommene er sammenlignelige frem for den tidsmæssige sammenlignelig.

Retspraksis i begge lande er især tilbageholdende med at anvende handler gennemført efter vurderingstidspunktet i situationer, hvor der har været eksproprieret til fordel for byudvikling. Grunden til dette er, at forventningsværdien i de senere handler enten er steget eller indfriet.

Helt overordnet må det derfor konkluderes, at det er den enkelte vurderingssituation der afgørende, hvornår en handel diskvalificeres på grund af tidsfaktoren.

Efter den indledende undersøgelse af retspraksis tidsmæssige grænsedragning fulgte en undersøgelse af, hvordan der tages højde for de prisforskelle, som skyldes den tidsmæssige forskel. Analysen viste at dette ikke er helt problemfrit, og at det tilsyneladende er et af de områder, hvor dansk og svensk retspraksis adskiller sig væsentligt fra hinanden. Det afgørende problem med at justere priserne mht. tidsforskellen er at påvise, hvilken udvikling der faktisk har fundet sted.

Af den svenske empiri fremgår det at, det er fast retspraksis at justere priserne mht. KPI i de tilfælde, hvor parterne ikke kan påvise, at en bestemt prisudvikling har fundet sted. Ud fra den undersøgte empiri er der imidlertid ingenting, der af- eller bekræfter at dansk retspraksis foreskriver en tilsvarende regel, for at fremskrivning skal ske med hensyn til den almindelige prisudvikling, i tilfælde af tvivl.

Det står dog klart at det, i begge lande, er op til parterne at påvise at en given udvikling har fundet sted – dette kan dokumenteres gennem undersøgelser af det pågældende delmarked, publicerede undersøgelser, statistik m.m.

8.4 SAMLET KONKLUSION

De erstatningsfastsættende myndigheders krav til sammenlignelige handler er langt fra absolutte, men varierer alt efter hvilket vurderingsobjekt skal vurderes, og hvilke handler der er til rådighed for vurderingen – dette indebærer at der reelt findes et uendeligt antal variationer. Der kan således ikke opstilles et udtømmende og skarpt

defineret regelsæt, men kun overordnede faktorer, der skal tages hensyn til ved en vurdering på baggrund af sammenlignelige handler. Faktorer som kan påvirke de erstatningsfastsættende myndigheders skøn, og hvorvidt en handel er sammenlignelig, afhænger f.eks. graden af fysisk og retlig sammenlignelighed handlerne har i forhold til vurderingsobjektet, hvor de sammenlignelige handler ligger geografisk, hvilke omstændigheder er handlerne gjort under, handlernes tidsmæssige placering i forhold til vurderingstidspunktet. Alle disse faktorer varierer fra vurderingssituation til vurderingssituation, derfor må det konstateres at dette er grunden til at der i lovgivningen ikke angives, hvilke krav der skal stilles til de sammenlignelige handler.

Afslutningsvist er det værd knytte nogle ord til forholdet mellem dansk og svensk retspraksis; der findes langt flere ligheder end forskelle, hvilket peger i retningen af at kravene til sammenlignelige handler er ens i Danmark og Sverige. Hvorvidt dette skal tolkes som et kvalitetsstempel eller et resultat af at landene er blevet "inspireret" af hinandens lovgivning, ligger dog i det uvisse.

8.5 RESULTATETS VALIDITET

Svaret på et projekts problemformulering søges igennem analyser, hvor empiri og teori indgår som bestanddele. Validiteten af svaret på problemformuleringen er derfor afhængig af den anvendte metode og empiris kvalitet. Kendetegnende for dette projekt er, at det har fulgt et induktivt forløb, hvor målsætningen har været, at sige noget generelt ud fra en serie af enkelte hændelser. I dette projekt består denne *serie af hændelser* af referater af sager behandlet af de erstatningsfastsættende myndigheder.

En af de store udfordringer i dette projekt var, at udvælge de dele af empirien, som kunne bidrage til problemformuleringens løsning – et arbejde som umuligt kunne gennemføres ved nærlæsning af hver eneste afgørelse og kendelse, eftersom den samlede mængde empiri efter den første udvælgelse nærmede sig 250 kendelser og afgørelser. Af den grund kan det ikke afvises, at empiri som potentielt kunne have bidraget til at styrke projektets konklusion, er blevet overset. Et



Figur 8-a En oversigt over empiriens oprindelse.

andet problem i denne sammenhæng er, udfordringen som lå i at få øje på de problemstillinger, i den gennemgåede empiri, som var af interesse – en evne som er blevet udviklet gennem processen.

Når der ses bort fra ovenstående "fejlkilder" som kan henføres til projektgruppen, skal det ligeledes pointeres at de domme og kendelser, som dannede baggrund for denne analyse, er referater. Disse referater er skrevet på baggrund af den dokumentation, der har forelagt ved en given sag, og gengiver dermed ikke samtlige detaljer. Hertil kommer at det ikke er alle sager som publiceres, hverken i Danmark¹⁰³ eller Sverige, idet der typisk foretages en redaktionel udvælgelse af de sager, der behandler en ny problemstilling. Af denne grund er det problematisk, at finde flere sager som peger på samme faktorer, og som derigennem kunne give konklusionen mere tyngde. Et andet problem er, at denne udvælgelse til en vis grad må formodes at være afhængig af de personer som foretager udvælgelsen og dermed også farvet af deres interesser, som ikke nødvendigvis retter sig mod sammenlignelige handler.

¹⁰³ Alle højesteretsdomme publiceres dog.

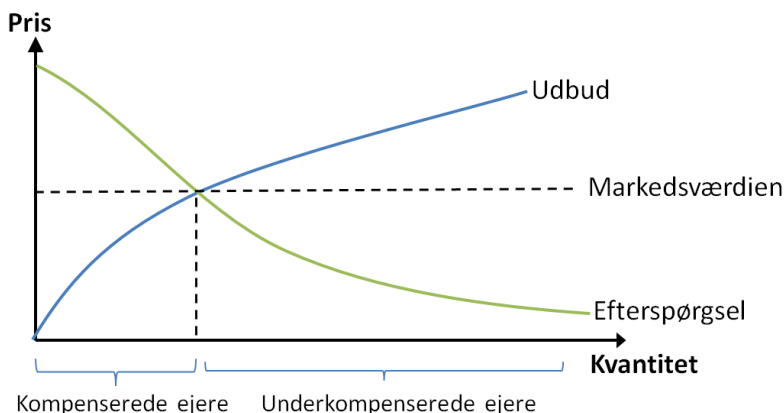
I forbindelse med udarbejdelsen af dette projekt er der dukket yderligere interessante emner og problemstillinger op, som dog rækker videre end dette projekts problemstilling. I det følgende vil et udsnit af disse emner og problemstillinger blive belyst i en større sammenhæng. Dette er med tryk på *belyst*, da en fuldstændig gennemgang af disse problemstillinger i princippet kunne danne grundlag for selvstændige projekter. Emnerne er som følger:

- Markedsværdien som målestok for ekspropriationserstatning
- Behov for prisinformationssystem
- Grundlag for fremskrivning mht. prisudvikling

9.1 MARKEDSVÆRDIEN SOM MÅLESTOK FOR EKSPROPRIATIONSERSTATNINGEN

I projektet blev det slået fast, at erstatningen som udgangspunkt skal modsvare den afståede ejendoms markedsværdi, *jf. afsnit 2.3.5*. Et af spørgsmålene som rejste sig i denne sammenhæng var, hvorvidt det er rimeligt at benytte markedsværdien som målestok ved ekspropriationserstatning?

Markedsværdien er som nævnt et udtryk for den mest sandsynlige pris en ejendom vil betinge ved et frivilligt salg på det åbne marked. Før en ejer vælger at sælge sin ejendom frivilligt, kræver denne at få en pris der modsvarer eller overstiger hans egen individuelle vurdering af ejendommen, *jf. afsnit 2.3.1 om værdi*. Markedsværdien modsvare den pris ejeren kan forvente at få ved salg, denne determineres af udbud og efterspørgsel. Sammenholdes dette med den kendsgerning, at det kun er en brøkdel af den samlede ejendomsbestand, der er til salg på et givent tidspunkt, kan det slutes ud fra et strengt økonomisk synspunkt, at det kun er ejerne, til den brøkdel af ejendomme der er til salg, som vurderer deres ejendom lavere end markedsværdien. Konsekvensen af dette er, at en ekspropriationserstatning udmålt efter markedsværdien kun vil efterlade denne brøkdel af ejerne med følelsen af at være fuldstændigt kompenseret. De resterende ejere vil derimod føle sig underkompenserede, *jf. figur 9-a*. Med tanke på Michelmans synspunkter om at underkompensation leder til demoraliseringsomkostninger, *jf. Indledningen*, har denne problemstilling en vis relevans.



Figur 9-a. Markedsværdiens forhold til ejernes individuelle vurdering, som kommer til udtryk i udbudskurven. Forudsætningerne for en frivillig handel findes på venstre side af det punkt, hvor udbud og efterspørgsel er i jävnvægt. De ejere som befinder sig på højre side af jävnvægtpunktet vurderer deres ejendom højere end den pris, der tilbydes på markedet og vælger derfor at beholde ejendommen. Denne gruppe vil føle sig underkompenserede ved en erstatning udmålt efter den aktuelle markedsværdi. (egen figur)

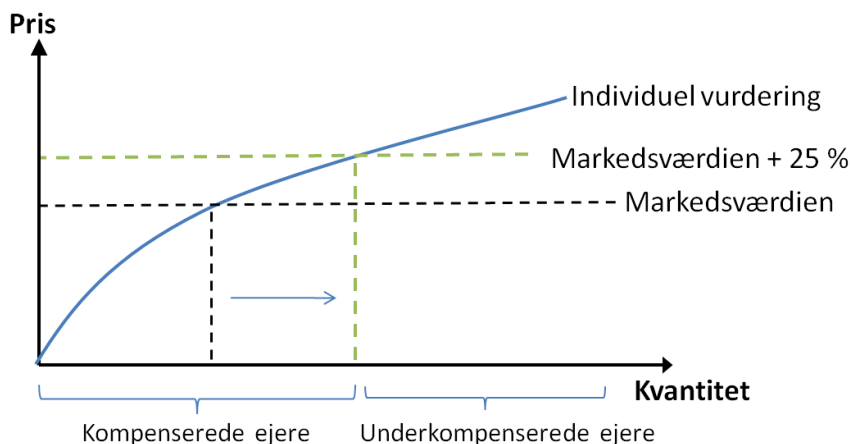
En af grundene til at det er markedsværdien, der er det centrale værdibegreb i ekspropriationslovgivningen, er at det er praktisk muligt at foretage en objektiv vurdering af denne ud fra faktuelle oplysninger, såsom handelspriser fra sammenlignelige handlere. Dette er i overensstemmelse med princippet om at det kun er økonomisk målbar skade som erstattes, *jf. afsnit 2.2.1*. Individets egen vurdering af sin ejendom er imidlertid svær at vurdere i kroner og ører. Som udgangspunkt er der kun en måde at skaffe oplysninger om en individuel vurdering, nemlig fra ejeren selv. Spørgsmålet er her, hvor meget tillid der kan have til en sådan vurdering – risikoen er stor, for at de enkelte ejere tillægger deres ejendom ekstra værdi, hvis dette har betydning for erstatningens størrelse. Hertil kommer, at selvom det var muligt, at verificere en individuel vurdering, så findes der ejere som er så stærkt knyttede til deres ejendom at de, uanset hvilket pris de tilbydes aldrig vil sælge. Deres individuelle vurdering er derfor uendelig – eller i hvert fald meget høj¹⁰⁴. En konsekvent praksis om erstatningen skal modsvarer den individuelle vurdering vil derfor, i visse tilfælde, medføre enorme erstatningssummer.

I Sverige har der, bl.a. med baggrund af ovenstående problemstilling, foregået en diskussion om hvorvidt erstatningsreglerne ved ekspropriation skulle ændres. Denne diskussion førte i marts 2010 til et lovforslag, (Prop 2009/10:162). Inden lovforslaget nedsattes en kommission som i 2008 udsendte sin slutbetænkning omhandlende de nye erstatningsregler ved ekspropriation. En af anbefalingerne i denne var at erstat-

¹⁰⁴ Alt er jo til salg for en vis pris.

ningsreglerne skulle udformes således at der, i et vist omfang, også betales erstatning for ekspropriatens individuelle vurdering af ejendommen, [SOU 2008:99, 2008, s. 17].

Kommissionen accepterede det faktum at den individuelle værdi, grundet praktiske vanskeligheder, ikke er et gangbart værdibegreb, og kom derfor med en mere pragmatisk løsning, som går på at der skal foretages et skabelonmæssigt tillæg til erstatningen udmålt efter markedsværdien på 25 %. Formålet med princippet er at minimere andelen af ekspropriater, der føler sig underkompenserede, *jf. figur 9-b*. Princippet er medtaget i det lovforslag som den svenske regering udarbejdede i marts 2010.



Figur 9-b. Grafisk fremstilling af lovforslaget om erstatningsudmålingen med 25 % tillæg til markedsværdien, (egen figur).

Problemet med denne løsning er at det medfører en positiv særbehandling af ekspropriaten, idet denne groft sagt vil kunne købe 25 % mere ejendom efter ekspropriationen. Ved beboelsesejendomme virker forslaget til at have mest berettigelse, idet der ofte knytter sig ikke monetære værdier, såsom affektionsværdi til disse. Ved ekspropriation af rene afkastningsgivende ejendomme, såsom landbrugsjord, er princippet dog mere tvivlsomt. Et andet problem er at udgangspunktet for erstatningen stadig er ejendommens markedsværdi, og dermed det beløb ekspropriaterne relaterer til.

Ovenstående problemstilling stiller samme spørgsmålstegn ved de danske skatteregler om fritagelse for ejendomsavancebeskatning af ekspropriationserstatning, som netop har sin begrundelse i det tvangsmæssige element ved ekspropriation, [Mølbeck & Flensborg, 2007, s. 222].

En anden problemstilling som melder sig i diskussionen om markedsværdien som værdibegreb, er at vurderingen af denne altid vil være forbundet med en vis usikkerhed, som ved almindelige ejendomsvurderinger giver sig til udtryk i værdien angives i et vist interval, med en vis sandsynlighed eller under visse forbehold. Ved ekspropria-

tion skal vurderingen derimod, uanset usikkerheden for denne, resultere i et bestemt beløb. Ud fra en statistisk tolkning af markedsværdien øges risikoen for at ekspropriationen får en ukorrekt erstatning i takt med at vurderingsmaterialet mindsker. En delvis løsning på dette fremlægges i ovennævnte lovforslag fra den svenske regering, hvor det angives at tillægget på 25 % også har til formål at modvirke noget af denne risiko, som reelt findes for at erstatningen understiger markedsværdien, [Prop 2009/10:162, s. 47].

Som det fremgår af ovenstående korte gennemgang, er der rig mulighed for at føre en videre diskussion, af hvorvidt markedsværdien er en velegnet målestok for erstatningsudmålingen, og hvorvidt den usikkerhed der er forbundet med ejendomsvurdering kan undgås, og herunder om det er gangbart at *forsikre sig ud af det* med et tillæg som i det foreslås i Prop2009/10:162.

9.2 PRISINFORMATIONSSYSTEMER

Et af de centrale problemer ved en vurdering på baggrund af sammenlignelige handler er, som nævnt, at vurderingens træfsikkerhed mindsker i takt med at mængden af sammenlignelige handler. I forbindelse med studierne i Sverige har gruppens medlemmer benyttet sig af et informationssystem¹⁰⁵, som gør det muligt at finde handler ud fra udvalgte parametre såsom, købesum, hustype, handelstidspunkt, geografisk beliggenhed, boligareal, grundareal osv. Udover muligheden for at finde sammenlignelige handler indeholder systemet også funktioner, som gør det muligt at fremstille grafiske præsentationer af det indsamlede data og gennemføre regressionsanalyser over prisudviklingen, som vist på *figur 2-h på side 29*. Systemet er ikke frit tilgængeligt, men illustrerer at det er muligt at lave løsninger, som gør det lettere at indsamle og behandle sammenlignelige handler – et system som gruppen ikke kender til en dansk variant af. Et sådan system vil bidrage til at gøre det, ikke særligt gennemskuelige ejendomsmarked, mere transparent og dermed effektivisere vurderingsprocessen for markedets aktører.

Implementeringen af et sådan system, herunder en undersøgelse af mulige datakilder, hvilke data som er relevante at have med, kvalitetssikring af data, grafisk præsentation af data på diagrammer og kort osv. udgør et spændende projekt i sig selv.

9.3 GRUNDLAG FOR JUSTERING MHT. PRISUDVIKLINGEN

I forlængelse af ovenstående problemstilling om sammenhængen mellem vurderingens træfsikkerhed og antallet af sammenlignelige handler, er spørgsmålet, hvor egnet metoden er ved vurdering af ejendomme på et marked med lav omsætning. Det

¹⁰⁵ Ortspris-PC som udgives af vurderingsfirmaet Ljungquist Information AB

kan f.eks. være i et udkantsområde, hvor der kun sjældent gennemføres ejendoms-handler. Problemstillingen bliver især tydelig, når der kun findes ældre handler til rådighed, og disse skal fremskrives med hensyn til prisudviklingen indenfor det givne delmarked. Hvilket standpunkt dansk retspraksis har, i tilfælde hvor der ikke er kendskab til den aktuelle prisudvikling, er uklart. I disse tilfælde var den svenske retspraksis var, at fremskrive med den almindelige prisudvikling (KPI), hvilket ikke altid giver et retvisende resultat, *jf. afsnit 7.3*. I denne sammenhæng er spørgsmålet, om det er muligt at drage nytte af andre statistikker, som f.eks. beskæftigelsesstruktur, befolkningsændringer, renteniveau m.m. for at danne et mere sikkert grundlag for en fremskrivning med hensyn til prisændringerne på ejendomme indenfor et givent delmarked.



LOVE OG BEKENDTGØRELSE

Byggeloven - Bekendtgørelse af byggelov, LBK nr. 452 af 24/06/1998

Ejendomsavancebeskatningsloven - Bekendtgørelse af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, LBK nr. 891 af 17/08/2006

Ekspropriationsprocesloven - Bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, LBK nr. 1161 af 20/11/2008

Erhvervelsesloven - Datasammenskrivning af lov om erhvervelse af fast ejendom, DSK nr. 11291 af 29/05/1995

Expropriationslagen - SFS 1972:719

Fastighetsbildningslagen, SFS 1970:988

Grundloven - Danmarks Riges Grundlov, lov nr. 169 af 05/06/1953

Jordabalken - SFS 1970:994.

Jordförvärvslagen - SFS 1979:230

Lag om domstolar i fastighetsmål - SFS 1969:246

Landbrugsloven - Bekendtgørelse om ansøgninger i henhold til landbrugsloven, BEK nr. 666 af 14/10/1988

Naturbeskyttelsesloven - Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse, LBK nr 933 af 24/09/2009

Planloven - Bekendtgørelse af lov om planlægning, LBK nr. 937 af 24/09/2009

Plan- och bygglagen - SFS 1987:10

Regeringsformen - Kungörelse om beslutad ny regeringsform, SFS 1974:152

Retsplejeloven - Bekendtgørelse af lov om rettens pleje, LBK nr 1053 af 29/10/2009

Rättegångsbalken - SFS 1942:740

Sommerhusloven - Bekendtgørelse af lov om sommerhuse og camping m.v., LBK nr. 785 af 21/06/2007

Vejloven - Bekendtgørelse af lov om offentlige veje, LBK nr. 893 af 09/09/2009

Vejbestyrelsesloven - (ophævet)

Vurderingsloven – Bekendtgørelse af lov om vurdering af landets faste ejendomme, LBK nr. 437 af 14/08/1984 (Historisk)

(HistoriØrestadsloven - Lov om Ørestaden m.v., Lov nr. 477 af 24/06/1992 (Historisk)

Kendelser om fast ejendom

KFE 79.135, s. 33

KFE 84.128, s. 30

KFE 84.136, s. 73

KFE 94.183, s. 65

KFE 00.236, s. 15

KFE 00.276, s. 58 og 74

KFE 00.293, s. 86

KFE 03.271, s. 55, 66 og 75

KFE 06.260, s. 58 og 74

Lantmäteriets rättsfallsregister

V75:5, s. 86

V76:3, s. 80

V76:8, s. 97

V77:6, s. 103 og 110

V77:15, s. 87 og 95

V78:17, s. 59, 60, 75 og 88

V79:17, s. 92 og 95

V80:2, s. 57, 104 og 111

V80:4, s. 93

V80:13, s. 71

V80:16, s. 56 og 57

V81:12, s. 106, 107 og 111

V81:15, s. 83, 98, 99, 100 og 102

V81:34, s. 83

V81:39, s. 83

V82:2, s. 106

V82:8, s. 57, 62, 66, 74 og 75

V83:8, s. 56

V86:14, s. 63

V86:16, s. 94

V88:16, s. 86

V90:9, s. 82

V95:3, s. 26 og 28

V95:9, s. 59 og 60

V96:2, s. 57 og 74

V99:10, s. 65

V02:4, s. 99 og 102

V08:7, s. 80

Miljøretlige afgørelser & domme

MAD2006.571, s. 72, 73 og 76

MAD2007.38, s. 64

MAD2008.47, s. 88 og 95

Nytt juridisk arkiv

NJA 1973.not A7, s. 81

NJA 1977 s. 424, s. 16

NJA 1988 s. 376, s. 13

NJA 2003 s. 619, s. 16

Ugeskrift for retsvæsen

U.1967.243H, s. 19

U.1968.63H, s. 84, 85 og 87

U.1970.135/2H, s. 15

U.1975.718H, s. 71, 84, 85 og 94

U.1975.722H, s. 71

U.1976.35H, s. 60, 61, 75, 102, 103 og 107

U.1981.448/2H, s. 69

U.1987.76H, s. 66 og 75

U.1990.731H, s. 78, 79, 82, 83, 84 og 94

U.1992.261H, s. 55, 90, 91 og 95

U.1995.878H, s. 65

U.2000.2031H, s. 62 og 75

U.2001.67H, s. 54, 68 og 70

U.2002.2281V, s. 10

U.2002.763H, s. 31

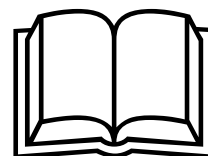
U.2005.590H, s. 54, 73, 74 og 83

U.2008.1434H, s. 31

U.2008.1738V, s. 93, 95, 100, 101, 107, 108 og 109

U.2008.2608H, s. 100 og 102

U.2008.2823H, s. 70



LITTERATURLISTE

Alchian, A. A., & Demsetz, H. (1973, Marts). The Property Right Paradigm. *The Journal of Economic History*, 33 (1), pp. 16-27.

Andersen, I. (2002). *Den skindbarlige virkelighed - vidensproduktion indenfor samfundsvidenskaberne* (2 udg.). Forlaget Samfundslitteratur.

Bengtsson, B. (1996). *Grundlagen och Fastighetsrätten*. Uppsala, Sverige: Nerenius & Santérus Förlag.

Berg, B. (2002). *Almindelig forvaltningsret* (2. udg.). København: Forlaget Thomson.

Bet. 1963 nr.330. (1963). *Betænkning 1963 nr. 330 vedrørende gennemgang af ekspropriationslovgivningen*.

Blume, P. (2006). *Juridisk metodelære* (4 udg.). Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Boeck, A. B. (2002). *Lov om Planlægning - kommenteret*. Jurisk- og Økonomforbundets Forlag.

Bogason, P., & fl. (2008). *En forhandlet løsning - En casebaseret analyse af byggegrunde, byudvikling og prisdannelse i Danmark*. København: Mandag Morgen.

Bouvin, Å., & fl. (1989). *Expropriationslagen - en kommentar*. Stockholm: Nordstedts Gula.

Dahlsjö, A., & fl. (2000). *Fastighetsrättsliga ersättningsprinciper - handbok med beräkningsexempel* (2. uppl.). Stockholm: Nordstedts Juridik.

Evald, J. (2009). *At tænke juridisk* (3 udg.). Nyt Juridisk Forlag.

Eyben, B. V., & fl. (1999). *Fast ejendom - Rådighed og regulering* (1. udg.). København: Forlaget Thomson A/S.

Eyben, W. E. (1978). *Dansk Miljøret - Ekspropriation og andre emner* (Årg. 4). København: Akademisk Forlag.

Friis Jensen, O. (2006). *Danmarks Riges Grundlov - med kommentarer* (2. udg.). København Ø: Jurist- og Økonomiforbundets Forlag.

Friis Jensen, O. (1986). *Miljørettens Grundbog* (2. udg.). (B. V. Eyben, Red.) Akademisk Forlag.

- Friis Jensen, O. (1975).** *Taksationsproces* (1. udg.). København: Juristforbundets forlag.
- Geltner, D. M., & Miller, N. G. (2007).** *Commercial real estate - Analyse & inventments* (2. ed.). Mason: Thomson Higher Education.
- Gustafson, S., & fl. (2006).** *Forventningsværdi ved ekspropriation*. Aalborg.
- Hernmarck, M. (1967).** *Löse skilling ved expropriation för tätbebyggelse* (2. uppl.). Stockholm: P.A. Norstedt & Söners.
- Lantmäteriverket. (2008).** *Fastighetsvärdering : grundläggande teori och praktisk värdering*. Gävle, Sverige: Lantmäteriverket & Mäklersamfundet.
- LEF nr. 1.99. (1964).** Forslag til Lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.
- Lind, H. (1998).** The definition of market value - Criteria for judging proposed definitions and an analysis of three controversial components. *Journal of Property Valuation & Investment* , 16 (2), pp. 159-174.
- Macpherson, C. B. (1987).** *The Meaning of Property*. Toronto.
- Michelman, F. I. (1967).** Property, utility and fairness: Comments on the ethical foundations of "Just Compensation" law. *Harvard Law Review* (Vol. 80), pp. 1165 - 1258.
- Mølbeck, H., & Flensborg, J. (2007).** *Ekspropriationsloven i praksis*. Jurist- og Økonomiforbundets forlag.
- Prop 1971:122.** (u.d.). Kungl. Maj:ts proposition nr 122 år 1971.
- Prop 1993/94:117.** (1993). *Inkorporering av Europakonventionen och andre fri- och rättighetsfrågor*. Stockholm.
- Prop 2009/10:162.** (2010). *Ersättning vid expropriation*.
- Riksbanken.** (den 03 06 2010). *Hur mäts inflation?* Hämtat från Riksbank: <http://www.riksbank.se/templates/Page.aspx?id=8853> den 06 06 2010
- Sjödin, E., & fl. (2007).** *Markåtkomst och ersättning - För bebyggelse och infrastruktur* (2. uppl.). Stockholm: Nordstedts Juridik.
- SKAT.** (19. januar 2010). **SKAT.** Hentede 03. juni 2010 fra <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oID=109226>
- SOU 2007:29. (2007).** *Hur tillämpas expropriationslagens ersättningsbestämmelser? Delbetänkande av Utredningen om expropriationsersättning*. Stockholm: Statens Offentliga Utredningar.

SOU 2008:99. (2008). *Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m.* Stockholm, Sverige: Edita Sverige AB.

Sørensen, M. T. (1999). *Arealforvaltning og detailhandelens strukturudvikling - om planmyndighedernes muligheder og begrænsninger for gennem plan- og reguleringssystemet at styre detailhandelens lokalisering og strukturudvikling.* Aalborg Universitet, Institut for Samfundsudvikling og Planlægning. Aalborg: Michael Tophøj Sørensen.