

Håndtering af tabte byggeretter ved ekspropriation



SPECIALEGRUPPE 6

BALDRIAN PAULUS BISTED PEDERSEN, SHAYAN SHAMI & TOBIAS BAUER

SURVEYING, PLANNING AND LAND MANAGEMENT - 4. SEMESTER

AALBORG UNIVERSITET, KØBENHAVN

28. MAJ 2025

INSTITUT FOR BÆREDYGTIGHED OG PLANLÆGNING



Uddannelse og semester: MSc SPLM – 4. semester

Speciale titel: Håndtering af tabte byggeretter ved ekspropriation

Aalborg Universitet København
A.C. Meyers Vænge 15,
2450 København SV

Periode: 3. februar 2025 - 28. maj 2025

Tema: Kandidatspeciale

Vejleder: Åse Christensen

Gruppe nr.: 6

Gruppemedlemmer:

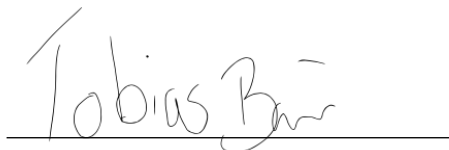
Baldrian Paulus Bisted Pedersen



Shayan Shami



Tobias Bauer



Antal sider: 113 (82 normalsider)

Antal bilag: 4, ekskl. 10 appendiks

Synopsis:

Specialet undersøger problemstillingen omkring erstatning for tabte byggeretter ifm. ekspropriation, som lodsejer og anlægsmyndigheden kan stå overfor, når ekspropriationen medfører indgreb i lodsejers byggeret som følge af arealafståelse. Specialet er udarbejdet pba. følgende problemformulering:

Hvordan håndteres tabte byggeretter som følge af ekspropriation?

En mulighed er at lade lodsejer bevare byggeretten under ejendommen, hvilket kan være fordelagtigt for anlægsmyndigheden, idet det muliggør en reduktion af erstatningsbeløbet. Det er imidlertid uklart, om der findes en retlig hjemmel til, at anlægsmyndigheden og lodsejeren kan indgå en gyldig aftale om bevarelse af byggeretten. Dertil er det usikkert, hvordan byggerettens økonomiske værdi vurderes i praksis.

Ovenstående problemstillinger vil blive undersøgt i specialet vha. kendelser fra 1. og 2. instans kommissioner og interviews af informanter, hvortil det analyseres, hvilke muligheder anlægsmyndigheden kan gøre brug af når de regulerer på lodsejers byggeret som følge af ekspropriationsager.

ABSTRACT

This thesis addresses the problem occasionally faced by the expropriation authority in connection with expropriation cases, is the handling of building rights. The issue arises when property owners wish to retain the building rights for the remainder of their property that existed prior to the expropriation, even though the property's area is reduced. This desire stems from the landowners' interest in maintaining the potential to develop their property at some point in the future. From the authority's perspective, it is also advantageous if the building rights are retained, as this can lead to a reduction in compensation, since the loss of the building rights does not occur.

There are though some legal uncertainties whether an agreement between the expropriation authority and the landowner regarding the retention of building rights can be made. In connection with a potential agreement for retaining the building rights, it is also relevant to explore how building rights are valued. This is because if the building right is preserved through an agreement, no compensation is due for its loss, and its value must instead be deducted from the total compensation for land acquisition. Conversely, if no agreement is made between the authority and the landowner, the building right must be assessed and potentially compensated.

This issue has led to the following problem statement:

How are lost building rights handled as a result of expropriation?

The problem statement will be addressed through an analysis that uses multiple methods to enhance the validity and reliability of the conclusions. The thesis will begin by establishing the framework relevant to expropriation when a landowner's building right is restricted. To determine this framework, qualitative methods such as literature review which is supported by interviews with professionals have been used.

Subsequently, the analysis will be carried out with the aim of answering the problem statement. The analysis is based on decisions from first- and second-instance taxation commissions, as well as information obtained through interviews with various professionals working within the field of expropriation. A comparative analysis of the commission decisions forms the backbone of the study. Through this comparative approach, a picture of how building rights are

handled in practice is developed. To understand the reasoning behind this overall picture, the decisions are examined using quantitative data about e.g. the number of decisions which retain the building right or where economic compensation is given. This data is supported by a qualitative study of the decisions using legal methodology. These decisions are further supported by qualitative empirical data gathered from interviews to provide additional context and understanding.

The outcome of the analysis indicates that the retention of building rights can occur through an agreement with the landowner, a local plan supplement, or a municipal declaration of intent. However, agreements between the authority and the landowner are comparable to exemptions, which present legal challenges, as exemptions require a specific project and an associated timeframe. If such agreements are based on a general exemption, the authority risks being liable for deferred compensation. If the property is covered by a local development plan, the municipality can implement a plan supplement, though it must remain mindful of administrative law principles, such as the principle of equality. Lastly, the municipality can issue a declaration of intent, which is a non-legally binding document. Such a declaration relies on trust between the municipality and the landowner. Should the municipality fail to honour the declaration, it cannot be held legally accountable by the landowner.

When assessing whether the loss of a building right holds compensatory value, several factors must be considered, including the type of property and the realistic potential for development. For residential properties, value is typically only recognized if a construction project is already underway, whereas commercial properties are more often deemed to possess value regardless of the specific scope of the loss. However, a value for tax purposes does not necessarily equate to value in the context of a normal market transaction.

FORORD

Dette speciale er udarbejdet af specialegruppe 6 bestående af Baldrian Paulus Bisted Pedersen, Shayan Shami og Tobias Bauer på 4. semester af kandidatuddannelsen 'Surveying, Planning and Land Management' på Aalborg Universitet i København. Specialet er udarbejdet i perioden 3. februar til 28. maj 2025. Det anvendte forsidebillede er taget af specialegruppen.

Specialets overordnede emne er ekspropriation med særligt fokus på, hvordan erstatning for tabte byggeretter håndteres i praksis. Specialet henvender sig til læsere, der allerede har en grundlæggende forståelse for ekspropriation, men som ønsker at opnå ny indsigt i den praksis, der knytter sig til håndteringen af byggeretter i ekspropriationssammenhæng. Gennem analyse af taksationskendelser og interviews forsøger specialet at bidrage til en begyndende dokumentation af dette område. Specialet kan danne grundlag for videre forskning og debat, da specialet ikke repræsenterer en udtømmende fremstilling af den praksis, der findes på området.

Specialegruppen vil gerne rette en særlig tak til gruppens vejleder, Åse Christensen, for faglig sparring og konstruktiv feedback gennem hele forløbet. Dette har været afgørende for specialets fremdrift og kvalitet. Specialegruppen vil også gerne takke følgende informanter, som har taget sig tid til at deltage i interview eller bidrage med faglig sparring gennem personlig kommunikation og dele ud af deres viden og erfaring inden for området:

- Anne Mathiesen
- Christian Toftgaard
- Erling Christensen
- Inger Larsen
- Mads Jeppesen
- Mette Nielsen
- Repræsentant fra Hillerød Kommune
- Thomas Asmussen

Såfremt eksaminator eller censor ønsker adgang til lydoptagelserne fra interviewene, kan der rettes henvendelse til specialegruppen.

Ingen generative AI-tjenester har været benyttet under udarbejdelsen af specialet.

GDPR

Specialet følger gældende retningslinjer for GDPR for studerende på Aalborg universitet. Behandlingen af personoplysninger er sket med respekt overfor informanterne, der har valgt at bidrage til specialet. Under samtlige interviews er der spurgt om samtykke om brug af informantens navn og om udtalelserne må benyttes i specialet. Der er hentet samtykke enten mundtligt eller skriftligt. Hvis informanten ikke har meddelt samtykke om enten brug af navn eller udtalelser er det blevet anonymiseret i specialet (Aalborg Univeristet, 2025).

Ligeledes er dokumenter udleveret fra informanter blevet anonymiseret, da det kan indeholde personoplysninger, hvortil der ikke er hentet samtykke. Ved anonymisering af dokumenter er der taget udgangspunkt i at det ikke må være muligt at identificere en bestemt fysisk person enten direkte eller indirekte pba. dokumentet (Bønsing, 2018, s. 118).

AFGRÆNSNING AF SPECIALET

Kendelserne analyseret i specialet er hovedsageligt offentliggjort på praksisportalen (<https://praksisportalen.trafikstyrelsen.dk/>), som er udgivelsesstedet for taksationssekretariatet, der blev oprettet 2015, som udgiver kendelser fra 2. instans kommissioner. Det er derfor ikke muligt at vurdere om der evt. findes en anden praksis blandt 1. instans kommissioner, da specialegruppen ikke er bekendt med tilstrækkelig praksis herfra. Da størstedelen af kendelserne, der bliver bearbejdet, er fra 2. instans kommissioner, er disse påklaget videre og det antages derfor at disse skaber validiteten for at fastlægge problemstillinger relateret til erstatning for tabte byggeretter.

I specialet er der medtaget kendelser offentliggjort til og med februar 2025, da udarbejdelsen af specialet startede på dette tidspunkt.

I specialet vil der ikke blive taget hensyn til, om der findes en differentieret praksis mellem de kommunale og statslige kommissioner, da der søges at opnå en generel forståelse for problemstillingen omkring håndtering af tabte byggeretter ved ekspropriation.

Specialet tager ikke højde for evt. servitutpålæg der begrænser byggeretten. Det er dermed udelukkende byggeretten påvirket ved arealafståelse, der vil blive undersøgt.

LÆSEVEJLEDNING

Specialet tager udgangspunkt i en analyse af kendelser fra taksationsmyndighederne, mhp. at undersøge praksis vedrørende erstatning for tabte byggeretter. Kendelserne udgør specialets primære empiri og stammer hovedsageligt fra Taksationssekretariatets praksisportal (<https://praksisportalen.trafikstyrelsen.dk/>), hvor kendelser fra 2. instans kommissionerne offentliggøres. Hertil indgår også enkelte kendelser, som er tilvejebragt direkte fra informanter, og som stammer fra 1. instans kommissioner.

For forståelsen af instansbegreberne i specialet gælder følgende definitioner:

- 1. instans refererer til den kommunale taksationskommission eller statslige ekspropriationskommissioner
- 2. instans dækker de kommunale overtaksationskommissioner og statslige taksationskommissioner

Da kendelser fra 1. instans ikke er offentligt tilgængelige, er det valgt at anonymisere disse kendelser i overensstemmelse med gældende GDPR-regler samt Aalborg Universitets retningslinjer for behandling af personfølsomme oplysninger.

Kendelserne er centrale for specialets analyse, da de giver indsigt i, hvordan erstatning for tab af byggeretter vurderes og håndteres i praksis. Det er på baggrund af kendelserne, at der forsøges at generalisere viden om, hvorvidt byggeretter på en ejendom har en reel og målbar værdi. På baggrund af de fremfundne kendelser er der udarbejdet et datagrundlag i form af et Excel-ark, hvor antallet af kendelser vedrørende byggeretter er opgjort og kategoriseret efter, om der er givet erstatning eller ej. Denne viden er anvendt til at vurdere hyppigheden af erstatning og derved skabe et statistisk overblik af praksis. Det pågældende Excel-ark er vedlagt som appendiks A. Herudover har specialegruppen foretaget interviews med en række informanter. Referat af interviews og interviewguide er vedlagt i appendiks C-H. Indholdet af appendiks fremgår i tabel I.

Appendiks afleveres som en selvstændig zip-mappe sammen med specialet på Digital Eksamen og indgår ikke i hoveddokumentet. Appendiks skal derfor ikke forveksles med bilag. Bilag indgår direkte i specialets dokument. Såfremt der ønskes adgang til appendiks, kan der rettes henvendelse til specialegruppen.

Appendiks	Indhold
A	Excel-ark med kendelser
B	Anonymiseret kendelser fra 1. instans kommissioner
C	Referat og interviewguide til Anne Mathiesen og Mads Jeppesen
D	Skriftligt interviewsvar og interviewguide til Erling Christensen
E	Referat og interviewguide til Inger Larsen
F	Referat og interviewguide til Mette Nielsen
G	Referat og interviewguide til repræsentant fra Hillerød Kommune
H	Referat og interviewguide til Thomas Asmussen
I	Servitut fra Hillerød Kommune om bibeholdelse af byggeretten
J	Københavns Kommune lokalplan nr. 584

Tabel I. Indhold i appendiks (Egen produktion).

I specialet er der gjort brug af Harvard som metode til at henvise til anvendte kilder. Her henvises der efter forfatterens efternavn og året for publikationen. I tilfælde hvor det er muligt er kilden angivet med sidetal, f.eks. ved brug af bøger. Et eksempel på dette er (*forfatter efternavn, årstal, sidetal*). Ved internetkilder og henvisning til referater fra interviews er der ikke angivet sidetal. Ved henvisning til kendelser i specialet er der henvist til sagsnummeret for kendelsen. Når der henvises til personlig kommunikation, angives det med (*initial, efternavn, personlig kommunikation, eksakt dato og årstal*).

Gennem specialet anvendes fagbegreber og henvises til en række lovbestemmelser. For at lette læsningen er relevante lovhenvvisninger, fagbegreber og forkortelser samlet i tabellerne II-IV. Tabel II indeholder lovhenvvisninger er opstillet efter deres 'kaldenavn', som i specialet er anvendt som betegnelse for loven.

Forkortelse	Bekendtgørelse	Årstal
AL	Aftaleloven	2016
BYG	Byggeloven	2016
BR18	Bygningsreglementet 2018	2018
EAS	Erstatningsansvarsloven	2018
EMRK	Den Europæiske Menneskerettighedskonvention	1950
EPL	Ekspropriationsprocesloven	2023
FVL	Forvaltningsloven	2014
GRL	Grundloven	1953
JBL	Jernbaneloven	2023
PL	Planloven	2024
TL	Tinglysningsloven	2014
TP	Tillægsprotokol til EMRK	1952
VL	Vejloven	2024

Tabel II. Anvendte love og bestemmelser (Egen produktion).

Tabel III indeholder en oversigt af anvendte begreber og definitionen tilknyttet disse.

Begreber	Definition
Bebyggelsesprocent	Angiver, hvor stor en del af en grunds samlede areal der må bebygges, opgjort i procent. Hele grundens areal medregnes, inkl. vejarealer og ubebyggede områder, jf. BR18 §§ 453 og 454
Byggeret	Retten til at opføre byggeri på en given grund i overensstemmelse med gældende love og planer (Eyben, 2016, s. 90)
Byggemodning	Klargøring af et område til byggeri, herunder etablering af vejadgang, afløb, el og andre tekniske installationer (Eyben, 2016, s. 90)
Ekspropriet	Myndighed der udfører ekspropriation (Eyben, 2016, s. 139)
Ekstinktion	Ophævelse eller tilsidesættelse af en tidligere rettighed som følge af en senere stiftet rettighed (Eyben, 2016, s. 140)
Erstatningsfri regulering	Et udtryk, der beskriver forskellige indskrænkninger af ejendomsretten, som er fastsat ved lov. Ved erstatningsfri regulering har lodsejer ikke krav på erstatning (Eyben, 2016, s. 146)
Etageareal	Den samlede størrelse af alle bygningens etager målt i kvadratmeter. Det beregnes ved at lægge arealet af hver enkelt etage i en bygning sammen (Social- og Boligstyrelsen, 2025)
Fuld erstatning	Ved ekspropriation skal erstatningen dække lodsejerens reelle og fulde økonomiske tab. Lodsejeren skal derfor stilles økonomisk, som om indgrebet ikke havde fundet sted (Eyben, 2016, s. 146)
Forventningsværdi	Den forventede økonomiske værdi af en ejendom baseret på fremtidige udviklingsmuligheder (Eyben, 2016, s. 183)
Helhedsvurdering	En samlet vurdering af en sag, hvor flere faktorer tages i betragtning, f.eks. økonomi, miljø, lovgivning og andre særlige forhold (Eyben, 2016, s. 214)
Opsat erstatning	En erstatning, der kan tildeles, hvis en rettighed, som blev forudsat ved ekspropriation, senere bortfalder og medfører et økonomisk tab for lodsejeren (Trafikministeriet, 2000, s. 96)
Taksation	En proces hvorved der tages stilling til fastsættelse af erstatning for ekspropriation (Eyben, 2016, s. 444)

Tabel III. Begreber og deres definition (Egen produktion).

Tabel IV indeholder en liste over forkortelser med deres fulde betegnelse.

Forkortelser	Fulde betegnelse
Em ²	Etagekvadratmeter
KFE	Kendelse om Fast Ejendom
SFE	Samlet fast ejendom
Sagsnr.	Sagsnummer

Tabel IV. Forkortelser og deres fulde betegnelse (Egen produktion).

STRUKTUR FOR SPECIALET

Specialets struktur er udarbejdet for at sikre en systematisk og logisk behandling af den centrale problemstilling: Hvordan håndteres tabte byggeretter som følge af ekspropriation? Den overordnede opbygning er illustreret i strukturdiagrammet på figur I, som viser forløbet fra indledning til konklusion. Specialet er inddelt i syv kapitler, og hvert kapitel er inddelt i flere afsnit.

Specialet indledes i kapitel 1 med en introduktion til emnet og problemformuleringen, som danner udgangspunktet for hele undersøgelsen. I kapitel 2 præsentes det valgte forskningsdesign, herunder videnskabsteoretiske overvejelser og opbygningen af den komparative analyse, der danner rammen for undersøgelsens tilgang.

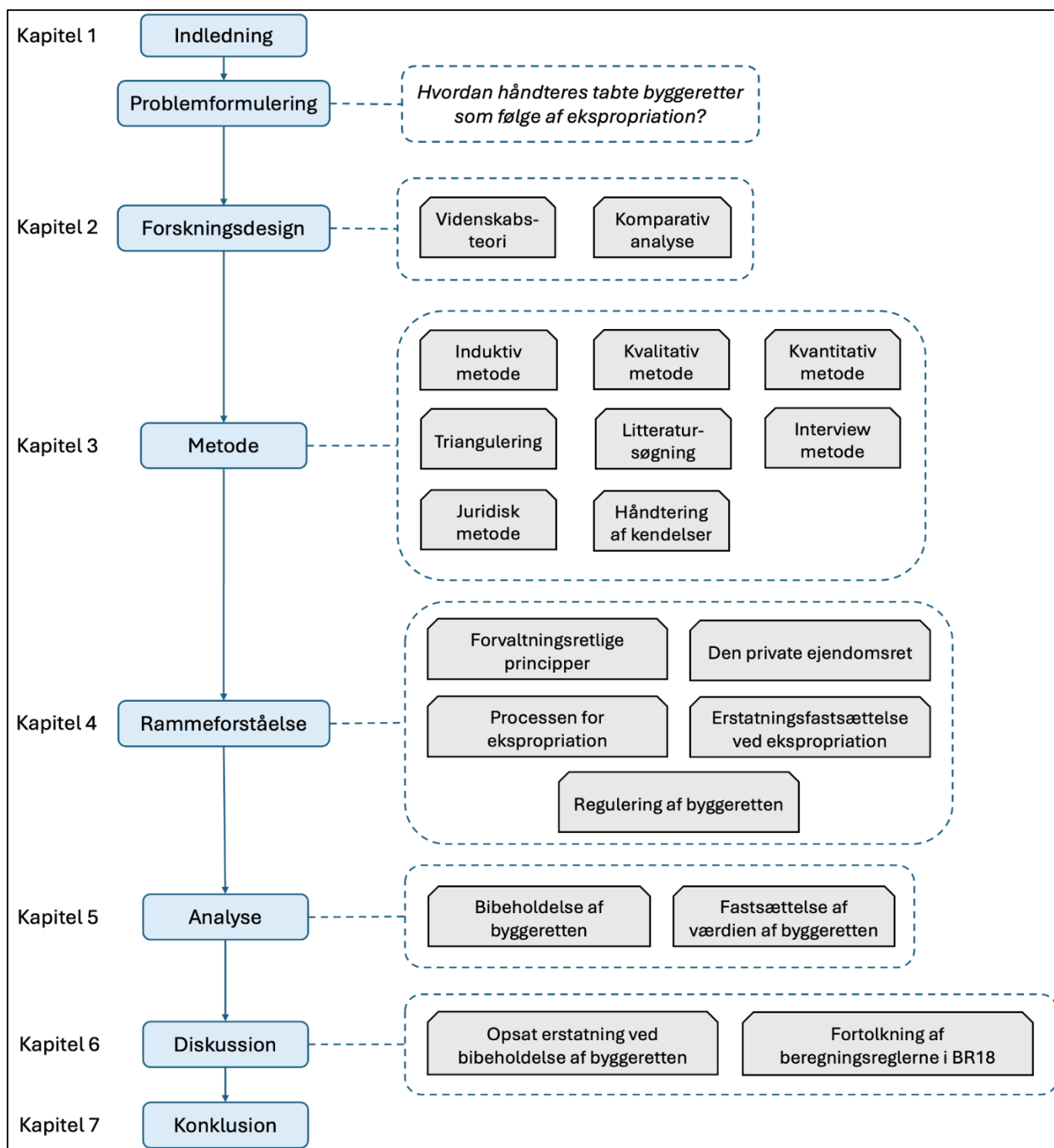
Kapitel 3 omhandler metodevalg og implementeringen heraf. Her redegøres for brugen af kvalitative og kvantitative metoder, herunder triangulering, litteratursøgning, interviews og juridisk metode samt håndtering af relevante kendelser brugt i specialets analyse.

I kapitel 4 etableres den teoretiske og juridiske rammeforståelse, som analysen tager afsæt i. Dette inkluderer forvaltningsretlige principper, den private ejendomsret, processen for ekspropriation og principperne for erstatningsfastsættelse samt regulering af byggeretten.

Kapitel 5 udgør analysen, hvor de centrale problemstillinger analyseres, herunder om byggerettens bibeholdelse, og hvordan dens værdi fastsættes. Gennem analysen vurderes der også på, hvordan praksis håndterer byggeretten ved ekspropriation.

I kapitel 6 diskuteres resultaterne af analysen i en bredere kontekst. Her diskuteres spørgsmålet om risikoen for opsat erstatning for anlægsmyndigheden, ændringer af beregningsmetoden og erstatning af byggeretten kontra den erstatningsfri regulering af samme.

I kapitel 7 konkluderes der på specialets problemstilling på baggrund af analysen og diskussionen.



Figur I. Strukturdiagram for specialet. De blå felter repræsenterer hovedkapitler, mens de stiplede kasser angiver de afsnit, der behandles inden for hvert kapitel (Egen produktion).

INDHOLDSFORTEGNELSE

1 Indledning	1
1.1 Problemformulering.....	4
2 Forskningsdesign.....	5
2.1 Videnskabsteori	6
2.2 Komparativ analyse af kommissioners kendelser.....	7
3 Metode	8
3.1 Induktiv metode	9
3.2 Kvalitativ metode.....	10
3.3 Kvantitativ metode.....	10
3.4 Triangulering	11
3.5 Litteratursøgning	13
3.6 Interview metode.....	15
3.6.1 Informanter	18
3.7 Juridisk metode	22
3.8 Håndtering af kendelser	23
4 Rammeforståelse	26
4.1 Forvaltningsretlige principper	27
4.2 Den private ejendomsret.....	28
4.2.1 Behovet for ejendomsretten.....	31
4.3 Processen for ekspropriation.....	32
4.3.1 Statslig ekspropriationsproces.....	33
4.3.2 Kommunal ekspropriationsproces.....	36
4.4 Erstatningsfastsættelse ved ekspropriation.....	38
4.4.1 Handels-, brugs- og genanskaffelsesværdi.....	39
4.4.2 Uudnyttede byggeretter	40
4.4.3 Fradrag for fordele.....	41
4.5 Regulering af byggeretten	42
4.5.1 Arealanvendelse	44
4.5.2 Bebyggelsesprocent	46

4.5.3 Etageantal og -areal.....	48
4.5.4 Helhedsvurdering.....	49
4.5.5 Lokalplaner.....	49
4.5.6 Servitutter.....	51
4.5.7 Dispensationer	54
4.5.8 Beskatning af byggeretten	56
5 Analyse	59
5.1 Tilfælde hvor byggeretten ikke er erstatningsberettiget.....	65
5.2 Bibeholdelse af byggeretten	66
5.2.1 Bibeholdelse af byggeretten efter aftale	67
5.2.2 Bibeholdelse af byggeretten gennem lokalplantillæg	71
5.2.3 Bibeholdelse af byggeretten efter en hensigtserklæring	72
5.2.4 Opsamling på bibeholdelse af byggeretten.....	73
5.3 Fastsættelse af værdien af byggeretten.....	74
5.3.1 Ejendommstypens betydning for vurdering af byggeretsværdien.....	77
5.3.2 Byggerettens værdi for beboelsesejendomme	79
5.3.3 Byggerettens værdi for erhvervsejendomme.....	85
5.3.4 Opsamling på fastsættelse af værdien af byggeretten	88
6 Diskussion	90
6.1 Opsat erstatning ved bibeholdelse af byggeretten.....	90
6.2 Fortolkning af beregningsreglerne i BR18.....	92
6.2.1 Servitut fra Hillerød Kommune	92
6.2.2 Lokalplan i Københavns Kommune	93
7 Konklusion	96
Referenceliste.....	98
Figurliste.....	105
Tabelliste.....	107
Bilag 1: Krav for tilladelse til ekspropriation	108
Bilag 2: Kommissioner og deres geografiske område.....	110
Bilag 3: Højde- og afstands begrænsninger	112
Bilag 4: Grundstørrelse	113

1 INDLEDNING

Fra et historisk perspektiv har retten til jord udviklet sig gennem årene. I de oprindelige jæger- og samlersamfund eksisterede ingen privat ejendomsret, mens jorden i de tidlige landbrugs-samfund typisk var fælleseje. Først med Romerriget blev privat ejendomsret anerkendt som et selvstændigt begreb, der minder om det, der kendes i dag (Rytter, 2016, s. 364). I Danmark er beskyttelsen af ejendomsretten forankret i grundloven, men Danmark står ikke alene med dette princip, da der også findes tilsvarende ordninger i andre internationale forfatninger. På internationalt plan er ejendomsretten anerkendt i både FN's Verdenserklæring om Menneskerettigheder, artikel 17 samt EMRK TP 1, artikel 1. Begge bestemmelser gør gældende, at enhver har ret til at eje ejendom, enten alene eller i fællesskab med andre, og at ingen uberettiget må berøves sin ejendom (Rytter, 2016, s. 365). Ligeledes understøttes denne betydning af ejendomsrettens i FN's verdensmål 1.4, som fastslår:

"[...] ensure that all men and women [...] have equal rights to economic resources, as well as access to basic services, ownership and control over land [...]" – (United Nations, 2025)

Den stærke internationale beskyttelse betyder dog ikke, at ejendomsretten kan udøves uden begrænsninger. En ubegrænset udøvelse af den private ejendomsret kan imidlertid skade omgivelserne eller hindre væsentlige samfundsinteresser, og derfor er der et samfundsmæssigt behov for at kunne regulere den private ejendomsret (Rytter, 2016, s. 365). Dette behov bliver særlig tydeligt i takt med det stigende pres på arealanvendelsen i Danmark, hvor de samme arealer skal rumme flere formål, f.eks. byggeri, infrastruktur, klimaindsatser og naturbeskyttelse (Arler, et al., 2017, s. 3). Med flere krav til arealerne opstår der således situationer, hvor ejendomsrettens grænser udfordres. Selvom den private ejendomsret er en fundamental menneskerettighed, er det stadig en rettighed, som politikere i vidt omfang kan regulere og begrænse (Rytter, 2016, s. 365). I denne sammenhæng spiller byggeretten en central rolle, da den fungerer som bindeled mellem den private ejendomsret og den offentlige regulering.

Byggeretten udspringer af ejendomsretten, hvor det ifølge GRL § 73 er bestemmelsens formål at beskytte borgernes ejendom, hvor denne beskyttelse gælder alle ejere, f.eks. privatpersoner eller virksomheder (Folketinget, 2025). Begrebet 'ejendom' skal fortolkes bredt, hvorfor

grundlovens beskyttelse ikke kun omfatter den fysiske ejendom såsom jord eller bygninger, men også den samlede økonomiske værdi for ejendommen (Pagh, 2013, ss. 25, 528). Dette skyldes, at ejendomsretten tjener en samfundsøkonomisk funktion, idet markedet forudsætter, at borgerne har tillid til, at værdier skabt ved eget initiativ ikke kan konfiskeres uden videre (Rytter, 2016, s. 364). Dog følger det også af GRL § 73, at staten eller kommunen med hjemmel i lov kan ekspropriere en ejendom, selvom ejendomsretten er ukrænkelig, hvis det sker til fordel for samfundet, og der ydes fuld erstatning til lodsejeren (Folketinget, 2025).

Et tilbagevendende problem ved ekspropriation ifm. offentlige anlægsprojekter er at lodsejere, som får eksproprieret en del af deres ejendom, ønsker at bevare deres oprindelige byggeret på trods af det reducerede areal (Mathiesen & Jeppsen, 2023). Denne problemstilling ses ofte ved etablering af anlægsprojekter, hvor de berørte lodsejere ønsker at fastholde retten til at opføre det samme bygningsareal, som var gældende før ekspropriationen. Lodsejernes bekymring skyldes primært frygten for at miste ejendommens fremtidige udviklingsmuligheder (Mathiesen & Jeppsen, 2023). Problemstillingen med byggeretter opstår ofte, fordi bebyggelsesprocenten er knyttet direkte til grundens areal. Jo større grundens areal er, desto større byggeri er tilladt (Mathiesen & Jeppsen, 2023). Byggeretten kan enten være fastsat i en lokalplan eller følge bestemmelserne i BR18, hvis der ikke er en gældende lokalplan for området. Hvis en grund bliver mindre som følge af ekspropriation til et anlægsprojekt, reduceres det tilladte etageareal tilsvarende (Mathiesen & Jeppsen, 2023). Lodsejeren mister således muligheden for at opføre det samme antal etagekvadratmeter som før indgrebet, medmindre ejendommen allerede inden ekspropriationen var fuldt udnyttet ift. den gældende byggeret (Mathiesen & Jeppsen, 2023).

Den centrale problemstilling er derfor, hvornår en lodsejer har krav på erstatning for tab af byggeret, og i så fald under hvilke betingelser. Ifølge ekspropriationsrettens princip om fuldstændig erstatning, som følger af GRL § 73, skal lodsejeren kompenseres fuldt ud for de tab, ekspropriationen medfører (Folketinget, 2025). Det er imidlertid omdiskuteret, hvorvidt en uudnyttet byggeret kan anses for et tab, der skal erstattes. Ekspropriationsmyndigheder har i nogle tilfælde anerkendt, at tab af byggeret kan udløse krav på økonomisk kompensation (Københavns Kommune, 2010, s. 1). Omvendt findes der også eksempler på, hvor retten til fremtidigt byggeri kan være for teoretisk til at udgøre et reelt tab (Larsen, 2025). Problematikken omhandler

dermed, hvorvidt en uudnyttet byggeret repræsenterer en konkret økonomisk værdi, eller om den snarere må opfattes som en usikker fremtidig mulighed, som ikke er omfattet af princippet om fuld erstatning.

En anden udfordring er, hvis lodsejer ønsker at bevare byggeretten gennem dispensation fra f.eks. bebyggelsesprocenten (Mathiesen & Jeppsen, 2023). Kommunens behandling af dispensationer skal altid ske på baggrund af en ansøgning til et konkret byggeprojekt. En generel dispensation for at bevare byggeretten vil dog ikke være forenelig med de forvaltningsretlige regler, som kræver, at kommunalbestyrelsens afgørelser baseres på en individuel og konkret vurdering (Mathiesen & Jeppsen, 2023). Kommunen kan dermed i princippet ikke dispensere ud fra et teoretisk byggeprojekt. Derudover er dispensationerne tidsbegrænset efter byggelovens og planlovens bestemmelser om dispensation.

Der kan således opstå tvivl om lovligheden for kommunen til reelt at give en sådan dispensation, som tillader ejeren at opføre samme mængde byggeri efter arealindgrebet som før. Lods-ejeren har imidlertid typisk ikke et konkret byggeprojekt på det tidspunkt, hvor vedkommende ønsker at bevare byggeretten, hvilket skaber udfordringer mht. dokumentationskravet i bygge-ansøgningen (Mathiesen & Jeppsen, 2023). Der kan derfor herskes tvivl for lodsejer om, hvor detaljeret dokumentation skal være, for at kunne kræve kompensation for den mistede byggeret (Mathiesen & Jeppsen, 2023). Kommunen mangler således et reelt beslutningsgrundlag, og afgørelsen risikerer derfor at blive generel frem for givet ud fra et konkret byggeprojekt. Begrundelsen for, hvorfor nogle kommuner ønsker at give dispensation for tabte byggeretter i ekspropriationssager, er for at undlade at udbetale erstatning for tabte byggeretter (Poulsen, 2023).

Håndteringen af byggeretter ved ekspropriation er derfor en problemstilling for anlægsmyndigheden og lodsejer, vis ejendom eksproprieres. Dette skyldes at der ikke er en entydig praksis for, hvordan tabte byggeretter behandles, hvilket kan betyde, at der ikke tildeles den fulde eller korrekte erstatning til lodsejer.

1.1 PROBLEMFORMULERING

Med udgangspunkt i indledningens problemstilling, er der udarbejdet følgende problemformulering:

Hvordan håndteres tabte byggeretter som følge af ekspropriation?

Specialet vil undersøge de relevante regler i plan- og byggeloven samt ekspropriationsrettens principper for at klarlægge de juridiske rammer bag byggeretten. Herefter analyseres konkrete afgørelser fra praksis mhp. at afklare om – og under hvilke omstændigheder – der er krav om erstatning for tabte byggeretter. Specialet har således til formål at skabe klarhed over betingelserne for lodsejers evt. krav på erstatning ved tabte byggeretter.

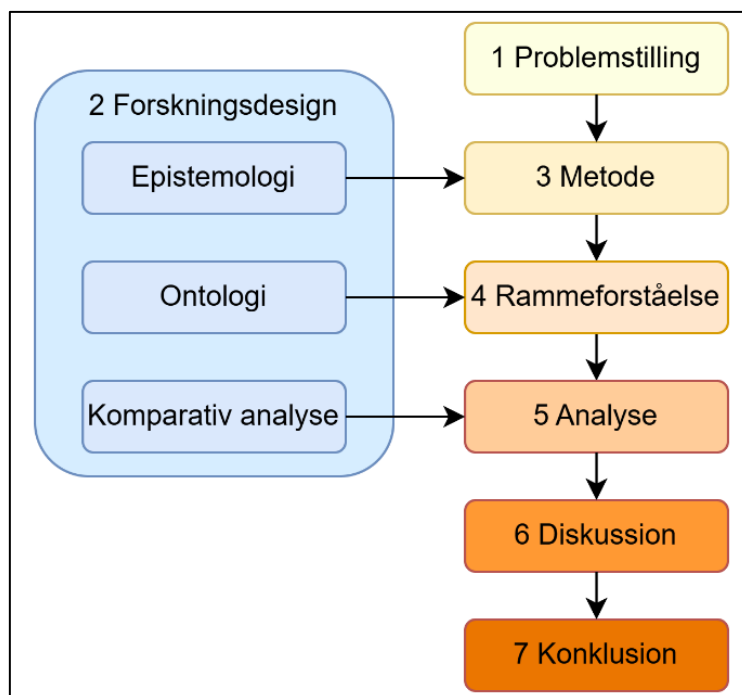
For at undersøge problemformuleringen på en videnskabelig korrekt måde, er problemformuleringen opdelt i nedenstående forskningsspørgsmål:

- Hvornår er der lidt et erstatningsberettiget tab som følge af indskrænkning af byggeretten?
- Hvilke muligheder og begrænsninger findes der for at bibeholde byggeretten?
- Hvordan fastsættes værdien af den tabte byggeret?

2 FORSKNINGSDESIGN

Kapitlet beskriver, hvordan videnskabsteorien bidrager til en forståelse af specialemnet om håndtering af tabte byggeretter ved ekspropriation. Specialet skrives ud fra en samfundsvidenskabelig fremgangsmåde og vha. ontologiske og epistemologiske overvejelser belyses den samfundsvidenskabelige problemstilling (afsnit 2.1). Gennem den epistemologiske tilgang er det muligt at udvælge de korrekte metoder (kapitel 3) til at opnå ny viden indenfor emnet. Sammen med ontologien er det dermed muligt at opnå viden til at skabe rammeforståelsen (kapitel 4), der er nødvendig for at forstå grundbegreberne som f.eks. hvad en byggeret er og hvordan ekspropriation påvirker denne.

Den opnåede viden fra rammeforståelsen benyttes ved analysen (kapitel 5), der gennem en komparativ analyse belyser, hvordan problemstillingen håndteres i forskellige tilfælde (afsnit 2.2). Dette bidrager til et nuanceret studie, hvor problemstillingen analyseres i forskellige samfundsmæssige relationer gennem kendelser fra den virkelige verden. På baggrund af analysen vil det være muligt at diskutere resultaterne herfra og konkludere på problemstillingen. Ovenstående beskrevne forskningsdesign er visualiseret på figur 1, hvor det fremgår hvordan epistemologien, ontologien og den komparative analyse bruges til at belyse problemstillingen.



Figur 1. Sammenhængen mellem forskningsdesignet (blå bokse) og metoden, rammeforståelsen og analysen, alle angivet med kapitelnummer (orange bokse) (Egen produktion).

2.1 VIDENSKABSTEORI

Ved samfundsvidenskabelig forskning analyseres samfundets opbygning, udvikling og virkemåde, hvor formålet med specialet er at adressere et konkret samfundsproblem mhp. at belyse eller løse dette (Nygaard, 2012, s. 9) (Buch-Hansen & Nielsen, 2024, s. 243). Idet fokus for specialet ikke kun omhandler fastlæggelse af de juridiske rammer, men også vil gå i dybden med usikkerheden omkring, hvornår der udøves kompensation for tabte byggeretter får specialet dermed en problemorienteret tilgang, som er typisk for samfundsvidenskabelige projekter. Karakteristisk for samfundsvidenskabelige projekter er, at disse er opbygget pluralistisk hvilket betyder, at de ikke følger faste retningslinjer, men i stedet anvender forskellige anerkendte teorier, metoder og empiriske tilgange til analysen af problemet (Buch-Hansen & Nielsen, 2024, s. 245).

Metodisk trækker specialet på epistemologiske og ontologiske overvejelser, der er centrale inden for samfundsvidenskaben. Epistemologi, som er læren om viden, anvendes til at vurdere, hvordan der kan opnås sikker viden om centrale begreber indenfor byggeretten via udvalgte metoder (Nygaard, 2012, s. 10). Ontologi, som er læren om det værende, vedrører i denne sammenhæng, hvordan byggeretten og ekspropriationsbegrebet påvirkes af både lovgivning og samfundsmæssige interesser (Nygaard, 2012, s. 10).

Komparativ studie (afsnit 2.2) er en central del i specialets empiriske tilgang, som er med til at muliggøre både kvalitative og kvantitative analyser, hvilket skaber grundlag for dybdegående undersøgelser af de mekanismer, der påvirker byggeretten (Buch-Hansen & Nielsen, 2024, ss. 147-148). Specialet underbygges af flere kilder og metoder, herunder analyseres tidligere kendelser vha. juridisk metode (afsnit 3.7). Dette suppleres med interviews (afsnit 3.6) for at få indblik i forskellige aktørers perspektiver og erfaringer inden for området.

Specialets samfundsvidenskabsteoretiske standpunkt afspejles i de valg af teorier og metoder, der er foretaget. Valget af komparativ studie, interviews og juridisk metode er aldrig videnskabsteoretisk neutralt, men baserer sig på specifikke antagelser om, hvordan viden bedst frembringes ift. specialets problemstilling (Buch-Hansen & Nielsen, 2024, s. 246).

2.2 KOMPARATIV ANALYSE AF KOMMISSIONERS KENDELSER

I specialet er der benyttet en komparativ analyse, som bygger på udvalgte kendelser, der skal forsøge at give et indblik i tendenser og mønstre, der findes inden for retspraksis ift. erstatning af byggeretter (Andersen & Burau, 2007, s. 256). Den komparative analyse der benyttes i specialet, har kendetegn af en 'komparativ ret', dog adskiller den sig ved ikke at sammenligne national og international ret, men derimod kun retspraksis fra 1. og 2. instans kommissioner i Danmark (afsnit 3.7) (Evald, 2024, s. 183). Formålet ved at benytte komparativ analyse er at analysere på grafer og diagrammer, der kan dannes ud fra operationaliseringen af 1. og 2. instans kendelserne (afsnit 3.3) og håndteringen af indholdet af disse (afsnit 3.8). Graferne og diagrammerne visualiserer overordnede mønstre af erstatningen for tabte byggeretter, men forståelsen for overvejelserne, må findes i de enkelte kendelser, som analyseres gennem en komparativ analyse. Kendelserne vil blive beskrevet og sammenlignet efter de principper angivet i afsnittet 3.7. Ved en komparativ analyse er det muligt at benytte både kvalitative og kvantitative data, hvilket giver mulighed for at identificere både forskelle og ligheder samt at forklare disse (Hassing, et al., 2021 A). Hvis der kun var benyttet kvantitative data af kendelserne, så havde specialet haft en stor bredde, men lille dybde og det modsatte ville gøre sig gældende ved kvalitative data af enkelte kendelser (Flyvbjerg, 2010, s. 486). Denne tilgang sikrer, at analysen ikke kun belyser de overordnede tendenser gennem grafer og diagrammer, men også åbner for en nuanceret forståelse af de retspraksismæssige overvejelser, der ligger bag de enkelte afgørelser.

Selvom der i udgangspunktet benyttes komparativ analyse, indeholder den dog elementer af et casestudie. Dette er vist ved at casestudier er særligt velegnede til at undersøge konkrete situationer og forstå, hvordan beslutninger træffes i praksis (Flyvbjerg, 2010, s. 468). Dette kommer til udtryk i analysen gennem undersøgelse af de enkelte kendelsers begrundelser og retslige argumentation for håndteringen af byggeretten. Dog adskiller analysen sig fra et rent casestudie, da den ikke fokuserer på at udvikle en dybdegående forståelse af den enkelte kendelse. Derimod skal undersøgelsen af kendelserne bruges til at belyse evt. generelle mønstre, der gør sig gældende i den kvantitative analyse af dataene, når der afsiges kendelse om byggeretten.

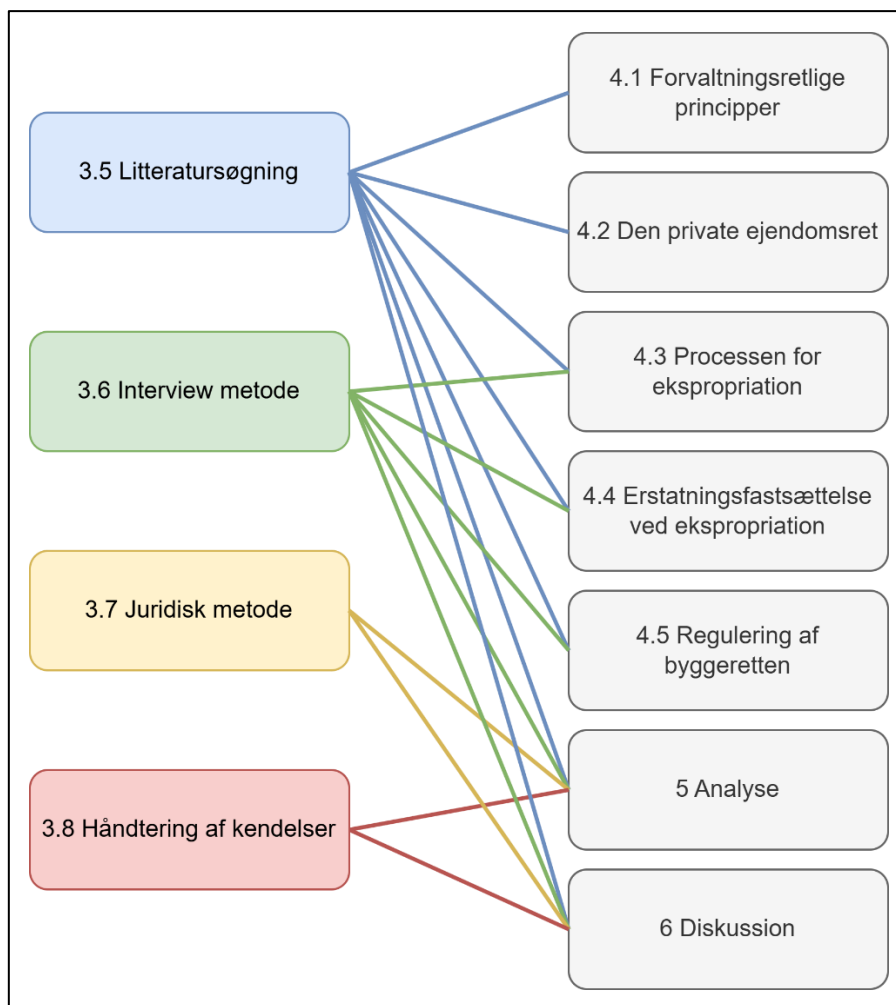
3 METODE

I kapitlet vil det redegøres for hvilke metoder der er blevet brugt igennem specialet og dertil hvordan hver enkel metode benyttes. Specialet har gjort brug af en induktiv fremgangsmåde, som indebærer, at analysen tager afsæt i konkrete observationer og erfaringer fra praksis mhp. at identificere mønstre og forståelser, der kan danne grundlag for bredere indsigter til problemfeltet (Patton, 1997, s. 15). Dermed tager undersøgelsen afsæt i kendelser og faglige vurderinger fra kvalitative semistruktureret interviews, og derfra udvikles en mere generel forståelse af, hvordan reglerne om byggeret håndteres ved ekspropriation, og hvordan spørgsmålet om erstatning behandles.

Inden der analyseres hvordan håndtering af byggeretten behandles i praksis, har der været behov for at danne viden indenfor området. Hertil er der udarbejdet et kapitel om de rammeforståelser (kapitel 4), der er nødvendige at forstå ift. når en lodsejers byggeret reguleres som følge af ekspropriation. For at opnå denne viden er der benyttet litteratursøgning, hvilket er suppleret af udtalelser fra informanter gennem interviews.

Ved udarbejdelse af analyseafsnittet er der taget udgangspunkt i kendelser fra 1. og 2. instans kommissioner samt interviews. Af kendelserne er der foretaget en komparativ analyse, hvortil der er udarbejdet et skema, hvor kendelserne er operationaliseret, hvilket har resulteret i at der både er benyttet kvalitativ- og kvantitativ metode, afsnit 3.2 og 3.3. Til kendelserne har det også været nødvendigt at benytte juridisk metode, da dermed skabes en forståelse mellem lovgivning og metode. For at kendelserne ikke står alene er der som nævnt også blevet foretaget kvalitative semistruktureret interviews fra forskellige informanter der arbejder indenfor ekspropriationsfaget. Dette har været med til at understøtte, at problemstillingen om håndtering af byggeretten belyses fra flere forskellige synsvinkler for at opnå en triangulering af tilvejebragt viden. Diskussionen benytter sig af metoderne litteratursøgning, interviews og juridisk metode af samme årsager som beskrevet i ovenstående.

For at visualisere et overblik over hvor hver enkelt metode benyttes i specialet, er figur 2 udarbejdet.



Figur 2. Oversigt over hvor de forskellige metoder er anvendt i specialet (Egen produktion).

3.1 INDUKTIV METODE

I specialet arbejdes der ud fra en induktiv metode. En induktiv tilgang er relevant, da formålet med specialet ikke er at teste en på forhånd fastlagt teori, men at opnå ny viden gennem analyse af praksisnære data (Hassing, et al., 2021 B). Specialet søger at afdække, hvordan myndigheder og eksperter forholder sig til spørgsmålet om erstatning for tabte byggeretter, og hvordan den retslige forståelse udmøntes i praksis. Til dette formål anvendes en komparativ analyse af kendelser fra 1. og 2. instans kommissioner samt interviews med relevante informanter (afsnit 2.2, 3.6 og 3.8). Ved at lade empiri og praksis være det primære udgangspunkt skabes der mulighed for at identificere forskelle og ligheder i sagsbehandlingen samt evt. tendenser, som kan pege på behovet for afklaring eller ændring af gældende praksis. Den induktive tilgang styrker dermed specialets evne til at generere anvendelsesorienteret viden, der har relevans for både retsteori og forvaltningspraksis.

En deduktiv tilgang er ikke valgt, da specialet ikke søger at afprøve eksisterende teori på enkelt-sager, men tværtimod ønsker at lade praksis tale for sig selv (Hassing, et al., 2021 B). Fokus er på at indsamle og analysere konkrete erfaringer for derigennem at udvikle forståelse og identificere mønstre, frem for at teste, om en given teori passer på virkeligheden.

3.2 KVALITATIV METODE

I specialet anvendes kvalitative metoder til at undersøge problemstillingen omkring erstatning ved tabte byggeretter. Kvalitative metoder er karakteriseret ved at anvende sproglige udtryk og ytringer, mundtlige såvel som skriftlige, til at skabe viden om samfundsmæssige og faglige problemer (Ingemann, et al., 2022, s. 33). Sproget udgør således det empiriske råmateriale, hvor den kvalitative metode hjælper med at analysere materialet til relevant viden gennem fortolkning og forståelse (Ingemann, et al., 2022, s. 45). Ved fortolkning forstås, hvilken form for budskab der ligger gemt i det sproglige råmateriale, mens forståelse betegner en proces, der har til formål at klarlægge sprogets hensigt og afdække meningen med det pågældende udsagn (Ingemann, et al., 2022, s. 50).

Den kvalitative metode er velegnet i specialet, da undersøgelsen fokuserer på fortolkning og forståelse af de juridiske rammer, der ligger bag byggeretten, hvor dokumenter i form af kendelser fra 1. og 2. instans kommissioner samt udsagn fra informanter spiller en central rolle i analysen (afsnit 3.6 og 3.7). Specialets forskningsdesign bygger desuden på en komparativ analyse, der overordnet anvender kvalitative metoder og empiri. Den komparative analyse er i denne sammenhæng bl.a. kvalitativ, idet forskellige typer sprogligt materiale, herunder interviews og skriftlige dokumenter, sammenholdes (afsnit 2.2). Dette giver mulighed for at analysere på variationer og ligheder i anvendelsen af reglerne om erstatning ved tabte byggeretter i praksis, hvilket understøtter specialets overordnede formål.

3.3 KVANTITATIV METODE

I specialet er der benyttet en kvantitativ metode ved behandling af 1. og 2. instans kommissionernes kendelser. Formålet med metoden er at finde overordnede mønstre og tendenser, der relaterer sig til behandling og erstatning af byggeretter (Aarhus Universitet, 2025 A). For at kvantitativ metode kan benyttes, skal kendelserne omdannes til kvantitative data, hvilket kan ses i

appendiks A og hvordan denne omdannelse af data er udarbejdet, kan læses i afsnit 3.8. Yderligere er der beskrevet, hvordan kendelserne er blevet udvalgt og behandlet gennem operationalisering, hvilket er et udtryk, der bruges om omdannelsen af kvalitative data til kvantitative data (Aarhus Universitet, 2025 A). Udfordringen ved operationalisering er at specialegruppen udvælger kriterierne og derfor er det sandsynligt at eksterne vil kritisere udformningen af metoden (Aarhus Universitet, 2025 A). Ofte beror kritikken sig på at kriterierne der er opstillet, ikke opfylder intentionerne der var oplistet inden metoden blev anvendt. Dermed kan der stilles spørgsmål til målingsvaliditeten for kendelserne (Aarhus Universitet, 2025 B) (Boolsen & Lindermann, 2008).

Der findes ingen korrekt måde at øge målingsvaliditeten af kendelserne. Operationalisering vil altid være subjektiv, hvilket gør det vanskeligt at afgøre, om læseren og specialegruppen har en fælles forståelse af, om metoden er anvendt korrekt og måler det, der var intentionen (Aarhus Universitet, 2025 A). For at imødekomme denne udfordring er det forsøgt at inddrage læseren i overvejelserne ved udarbejdelsen af kendelsesskemaet i Excel-arket (appendiks A). Dette er gjort ved at beskrive, hvordan kendelserne er behandlet manuelt, samt hvilke kriterier der er opstillet, før en kendelse kan anerkendes og måles inden for den pågældende kategori, hvilket er uddybet i afsnit 3.8.

En anden metode at øge målingsvaliditeten er ved at få en opponert til at gennemgå Excel-skemaet og dertil komme med kommentarer om der er elementer, de betvivler ift. om der måles det som var ønsket (Aarhus Universitet, 2025 A). Dette har desværre ikke været en mulighed, grundet de fastlagte tidsrammer for specialet.

3.4 TRIANGULERING

Specialet har gjort brug af triangulering ved undersøgelsen af problemstillingen. Triangulering er betegnelsen for at undersøge et fænomen gennem flere forskellige tilgange og sammenligne resultaterne (Aarhus Universitet, 2025 D). Ud fra et samfundsvidenskabeligt synspunkt betyder triangulering, at den samme problemstilling bliver belyst fra forskellige perspektiver ved at inddrage flere kilder. Grundtanken er, at ingen enkeltmetode giver det fulde billede af en kompleks problemstilling (Denzin, 2009, s. 26). Hver metode eller datakilde har sine styrker og svagheder, og resultaterne kan være påvirket af metodiske bias. Ved at kombinere flere metoder og

datakilder kan der i specialet kompenseres for en enkelt metodes begrænsninger og reducere risikoen for forvrængede resultater (Denzin, 2009, s. 27). Dette er der også taget højde for i literatursøgningen (afsnit 3.5). Dog er triangulering også en tidskrævende proces, da flere forskellige og uafhængige kilder skal inddrages for at bekræfte eller afkræfte opnået viden.

I specialet er der gjort brug af to typer af triangulering: metodisk triangulation og data triangulation. Metodisk triangulation refererer til anvendelsen af flere forskellige metoder i en analyse, mens data triangulation indebærer brugen af flere typer empiri eller data, der belyser det samme problem. Formålet med metodisk triangulation er at lade forskellige metoder supplere hinanden, så analysen bliver mere nuanceret og dækkende, end det ville være muligt med én enkelt tilgang (Patton, 1997, s. 60). I specialet er fokuset en komparativ analyse, hvor literatursøgning, juridisk metode og interviews indgår som metoder, der supplerer hinanden (afsnit 3.5, 3.6 og 3.7). Juridisk metode omfatter en systematisk gennemgang af relevante kendelser, mens interviews med informanter bidrager med praktiske perspektiver på emnet. Ved at inddrage både skriftligt materiale og mundtlige udsagn opnås en krydsvalidering af resultaterne, hvilket styrker både undersøgelsens validitet og reliabilitet.

Data triangulation indebærer, at specialet baseres på en bred og varieret empirisk tilgang, hvor flere former for empiri inddrages og analyseres, som beskrevet i afsnit 3.5 (Patton, 1997, s. 60). Dette bidrager til en dybere og mere balanceret forståelse af problemfeltet, idet de forskellige empiri giver mulighed for at bekræfte eller afkræfte hinanden. Ved at integrere både kendelser og eksperteres vurderinger gives en overordnet ramme, som sikrer at analysen i højere grad kan afdække spørgsmålet om erstatning ved tab af byggeretter.

Validitet og reliabilitet er centrale begreber, som sikrer specialets videnskabelige kvalitet gennem hele undersøgelsesforløbet (Ingemann, et al., 2022, s. 61). Validitet drejer sig generelt om, hvorvidt undersøgelsen faktisk belyser det fænomen, den har til hensigt at undersøge. I kvantitative metoder indebærer validitet, at der er sammenhæng og overensstemmelse mellem problemformulering, dataindsamling, analyse og resultater (afsnit 3.3) (Ingemann, et al., 2022, s. 61). Ved kvalitative metoder har validitet imidlertid en anden betydning, da den kvalitative tilgang ikke handler om målinger eller kvantitative data, men snarere om at forstå og fortolke sproglige karakter mhp. at søge en mening inden for problemstillingen (afsnit 3.2) (Ingemann, et al., 2022, ss. 62, 219).

For at overføre de generelle principper om validitet til specialet, er det afgørende, at analysen bygger på en tydelig sammenhæng mellem undersøgelsens formål og de anvendte data. Validiteten i specialet understøttes derfor af, at analyserne af interviews med informanter samt juridisk metode af relevante kendelser og lovgivning retvisende afspejler de betydninger, som informanterne har givet udtryk for omkring erstatningsspørgsmålet. Denne form for validitet kaldes intern validitet og opnås ved sammenhæng mellem specialets problemstilling, empiri og analyse, hvor fortolkningerne adresserer det specifikke problemfelt vedrørende tab af byggeretter (Ingemann, et al., 2022, s. 63).

Reliabilitet handler om undersøgelsens troværdighed, hvilket betyder, at resultaterne skal kunne begrundes og underbygges ud fra de indsamlede data. Samtidig skal undersøgelsesprocessen være transparent, hvilket indebærer, at undersøgelsens metoder skal dokumenteres, så det er muligt for andre at følge og kritisk vurdere, hvordan konklusionerne om erstatning ved tab af byggeretter er udarbejdet (Ingemann, et al., 2022, s. 64). Reliabilitet betegnes også som pålidelighed, og ligesom ved validitet varierer betydningen af reliabilitet alt efter, om der arbejdes med kvantitative eller kvalitative metoder. I kvantitative undersøgelser kan reliabiliteten sikres gennem kontrol af beregninger, da metoderne typisk omfatter tal og systematiske mønstre. I kvalitative undersøgelser handler reliabilitet i stedet om en åben og gennemskelig tilgang til behandlingen af sproglige data og om at sikre, at fortolkningen af disse data ikke forvrænges, men tydeligt afspejler deres oprindelige betydning (Ingemann, et al., 2022, s. 65).

3.5 LITTERATURSØGNING

Afsnittet vil beskrive hvordan litteraturen er blevet fremsøgt, hvordan den derefter er blevet vurderet og brugt i specialet. I specialet er der blevet anvendt skriftlig litteratur for at få en indledende forståelse for de emner, der bliver beskrevet. Denne litteratur omfatter videnskabelig litteratur i form af artikler udgivet i fagmedier, af offentlige instanser eller bøger skrevet om emnet (Öchsner, 2013, ss. 9-10). Derudover er der anvendt retskilder i form af relevant lovgivning og kendelser fra 1. og 2. instans kommissioner (Hamer & Schaumburg-Müller, 2020, ss. 21-22).

Ved fremsøgning af den videnskabelige litteratur er der søgt i databaser og på biblioteker, hvor relevante ord for emnet som 'byggeret', 'ekspropriation' og 'erstatning' er anvendt. Denne metode kaldes for emnebaseret søgning, hvor der søges på forskellige begreber, som dækker det

samme emne (Ingemann, et al., 2022, s. 85). Fordelen med en bredere søgestrategi er at mindske sandsynligheden for at overse relevant litteratur. Disse er også kombineret for at kunne indsnævre søgeresultaterne ved f.eks. at søge efter 'erstatning byggeret ekspropriation'. Derudover har det også været muligt at finde litteratur vha. en citationsanalyse, hvor der ved referencer til anden litteratur, fra den allerede fundne litteratur, er fremfundet ny relevant litteratur indenfor emnet (Zhao & Strotmann, 2015, ss. 1-2). Citationsanalysen kan være tidseffektiv, da det ikke er nødvendigt at starte litteratursøgningen fra bunden hver gang. Dette kan dog også give en vis bias, da den allerede fremfundne litteratur kan være blevet påvirket af den tidligere litteratur, som forfatteren refererer til (Bowen, 2009, s. 31). For at vurdere denne bias og kvaliteten af litteraturen ved udvælgelsen af denne, er der også taget stilling til, hvor meget der er blevet citeret til litteraturen, da der ved flere citationer må vurderes at litteraturen er af en god kvalitet (Zhao & Strotmann, 2015, ss. 3-4).

I specialet er der også taget stilling til kildekritik af de kilder, som er anvendt. Ved kildekritik er det helt grundlæggende at vurdere kvaliteten af litteraturen (Ingemann, et al., 2022, s. 91). Ved en kildekritisk tilgang til litteraturen inddrages forskellige elementer i vurderingen af dens kvalitet. Til vurderingen af litteraturens anvendelighed i specialet er der kigget på følgende tre essentielle elementer: hvem der er forfatter, hvem der er modtager og i hvilken kontekst dokumentet er udarbejdet. Det er bl.a. gennem denne viden, at kildens troværdighed kan bedømmes, og hvorvidt litteraturen forsøger at afdække det problem, der ønskes undersøgt (Ingemann, et al., 2022, ss. 91-92).

Ved fremsøgning af retskilder (afsnit 3.7) er der søgt i taksationssekretariatets praksisportal, der indeholder kendelser fra 2. instans kommissioner. Derudover er specialegruppen blevet gjort bekendt med yderligere kendelser igennem interviews. Det var ikke muligt at finde kendelser indenfor emnet i Domsdatabasen. For at fremsøge relevante kendelser er der også her søgt efter ord relevante for emnet, men da det er en database kun indeholdende kendelser omhandlende ekspropriation, er der her nøjes med at søge efter 'byggeret'. Dog ved gennemgang af kendelser er det blevet vurderet, at det også var nødvendigt at søge efter ord som 'bebyggelsesprocent', da byggeretten er afhængig af denne (afsnit 4.5.2).

Litteraturen i specialet er inddraget med det formål at indkredse specialets problemstilling ved bl.a. at undersøge den eksisterende viden om byggeretter og koble relevante teoretiske

begreber til emnet. Dette bidrager til at etablere en forståelsesramme, som analysen af problemstillingen kan tage afsæt i (Ingemann, et al., 2022, s. 71). Litteraturen anvendes derfor som en vidensafsøgende metode, hvor kilderne fungerer som udgangspunkt for at generere ny viden om byggeretter gennem efterfølgende analyse og fortolkning.

Ved analyse af tekster i en samfundsvidenskabelig kontekst er der fokuseret på, hvilke argumenter der fremføres i kilderne (Ingemann, et al., 2022, s. 124). I specialet er der primært anvendt kilder, der indeholder substantielle argumenter. Substantielle argumenter er kontekstafhængige, hvilket vil sige, at et argument kan være gyldigt eller overbevisende i én sammenhæng, men ikke nødvendigvis i en anden (Ingemann, et al., 2022, s. 125). Tekstens argumentation har dermed betydning for, hvordan analysen formes og påvirkes. Det kan f.eks. være juridisk eller videnskabelig litteratur, der beskriver, hvad der gælder inden for området. Konteksten sætter rammen for, hvilke samfundsmæssige normer, regler og værdier der danner grundlag for teorien om byggeretten (Ingemann, et al., 2022, s. 126). Specialet har ikke anvendt analytiske argumenter, da disse typisk bygger på logiske forudsætninger og underbygges af matematiske beregninger, hvilket falder uden for specialets samfundsvidenskabelige tilgang (Ingemann, et al., 2022, s. 125).

Litteratursøgning har bidraget med en grundlæggende viden om emnet. Ud fra denne viden har det været muligt at afholde interviews, der har bidraget til at give en dybere forståelse for emnet (afsnit 3.6). Den videnskabelige litteratur bruges derfor igennem hele specialet til at skabe en forståelse for emnet.

3.6 INTERVIEW METODE

Afsnittet redegør for brugen af interviews i specialet. Først vil der blive redegjort for behovet for brugen af interviews, derefter beskrives typen af interviews, samt hvordan de er udført. Til sidst vil der blive redegjort for udvælgelsen af informanter. Til alle interviews blev der udarbejdet en interviewguide, som fremsendes til informanten forud interviewet.

I specialet er der gjort brug af kvalitative interviews. Et kvalitativt interview er en samtale med et bestemt formål, og i specialet er formålet at undersøge og indhente information om byggeretter. Det kvalitative interview betragtes som en konstrueret situation, idet mødet med informanterne udelukkende har til hensigt at få belyst et specifikt emne (Ingemann, et al., 2022, s.

152). Interviewene er blevet brugt til at triangulere påstandene fundet i den skrevne litteratur. For at kunne opnå en dybere forståelse for emnet blev det derfor besluttet at gennemføre interviews med relevante informanter, der kunne give specialegruppen en dybere forståelse for emnet og hjælpe med at fastsætte nogle af principperne, som erstatningen for tabte byggeretter bliver udmålt efter, samt evt. henvise os til yderligere litteratur.

Interviewene er udført efter der er opbygget en forståelse for emnet gennem den skrevne litteratur, som søges uddybet gennem interviewene. Derfor bliver interviewene foretaget som semistrukturerede interviews. Ved den semistrukturerede interviewmetode, er det muligt at benytte den opnåede viden gennem den skrevne litteratur om emnet til at udforme interviewguides. Det semistrukturerede interview vil blive foretaget som et receptivt interview, hvor der vil blive stillet relativt få og åbne spørgsmål, hvor det samtidig er muligt at styre samtalen og holde interviewet relevant ift. emnet (Brinkmann, 2014, s. 51) (Ingemann, et al., 2022, s. 177). Det semistrukturerede interview repræsenterer også en kvalitativ dataindsamling (Brinkmann, 2014, s. 35).

Der er ikke valgt at gennemføre strukturerede interviews, da interviewene er foretaget med forskellige typer af informanter, og typen af spørgsmål derfor også skal vurderes efter, hvad den enkelte informant kan bidrage med. Det er derfor vurderet ikke at være relevant at stille de samme lukkede spørgsmål til informanterne. Derudover er der også valgt ikke at udføre ustrukturerede interviews, da specialegruppen har opnået en forudgående forståelse for emnet og det derfor er nødvendigt at kunne styre interviewet ift. emnet. Dette er også gjort for at kvalitetssikre interviewene, for at sikre relevansen ift. specialet og derfor også med respekt for ikke at bruge informantens tid unødvendigt.

Forud for udførelsen af interviewene er der udarbejdet en interviewguide, som sendes til informanten inden interviewet, hvilket giver informanten mulighed for at forberede sig på spørgsmålene (Aarhus Universitet, 2025 C). Interviewguiden fungerer også som en måde at holde struktur på interviewet, dog med mulighed for at stille opfølgende spørgsmål og afvige fra de forberedte spørgsmål (Aarhus Universitet, 2025 C). Interviewguiden vil også indeholde informationer om specialegruppen, og hvad rammerne for interviewet er. Alle interviewguides kan ses i appendiks C - H.

I specialet er ikke alle informanter udvalgt fra starten, da gruppen ønskede at sikre meningsfulde og relevante interviews som led i udvælgelsesprocessen. Der er derfor anvendt en 'sneboldstrategi', hvor ny viden eller information opnået undervejs har givet anledning til at identificere og inddrage yderligere informanter med særlig relevans for emnet (Ingemann, et al., 2022, ss. 173-174). Dette er også sket ifm. kontakten til enkelte informanter, hvor gruppen er blevet henvist videre til andre relevante informanter. I den videnskabelige litteratur findes der ikke en fast tommelfingerregel for, hvor mange interviews der bør gennemføres i en kvalitativ undersøgelse, da antallet afhænger af problemstillingens kompleksitet og formål. Derfor er der i specialet taget udgangspunkt i et mætningspunkt ift. antallet af interviews (Ingemann, et al., 2022, s. 174). Begrebet dækker over det sted i interviewprocessen, hvor der ikke længere fremkommer ny information, som er relevant for belysningen af problemformuleringen. Når dette punkt nås, anses det for ikke længere nødvendigt at gennemføre flere interviews.

Interviewene vil blive foretaget med informanter fra forskellige organisationer, som f.eks. rådgivende ingeniørvirksomhed, landinspektørfirma eller taksationskommission. Både informanterne og deres organisation fremgår under afsnit 3.6.1. Interviewene vil blive foretaget som individuelle interviews, så informanten sikres en større fortrolighed, hvis der skulle opstå situationer, hvor det er nødvendigt at indbringe oplysninger, som ikke skal deles med andre organisationer (Brinkmann, 2014, ss. 45-46). Derudover vil det også være lettere at styre interviewet mod relevant viden fra den enkelte organisation (Brinkmann, 2014, s. 46). Det er dog valgt at flere informanter fra den samme organisation vil kunne deltage sammen, da det her vil kunne minde om et gruppeinterview, hvor det er muligt at få forskellige perspektiver på emnet. Det er valgt ikke at foretage gruppeinterviews på tværs af organisationerne pga. fortrolighed og da det vurderes at der her kan opstå en situation, hvor det blot handler om, hvem der er bedst til at argumentere for sin sag og ikke få belyst flere sider af emnet ordentligt (Brinkmann, 2014, s. 45). Ved at afholde interviewene opdelt mellem organisationerne vurderes det at bidrage til at undgå evt. bias mellem informanterne ved at de bliver påvirket af hinandens meninger.

For at få en så bred forståelse for emnet som muligt, er der valgt at interviewe rådgivere indenfor emnet fra både ingeniør- og landinspektørfirmaer til at bidrage med den praktiske forståelse for erstatningsfastsættelsen, en jurist til at bidrage med den juridiske forståelse for emnet,

medlemmer af kommissionerne (afsnit 4.3) samt ledende landinspektør på banesager for hele landet. En beskrivelse af informanterne kan ses under afsnit 3.6.1.

Interviewene vil så vidt muligt blive foretaget mundtligt, således der er mulighed for at stille opfølgende spørgsmål. Dette var dog ikke muligt ved interviewet med Erling Christensen, som derfor blev foretaget skriftligt over mailkorrespondance. Efter afholdelse af de mundtlige interviews vil disse blive omdannet til skriftlig form for at gøre analysen mere håndterbar. En skriftlig version gør det muligt at fremhæve vigtige passager, tilføje noter og forholde sig mere analytisk til indholdet, hvilket er væsentligt vanskeligere, hvis analysen udelukkende baseres på lydoptagelser (Ingemann, et al., 2022, s. 201). Derfor udarbejdes der et referat efter hvert interview, som sammenholdes med lydoptagelsen for at kvalitetssikre oplysningerne. Referatet godkendes forud af de relevante informanter, inden det vedlægges som en del af materialet, der afleveres sammen med specialet. Fordelen ved brugen af lydoptagelser er, at gruppen i højere grad kan koncentrere sig om dialogen med informanten uden at blive forstyrret af behovet for at tage noter undervejs (Ingemann, et al., 2022, s. 199). Der vil ikke blive foretaget en direkte transkription af interviewene, da det i speciale gruppen blev vurderet at være for tidskrævende indenfor den fastsatte tidsramme, og derfor vil der heller ikke i specialet blive anvendt citater fra interviewene.

3.6.1 Informanter

Afsnittet beskriver informanterne interviewet i specialet og hvordan deres erfaringer relaterer sig til emnet om håndteringen af tabte byggeretter ved ekspropriation. Der er til specialet foretaget seks interviews med i alt syv informanter, da et af interviewene var med to informanter fra samme organisation.

Ved udvælgelsen af informanterne er der lagt væk på at få en så bred forståelse for emnet som muligt, og det er derfor valgt at finde informanter fra mere end et firma, for at undgå evt. bias fra et enkelt firma, der kunne have deres egen praksis indenfor behandlingen af emnet. Derudover er der valgt at interviewe medlemmer fra en statslig ekspropriationskommission og en kommunal overtaksationskommission, for derigennem at kunne undgå bias fra enten statslig eller kommunal praksis for kommissionerne. Der er også valgt at interviewe ledende landinspektør på banesager, der bistår de statslige kommissioner, da denne møder ved både statslige ekspropriations- og taksationsforretninger og dermed kan give indblik i begges praksis og

evt. forskelle mellem statslig 1. og 2. instans. Til sidst er der valgt at interviewe en repræsentant fra kommunen, der kunne bidrage med kommunens overvejelser ved ekspropriation og deres håndtering af sagerne som ekspropriet. I tabel 1 ses en oversigt over informanter og deres erhvervsfunktion.

Informant	Erhvervsfunktion
Anne Mathiesen	Jurist og disciplin-leder i Areal og Rettigheder, COWI
Erling Christensen	Formand for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg samt Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing
Inger Larsen	Ledende landinspektør på baneprojekter
Mads Jeppesen	Landinspektør og fagchef i Areal og Rettigheder, COWI
Mette Nielsen	Kommissarius ved statens ekspropriationer i Jylland
Repræsentant	Ansæt i Hillerød Kommune
Thomas Asmussen	Landinspektør og afdelingsleder i Miljø, Plan & Jura, LE34

Tabel 1. Informanter til specialet og deres erhvervsfunktion (Egen produktion).

Udover interviewene foretaget i tabel 1, er der også gjort brug af faglig sparring gennem personlig kommunikation med fagpersoner med erfaring indenfor emnet. Dette er foregået ved uformelle samtaler enten mundtligt eller pr. e-mail. Ved disse personer har det ikke været vurderet at være nødvendigt at opstille et helt interview, da der blot er besvaret et enkelt spørgsmål eller fået forklaret et begreb. Fagpersoner foretaget faglig kommunikation med kan ses under afsnittet 'Personlig kommunikation'.

Anne Mathiesen, jurist og disciplin-leder, Areal og Rettigheder, COWI

Anne Mathiesen er uddannet jurist og arbejder med areal og rettighedserhvervelse hos den rådgivende ingeniørvirksomhed COWI, hvor Mathiesen arbejder med ekspropriation. Inden arbejdet i COWI har Mathiesen siddet i en kommune, hvor Mathiesen også har arbejdet med ekspropriation. Udover arbejdet med areal og rettighedserhvervelse ifm. ekspropriation er Mathiesen også disciplin-leder for areal og rettighedsdisciplinen.

Interviewguide og referat til interview med Mathiesen kan ses i appendiks C. Interviewet med Mathiesen blev foretaget sammen med Mads Jeppesen.

Erling Christensen, formand for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg samt Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Erling Christensen er uddannet jurist og er formand for to overtaksationskommissioner. Som formand for to overtaksationskommissioner tager Christensen stilling til erstatningsspørgsmålet ved kommunale ekspropriationer, når sagen klages videre fra en relevant taksationskommission. Udover virket som overtaksationskommissionsformand har Christensen tidligere været kommissarius.

Interviewguide og referat til interview med Christensen kan ses i appendiks D.

Inger Larsen, ledende landinspektør på baneprojekter

Inger Larsen er uddannet landinspektør og arbejder i dag som ledende landinspektør på baneprojekter, der er en rolle der dækker hele Danmark. Inden arbejdet som ledende landinspektør har Larsen arbejdet som landinspektør i det kommunale, i et privat landinspektørfirma og hos Vejdirektoratet.

Interviewguide og referat til interview med Larsen kan ses i appendiks E.

Mads Jeppesen, landinspektør og fagchef, Areal og Rettigheder, COWI

Mads Jeppesen er uddannet landinspektør og arbejder med areal og rettighedserhvervelse hos den rådgivende ingeniørvirksomhed COWI, hvor Jeppesen har arbejdet med ekspropriation til infrastrukturprojekter i over 20 år. Inden arbejdet i COWI arbejdede Jeppesen i Aarhus Amt, hvor han også arbejdede med ekspropriation. Udover arbejdet som landinspektør ifm. areal og rettighedserhvervelse ved ekspropriation er Jeppesen også fagchef for areal og rettighedsafdelingen.

Interviewguide og referat til interview med Jeppesen kan ses i appendiks C. Interviewet med Jeppesen blev foretaget sammen med Anne Mathiesen.

Mette Nielsen, kommissarius ved statens ekspropriationer i Jylland

Mette Nielsen er uddannet jurist og arbejder som Kommissarius for Statens Ekspropriationer i Jylland. Som kommissarius er Nielsen ansvarlig for at sammensætte ekspropriationskommissionerne ved statslige ekspropriationer i Jylland, hvor der bliver nedsat én kommission pr. projekt. Inden arbejdet som kommissarius arbejde Nielsen jurist i Vejdirektoratet.

Interviewguide og referat til interview med Nielsen kan ses i appendiks F.

Repræsentant fra Hillerød Kommune

Repræsentanten arbejder i Hillerød Kommune. Interviewet med repræsentanten blev foretaget ud fra nogle konkrete sager, sagsnr. 2023-111453 og 2023-111526, hvor Hillerød Kommune var ekspropriant. Specialegruppen er bekendt med repræsentantens arbejdsfunktion og faglige erfaring.

Interviewguide og referat til interview med repræsentant fra Hillerød Kommune kan ses i appendiks G.

Thomas Asmussen, landinspektør og afdelingsleder, Miljø, Plan & Jura, LE34

Thomas Asmussen er uddannet landinspektør og arbejder i landinspektørfirmaet LE34. Her har Asmussen arbejdet med ekspropriation til infrastrukturprojekter i 15 år og er i dag afdelingsleder i miljø, plan & jura i LE34.

Interviewguide og referat til interview med Asmussen kan ses i appendiks H.

Personlig kommunikation

I forbindelse med udarbejdelsen af specialet er der foretaget personlig kommunikation i form af faglig sparring med Christian Toftgaard, landinspektør i landinspektørfirmaet CK Land A/S med erfaring indenfor matrikulære arbejder. Den faglige sparring med Toftgaard er brugt til at forstå hvad kommunen kan tillade sig at regulere på ift. beregningsreglerne i BR18.

Yderligere informanter forsøgt kontaktet

Udover informanterne i tabel 1 har det også været forsøgt at opnå interview m.fl. kommuner, for at kunne opnå en triangulering af kommunens overvejelser som ekspropriant. Dette har dog ikke været muligt, da der ikke er andre kommuner, der er vendt tilbage på vores henvendelse. Det har også været forsøgt at få et interview med Kommissarius for Statens Ekspropriationer på Øerne, ligesom det har været forsøgt at få et interview m.fl. takst- og overtaksationskommissioner, for at kunne få en bredere indsigt i overvejelserne ved erstatningsfastsættelsen med praksis på tværs af kommissionerne.

Derudover har forfatterne af bogen 'Ekspropriation i praksis', der alle er uddannet jurister og ved gennemgang af kendelser er specialegruppen blevet gjort bekendt med at de repræsenterer både kommuner og lodsejere ved ekspropriationer, været kontaktet mhp. interview, for at

kunne få en advokats synspunkt på emnet både fra anlægsmyndighed og lodsejerens side. Disse er dog heller ikke vendt tilbage på specialegruppens henvendelse.

3.7 JURIDISK METODE

Når der bliver anvendt retskilder (afsnit 3.5) og retspraksis sammenlignes (afsnit 2.2), er det også relevant at undersøge den juridiske metode og benytte denne for at kunne skabe sammenhæng og forståelse mellem lovgivningen og kendelserne. Når der skal træffes en afgørelse om et retligt spørgsmål skal denne træffes efter gældende ret. Dette er både skrevne retskilder, såsom love, bekendtgørelser og planer samt uskrevne retskilder, såsom kendelser. De skrevne retskilder er altid gældende, hvorimod de uskrevne kilder kun er gældende, fordi der er foretaget en juridisk vurdering af et konkret tilfælde (Bønsing, 2018, ss. 31-32).

Ved gennemgang af de uskrevne retskilder i form af kendelser afsagt ifm. ekspropriation (afsnit 4.4), skal der tages hensyn til præcedens og subsumption. Ved normal domspraksis, hvor domstolene forholder sig til et juridisk spørgsmål, opstår der præcedens ved afsigelse af domme, hvilket også kaldes for en doms præjudikatværdi. Dermed kan retspraksis fra domstolene være med til at skabe retsgrundlaget, der kan dømmes ud fra (Evald, 2019, s. 47). Ved afsigelse af domme har niveauet af domstolen for hvor dommen afsiges betydning, da kendelser afsagt af f.eks. Højesteret har større betydning, end kendelser afsagt af landsretten og byretten (Evald, 2019, s. 47). I sager med dissens må det antages at disse har en lavere præjudikatværdi, end sager hvor der er enighed, og disse er derfor ikke lige så præcedensdannende (Hamer & Schaumburg-Müller, 2020, s. 85). For at en kendelse skal kunne danne præcedens, kræver det at den er offentliggjort (Evald, 2019, s. 47).

I dette tilfælde, hvor kendelser er afsagt af kommissioner udenfor domstolene, har kendelserne dog ikke samme præjudikatværdi, da kommissionerne ikke nødvendigvis skal følge hinandens praksis. Som forklaret af Nielsen der som kommissarius i Jylland er med til at tage beslutningerne for ekspropriationskommissionerne i Jylland, og kendelser afsagt ved kommunale ekspropriationer er ikke afgørende for, hvordan de skal praktisere ved statslige ekspropriationer, hvilket også underbygges af Larsen. Nielsen forklarer dog at ekspropriationskommissionerne forholder sig til den praksis de statslige taksationskommissioner fastsætter, da de retter sig efter denne. Udsagnet om at ekspropriationskommissionerne indretter sig efter den praksis

de statslige taksationskommissioner følger bliver også underbygget af ledende landinspektør Larsen. På det kommunale niveau forklarer formand for to overtaksationskommissioner Christensen at overtaksationskommissioner ikke er bundet af hinanden og der derfor kan være divergens mellem dem. Christensen forklarer dog at der tilstræbes at opnå en ensartet taksationspraksis, ligesom parterne i sagerne ofte fremlægger tidligere kendelser, som kan indgå i vurderingen af erstatningen.

Der er derfor efter ovenstående ingen retlig definition for, hvordan kommissioner skal forholde sig til hinandens kendelser og kendelserne har ikke samme præjudikativværdi, som ved normal domspraksis, udover at der mellem kommissionerne tilstræbes at opnå ensartet praksis. Ved gennemgangen af kendelserne vil det derfor ikke være muligt at konkludere at erstatningen skal fastsættes i lighed med de nyeste kendelser, men efter hvordan der i de overvejende fleste tilfælde afsiges kendelse. Det kan også stadig være relevant at kigge på evt. dissens i kendelserne, da det kan være tegn på uenigheden om praksis i den enkelte kendelse.

Subsumption er når sagens fakta skal kobles til den relevante ret indenfor et område for at komme frem til en retsfølge og dermed afsige kendelse i en sag. Her handler det om at undersøge hvilke fakta er relevante, kaldet retsfakta, for det spørgsmål, der bliver taget stilling til indenfor det retslige område, kaldet relevant jus (Hamer & Schaumburg-Müller, 2020, s. 87). Når en kommission bliver bedt om at tage stilling til spørgsmålet om erstatning ved ekspropriation (afsnit 4.3), betyder dette f.eks. at der ikke skal tages stilling til spørgsmål om ekspropriationens lovlighed eller fakta, der ikke direkte er berørt af ekspropriationen og den derefter følgende erstatning. Hvis det retlige spørgsmål vedrører erstatning for tabte byggeretter, vil det derfor også være vigtigt at vurdere hvilke fakta der er relevante for dette spørgsmål, f.eks. gældende planer, bebyggelsesprocent, størrelse på det afståede areal eller om byggeretten kan dispenseres fra (afsnit 4.5).

3.8 HÅNTERING AF KENDELSER

Afsnittet har til formål at oplyse, hvordan kendelser fra 1. og 2. kommissionerne er håndteret i specialet. Det vil blive forklaret under hvilke kriterier kendelserne er blevet udvalgt, samt hvordan de er bearbejdet derefter. Ved gennemgang af kendelser fra kommissionerne er det ikke alle sager om håndtering af byggeretter der er medtaget, da 2. instans kommissionerne kun

forholder sig til spørgsmålet, når det er påklaget videre fra en 1. instans (afsnit 4.3). Der er fundet 32 kendelser på praksisportalen (appendiks A) og derudover er der medtaget fem kendelser som ikke er offentliggjort (appendiks B), heraf én fra en statslig taksationskommission og fire fra kommunale taksationskommissioner. Disse fem kendelser er blevet udleveret gennem interviews med informanter. Dette har medført at der i alt er 37 kendelser, som håndterer tabet af byggeretter.

For at kunne udføre en komparativ analyse, som beskrevet i afsnit 2.2, har der været behov for at indhente information, der har kunne sammenlignes. Hertil er der taget udgangspunkt i 2. instans kommissions kendelser. På praksisportalen findes 2. instans kendelser fra 2015 og frem, eftersom det var den 1. august 2015 taksationssekretariatet blev stiftet og dermed fra dette tidspunkt kendelser er blevet uploadet på hjemmesiden (Taksationssekretariatet, 2025 D). Kendelserne er blevet fremsøgt vha. nøgleordene 'byggeretter' eller 'bebyggelsesprocent', beskrevet i afsnittet 3.5. Dette resulterede i 143 kendelser, som gerne skulle indeholde information om byggeretter. Herefter blev samtlige kendelser behandlet manuelt, hvor det er blevet undersøgt om hhv. 1. eller 2. instans kommissionen har nævnt enten byggeretter eller bebyggelsesprocent. Hvis det i kendelserne kun er lodsejer eller anlægsmyndigheden, der har nævnt byggeretten, så er kendelserne ikke medtaget. Dette skyldes at specialet kun forholder sig til kendelser, hvor byggeretter er blevet vurderet af kommissionerne, som har retten til at afgive erstatningsforslaget. Det har ikke været et krav at kommissionen har fastsat en specifik værdi for byggeretten, de kan også have forholdt sig til spørgsmålet på følgende måde:

"Overtaksationskommissionen bemærker, at der efter kommissionens opfattelse ikke ved den som følge af arealafståelsen mistede byggeret er påført lodsejeren et tab, som ikke fuldt ud er kompenseret gennem den fastsatte arealerstatning." – sagsnr. 2023-136814, s. 6

I ovenstående citat, forholder overtaksationskommissionen sig til byggeretten, hvortil det vurderes at tabet af byggeretten ikke har betydning ift. at erstatningsstørrelsen skal forøges. I andre kendelser er byggeretter mere eksplicit nævnt, hvor det gøres klart fra kommissionerne at byggeretten ikke medfører en økonomisk erstatning, eller hvor byggeretterne reelt har en økonomisk værdi.

For at kunne lave en kvantitativ analyse har der været behov for at kendelserne gøres kvantificerbare som beskrevet i afsnit 3.3. Derfor er der udarbejdet et afkrydsningsskema, som er

blevet udarbejdet manuelt i takt med at casene er blevet udarbejdet. Kolonnerne er beskrevet i tabel 2.

Kolonne	Beskrivelse
Planlagt udnyttelse af byggeret	Kolonnen er valgt, da det er relevant at undersøge om, der gives erstatning for byggeretter uden et plangrundlag, eller om der er behov for dokumentation før der kan gives erstatning for byggeretten
Håndtering af byggeretten	Kolonnen er udarbejdet, da det kunne være interessant at undersøge, i hvor mange tilfælde byggeretten beholdes gennem aftaler og dertil i hvor mange tilfælde den mistes. Derudover er der også udarbejdet en kolonne, som omhandler at byggeretten er fuldt udnyttet, hvilket som udgangspunkt betyder at der ikke skal gives erstatning, da der skal være sket et økonomisk tab (afsnit 4.4)
Økonomisk erstatning	Kolonnen er udarbejdet for at finde ud af, hvor mange kendelser der giver økonomisk erstatning tilknyttet byggeretterne på en ejendom
Anlægsmyndighed og kommission	Kolonnerne er udarbejdet mhp. at undersøge, om der eksisterer en sammenhæng mellem erstatning for byggeretter og, hvorvidt disse sager behandles hyppigere i kommunale eller statslige kommissioner
Type af ejendom	Kolonnen er udarbejdet for at undersøge om der er forskel på erstatningen af byggeretten alt afhængig af typen af ejendommen, om det er beboelse eller erhverv
Dissens	Kolonnen er udarbejdet, da det er interessant at undersøge om der findes en generel enighed internt i kommissionerne vedr. behandling af byggeretten. Kolonnen kan være med til at bekræfte om byggeretsemnet er et uklart emne internt blandt kommissionerne

Tabel 2. Kolonner samt deres beskrivelse til Excel-arket (Egen produktion).

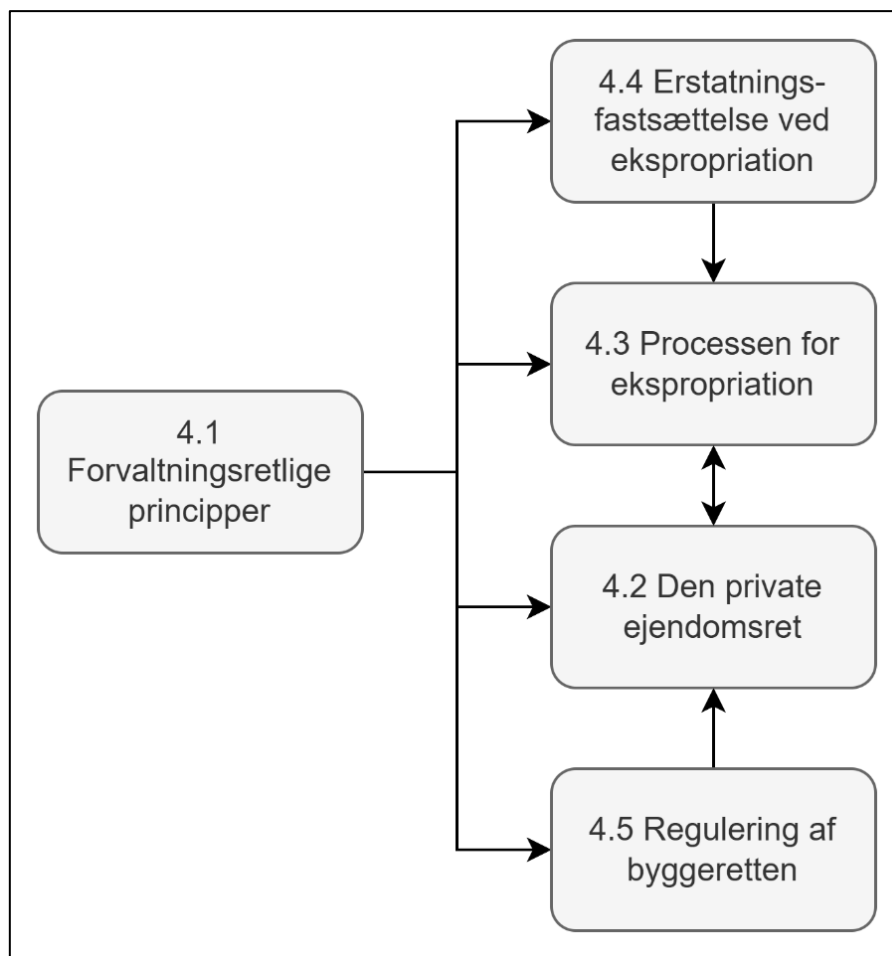
Efter afkrydsningsskemaet er færdiggjort, er der udarbejdet visuelle grafer og diagrammer, som giver et resultat af, hvordan erstatning af byggeretter håndteres i praksis af kommissionerne. En graf kan f.eks. være udarbejdet ift. hvor mange kendelser gives økonomisk erstatning for byggeretter. Dette kan vises ved en graf, men hertil fås kun et resultat. For at få dybere indsigt i resultatets udfald, er der behov for at analysere og gå i dybden med kendelserne, for at forstå overvejelserne der ligger bag resultatet. Det er her der foretages en komparativ analyse, som beskrevet i afsnit 2.2. Yderligere suppleres analysen med interviews, som beskrevet i afsnit 3.6, hvilket skaber et bredt fagligt indblik i, hvordan byggeretter bør erstattes og dermed også øger validiteten.

4 RAMMEFORSTÅELSE

Kapitlet vil redegøre for rammeforståelsen af specialet, der er nødvendig for at kunne analysere problemstillingen omkring håndteringen af tabte byggeretter som følge af ekspropriation. Rammeforståelsen vil redegøre for nødvendige begreber og teorier vha. de beskrevne metoder i kapitel 3.

Kapitlet vil starte med at redegøre for de forvaltningsretlige principper, der skal efterkommes ved forvaltning foretaget af offentlige myndigheder, når f.eks. en lodsejers rettigheder indskrænkes (afsnit 4.1). Derefter vil der blive redegjort for beskyttelsen af den private ejendomsret og behovet for denne (afsnit 4.2). Ved regulering af den private ejendomsret skal de forvaltningsretlige principper dermed overholdes af den relevante myndighed. Den private ejendomsret kan dog tilsidesættes ved ekspropriation og der vil derfor blive redegjort for processen for ekspropriation (afsnit 4.3). Som følge af ekspropriation kan der være et evt. erstatningsspørgsmål der skal afklares og der vil derfor også blive redegjort for erstatningsmæssige principper (afsnit 4.4). Ved ekspropriation vil en lodsejers rettigheder blive indskrænket og denne proces og efterfølgende erstatningsfastsættelse er dermed også underlagt de forvaltningsretlige principper. Til sidst vil der blive redegjort for hvordan byggeretten er defineret, samt hvordan den kan reguleres (afsnit 4.5).

Rammeforståelsen redegør også for sammenhængen mellem de forskellige begreber, hvilket er visualiseret på figur 3. Efter ovenstående gør de forvaltningsretlige principper sig gældende for regulering af ejendomsretten, herunder byggeretten, ekspropriationsprocessen og efterfølgende evt. erstatningsfastsættelse. Som følge af ekspropriation skal der tilkendes en erstatning for ekspropriationsindgrebene. For at regulere i ejendomsretten er der et behov for at ekspropriere, som er indgreb i ejendomsretten. Det bliver også beskrevet, hvordan byggeretten er en del af ejendomsretten.



Figur 3. Sammenhæng mellem rammeforståelsen (Egen produktion).

4.1 FORVALTNINGSRETLIGE PRINCIPPER

Afsnittet beskriver, hvordan offentlige myndigheder skal agere ved forvaltningen af sager, og afgørelser der træffes ud fra sagerne, der vedrører borgeres, herunder lodsejeres, rettigheder. Dette omfatter fire forvaltningsretlige principper, som en myndighed skal følge, for at sikre afgørelser bliver truffet på et lovligt grundlag (Bønsing, 2018, s. 309) (Rønsholdt, 2006, s. 89). De fire forvaltningsretlige principper omfatter legalitetsprincippet, lighedsprincippet, proportionalitetsprincippet og officialprincippet.

I specialet vil myndighederne omfatte dem der kan træffe beslutning om ekspropriation (afsnit 4.3.1 og 4.3.2) og erstatningsfastsættelsen som følge heraf (afsnit 4.4) samt kommunerne, der er myndighed på reguleringen af byggeretten (afsnit 4.5). Når der træffes en afgørelse, skal det gøres ud fra saglige hensyn, hvilket de forvaltningsretlige principper skal fremme at følge (Bønsing, 2018, ss. 331-333).

Legalitetsprincippet omfatter at en myndighed ikke må træffe beslutninger i strid med loven, når disse beslutninger berører lodsejers rettigheder (Bønsing, 2018, ss. 311-312). Dette skal fremme at sikre der ikke bliver foretaget ulovlige indgreb i f.eks. den private ejendomsret, der er sikret ved lov (afsnit 4.2). Til legalitetsprincippet hører også hjemmelskravet, som skal sikre at beslutninger bliver truffet med hjemmel i lovgivningen (Bønsing, 2018, ss. 309-311).

Lighedsprincippet omhandler at sager der er ens også skal behandles ens, hvilket skal fremme en usaglig forskelsbehandling mellem lodsejere (Bønsing, 2018, ss. 338-339). Ved ansøgning om f.eks. dispensation til bebyggelse (afsnit 4.5.7), skal der derfor gives enten tilladelse eller afslag, hvis to ens ejendomme ansøger om det samme byggeprojekt.

Proportionalitetsprincippet beskriver at et indgreb i lodsejers rettigheder for at opnå en ønsket regulering, skal være nødvendigt og mindst muligt indgribende (Bønsing, 2018, ss. 346-347). Dette ses f.eks. ved ekspropriationsindgreb, som skal være mindst muligt indgribende for de eksproprierede ejendomme, ligesom der kun kan eksproprieres til det nødvendige for realiseringen af et anlægsprojekt (bilag 1).

Officialprincippet skal sikre at afgørelser bliver truffet på et tilstrækkeligt oplyst grundlag, for at medvirke til at afgørelserne er lovlige (Bønsing, 2018, s. 146). Efter officialprincippet skal der foretages partshøring af relevante parter, før der kan træffes afgørelse i en sag, for at sikre afgørelsen bliver truffet på et fuldt oplyst grundlag og alle parter har mulighed for at komme med indvendinger til det faktiske grundlag i en sag, jf. FVL § 19, stk. 1. Officialprincippet finder f.eks. anvendelse ved ekspropriationskommissionernes arbejde (afsnit 4.3.1) eller ved behandling af dispensationer (afsnit 4.5.7).

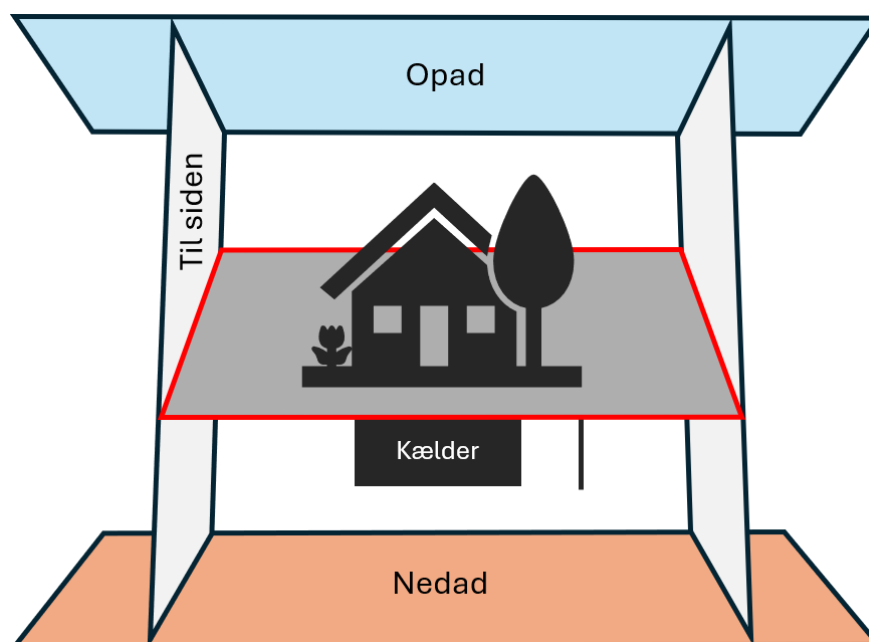
4.2 DEN PRIVATE EJENDOMSRET

Afsnittet redegør for hvordan ejendomsretten er sikret for lodsejere og udstrækningen af deres ejendomsret. Derudover redegøres der for, hvordan der vha. offentligretlig regulering kan ske tvungne indgreb i ejendomsretten, hvor det er nødvendigt af hensyn til almenvellet. Derefter vil det blive beskrevet, hvorfor den private ejendomsret eksisterer og behovet herfor (afsnit 4.2.1).

Den private ejendomsret er beskyttet i GRL § 73, stk. 1, og ejendomsretten er som udgangspunkt ukrænkelig (Pagh, 2013, s. 528). Denne ejendomsret giver lodsejeren rådighed til at anvende og bruge en ejendom indenfor det der er retmæssigt tilladt for den pågældende ejendom. Brugsretter over en ejendom anses også som en ejendomsret og er dermed også beskyttet gennem GRL § 73, ligesom evt. tilladelser som f.eks. en landzonetilladelse eller byggetilladelse også anses som værende en del af ejendomsretten (Pagh, 2013, ss. 25, 528).

Udstrækningen af ejendomsretten er afgrænset horisontalt (til siderne) ved et jordstykkets afgrænsning mod tilstødende jordstykker. Grænserne for jordstykkerne er optaget i Matriklen, hvor afgrænsningen også er visualiseret på kort (Munk-Hansen, 2018, ss. 17-18) (Pagh, 2013, ss. 16-17). I højden (opad) er udstrækningen af ejendomsretten i princippet ubegrænset, dog under hensyn til at bygninger og træer ikke medfører for massive naboretlige gener som følge af f.eks. skygge og indblik. Derudover reguleres højden af bebyggelse gennem planlægning og afgrænsningerne fastsat i BR18 (afsnit 4.5) (Munk-Hansen, 2018, ss. 22-23) (Pagh, 2013, s. 20). I dybden (nedad) er ejendomsretten vertikalt afgrænset af det der naturligt er forbundet med den almindelige brug af en ejendom. Dette kan f.eks. omfatte retten til at opføre kælder eller anlægge stikledninger. Længere nede end denne almindelige brug af ejendommen har staten ret til at udnytte undergrunden til f.eks. at anlægge tunneller (Munk-Hansen, 2018, ss. 20-22) (Pagh, 2013, s. 19).

Til siderne har ejendomsretten en fast afgrænsning defineret ud fra mål fastlagt på kort i Matriklen til det enkelte jordstykke. Ejendomsretten opad og nedad er derimod mere løs, da den her er defineret efter det, der naturligt er forbundet med den almindelige brug af ejendommen, og de specifikke retmæssige reguleringer gældende for den pågældende ejendom. På figur 4 er udstrækningen af ejendomsretten visualiseret.



Figur 4. Afgrænsning af ejendommens udstrækning mod siderne, opad og nedad (Egen produktion).

Reguleringen af hvordan det retmæssigt er tilladt at bruge en ejendom kan ske gennem privatretlig og offentligretlig regulering. Den privatretlige regulering ses typisk gennem forpligtelser overfor evt. panthavere eller ved en aftale mellem ejer og en tredjemand om brugen af ejendommen (afsnit 4.5.6) (Pagh, 2013, s. 25). Den offentligretlige regulering er en ensidig regulering, hvor ejendomsretten reguleres gennem love eller af en myndighed med hjemmel i loven. Offentligretlige regulering for udnyttelsen af en ejendom kan f.eks. ske gennem byggeloven (afsnit 4.5.1 og 4.5.4) eller planloven (afsnit 4.5.5) (Pagh, 2013, s. 26).

Behovet for ændringer i ejendomsretten skyldes ofte efter et behov fra det private marked, f.eks. gennem køb og salg, eller hvis der fra politisk side vedtages bestemmelser, der kan medføre ændringer i ejendomsretten (Libecap, 1990, ss. 16-17). Sådan en regulering i ejendomsretten fra politisk side kan f.eks. ske ved offentligretlig regulering af ejendomsretten gennem ekspropriation, hvor der kan ske tvungne ændringer i ejendomsretten til fordel for almenvellet (afsnit 4.3) (Mølbeck, et al., 2019, ss. 63-64) (Pagh, 2013, s. 533). En sådan ret til at tilpligte en lodsejer at afstå en del af ejendomsretten til fordel for almenvellet er beskrevet i GRL § 73, stk. 1, hvor afståelsen dog skal ske med hjemmel i lov og mod fuld erstatning (Mølbeck, et al., 2019, s. 127) (Pagh, 2013, ss. 533, 549). Betingelser for hvornår der kan eksproprieres og hvordan den fuldstændige erstatning udmåles, er beskrevet yderligere i (afsnit 4.3).

4.2.1 Behovet for ejendomsretten

I afsnittet vil behovet for den private ejendomsret blive beskrevet, herunder hvordan den medfører en optimering af udnyttelsen af de tilgængelige begrænsede ressourcer tilhørende den enkelte ejendom. Ved brugen af ordet 'ressourcer' vil der blive henvist til de tilgængelige muligheder der er for udnyttelsen af en ejendom, samt evt. tilknyttet produktion igennem f.eks. landbrug eller udvinding af råstoffer. Afsnittet er skrevet ud fra et syn på behovet for ejendomsretten, hvor der tilstræbes at opnå en økonomisk bæredygtig måde at udnytte ressourcerne tilknyttet denne (Ostrom, 1990, s. 1).

Behovet for den private ejendomsret opstår, når det skal vurderes, hvordan ressourcerne på et areal bliver benyttet mest optimalt for alle i samfundet. Hvis ressourcerne er fælleseje, og der dermed ikke er en privat ejendomsret, vil det ikke blive overvejet, hvordan ressourcerne tilknyttet den fælles ejendom bliver udnyttet mest effektivt (Hardin, 1968, s. 1.244). Dette vil resultere i at ressourcerne bliver overudnyttet, da der anses at være uendelige ressourcer tilgængeligt (Hardin, 1968, s. 1.244). Hvis alt ejes i fællesskab, er der dermed ikke et individ der ejer noget og det der er tilgængeligt i dag, er der ikke nogen forsikring om er tilgængeligt dagen efter. Derfor kan ressourcerne lige så godt blive udnyttet med det samme, mens de er tilgængelige. Det handler derfor om at optimere brugen af ressourcerne for sig selv, for egen vindings skyld, uden tanke på at gøre det bæredygtigt for sig selv eller fællesskabet (Gordon, 1954, s. 124). De fælles ressourcer kan skabe en kamp mellem individerne i fællesskabet om at bruge så mange ressourcer som muligt, da der ikke er nogen garanti for de bliver ved med at være tilgængelige (Ostrom, 1990, ss. 12-13). Når alle i fællesskabet på denne måde handler i egen interesse, uden at tænke på de langsigtede konsekvenser, kan det ende med at ødelægge det for alle, ved at fællesskabet løber tør for de fælles ressourcer (Hardin, 1968, s. 1.244).

For at undgå denne u hensigtsmæssige håndtering af de tilgængelige ressourcer, er der brug for en centraliseret styring af disse, hvor individer tildeles definerede ejendomsretter med tilhørende ressourcer (Dolšak & Ostrom, 2003, ss. 24-25) (Ostrom, 1990, s. 9). Dette sker gennem politiske beslutninger, hvor den private ejendomsret er beskyttet i grundloven, dog med undtagelser af hensyn til udviklingen af samfundet (afsnit 4.2), og der derved tildeles et antal begrænsede ressourcer til hvert individ. Ved at hvert individ har adgang til begrænsede ressourcer, vil der opstå en kamp mod ressourcerne, i stedet for en kamp mod et andet individ om blot at

bruge så mange ressourcer som muligt (Ostrom, 1990, ss. 12-13). Der skabes derfor en motivation for lodsejeren om at udnytte de tilgængelige ressourcer optimalt (Hardin, 1968, ss. 1.244-1.245), da der er en begrænsning af ressourcerne og ved at lodsejeren selv har ansvaret for, hvordan de kan udnyttes (Dolšak & Ostrom, 2003, s. 25). Ejendomsretten er dog ikke ensbetydende med at alle ressourcer bliver fordelt lige mellem alle individer i et fællesskab, men er en måde at bidrage til effektivisering af udnyttelsen af de begrænsede tilgængelige ressourcer, alt efter det individuelle behov (Dolšak & Ostrom, 2003, s. 25). Dermed er ejendomsretten også med til at skabe et incitament for en bæredygtig og ansvarlig brug af de samlede ressourcer, der er tilgængeligt i et fællesskab.

4.3 PROCESSEN FOR EKSPROPRIATION

Afsnittet præsenterer rammeforståelsen for ekspropriation, der ligger til grund for specialets analyse. For at kunne forstå omstændighederne, hvor byggerettigheder fratages en lodsejer, vil centrale aspekter af ekspropriationsbegrebet blive uddybet. Specialets primære fokus er ikke at beskrive ekspropriationsprocessen i dens helhed, men derimod at undersøge, hvordan byggerettigheder erstattes ved ekspropriation, samt muligheden for at lodsejeres byggeretter bibeholdes. Derfor vil følgende afsnit begrænse sig til at belyse de mest relevante begreber inden for ekspropriation. Begrebet ekspropriation er et arbejdsredskab, som kan benyttes når der forekommer tvungen afståelse af en lodsejers ejendomsret (afsnit 4.2) (Vejdirektoratet, 2011). Ekspropriationsprocessen er reguleret af lovgivning, der sikrer at lodsejeren modtager fuld erstatning for den tabte værdi af ejendommen (afsnit 4.4) (Mølbeck, et al., 2019, ss. 21-22). Ekspropriationsmuligheden er forbeholdt offentlige myndigheder og kan kun benyttes ved projekter, der er i almenvellets interesser f.eks. ved anlæg af offentlige veje (Mølbeck, et al., 2019, s. 386). Kravene for hvornår der kan meddeles tilladelse til ekspropriation er beskrevet i bilag 1.

Ekspropriation kan omfatte flere forskellige indgreb, hvilket er beskrevet i VL § 98 og EPL § 2. Indgrebene kan være som følger:

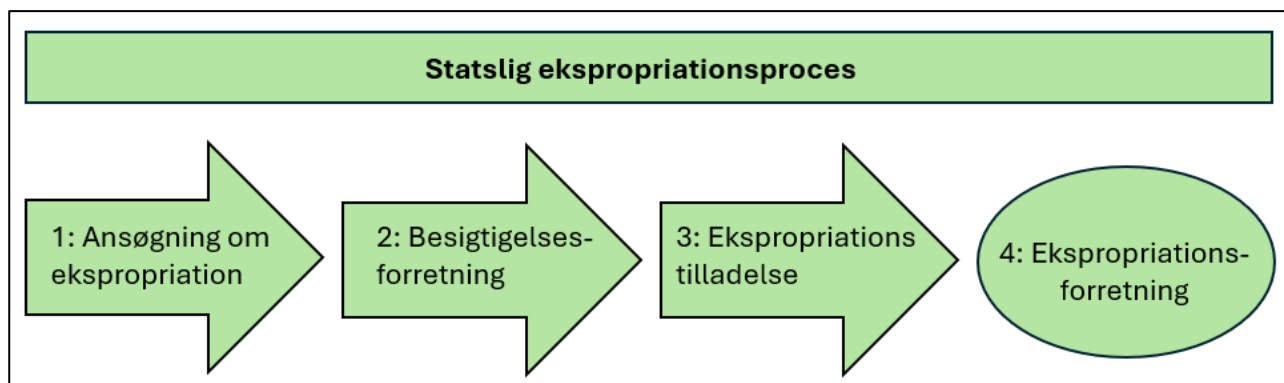
- Erhvervelse af ejendomsret til arealer, bygninger og indretninger, samt tilbehør hertil
- Endeligt eller midlertidige begrænsninger i ejers råden
- Erhvervelse af ret til at udøve en særlig råden over den faste ejendom
- Endeligt eller midlertidigt ophævelse af brugsrettigheder og servitutrettigheder

De processuelle regler for ekspropriationen afhænger af anlægsmyndigheden. Hvis det er et kommunalt projekt, så er det ofte VL kapitel 10, der danner rammerne for ekspropriationsprocessen. Når det er staten der er anlægsmyndighed, så er det rammerne i EPL kapitel 4 der benyttes (Mølbeck, et al., 2019, ss. 386, 419). Rammerne for de to ekspropriationsprocesser er beskrevet nærmere i afsnit 4.3.1. og 4.3.2.

4.3.1 Statslig ekspropriationsproces

Ved statslige ekspropriationer tages der udgangspunkt i ekspropriationsprocesloven. Loven indeholder ikke hjemmel til ekspropriation i sig selv, men derimod regulerer den processen og fremgangsmåden for ekspropriation (Mølbeck, et al., 2019, s. 385). Hjemlen til ekspropriationen skal findes i særskilte love såsom VL § 95 eller JBL § 30. Fremgangsmåden for hvordan statslig ekspropriation skal behandles er sammenlignelig med fremgangsmåden for kommunale projekter (Mølbeck, et al., 2019, s. 386). Den primære forskel ligger i ekspropriationskompetencen, hvor den for statslige projekter ligger hos transportministeren, jf. EPL § 11, mens ekspropriationskommissioner påser en prøvelse af anlægsprojektet, jf. EPL § 13, stk. 1. Kommissionen træffer også den endelige afgørelse om ekspropriationen kan gennemføres, jf. EPL § 15, stk. 4.

Ekspropriationskommissionerne er en uafhængig myndighed som varetager lovligheden af ekspropriationen (Heilberg, et al., 2020, s. 501). Ekspropriationskommissionerne består af fem medlemmer, hvoraf to udpeges fra en liste udfærdiget af transportministeren og to er fra en kommunal liste, samt en formand, jf. EPL §§ 4 og 7, stk. 2. Ekspropriationskommissionerne bliver udover de udpegede medlemmer bistået af en ledende landinspektør, der dog ikke har stemmeret ved forretningerne (Mølbeck, et al., 2019, s. 388). Der er en ekspropriationskommission for hhv. Øerne og Jylland. Ekspropriationskommissionerne arbejder under officialprincippet, hvorfor det er kommissionernes ansvar at sikre, at de har alle relevante oplysninger i en sag (afsnit 4.1) (Larsen, 2025). Disse fungerer som 1. instans i statslige ekspropriationssager (Taksationssekretariatet, 2025 A). Den overordnede statslige ekspropriationsproces er illustreret på figur 5.



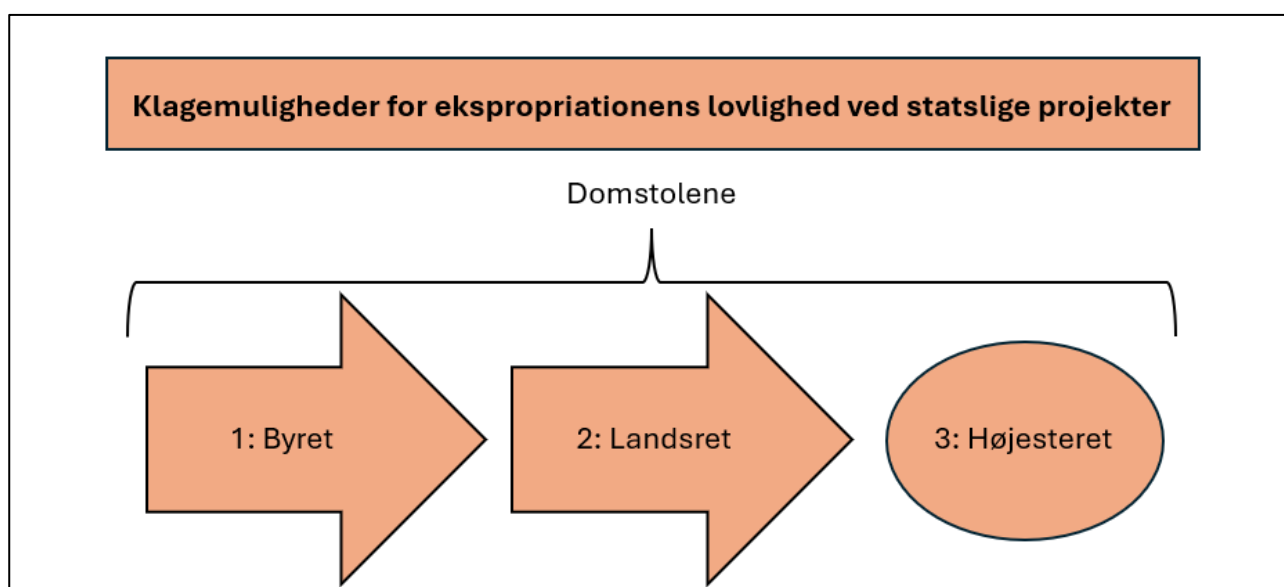
Figur 5. Den overordnede statslige ekspropriationsproces (Egen produktion).

Inden ansøgningen om ekspropriation kan gøre sig gældende, er ekspropriationsgrundlaget, samt forarbejder og undersøgelser foretaget jf. EPL § 1-3. Den efterfølgende ekspropriationsproces er beskrevet nedenfor med udgangspunkt i nummereringen på figur 5.

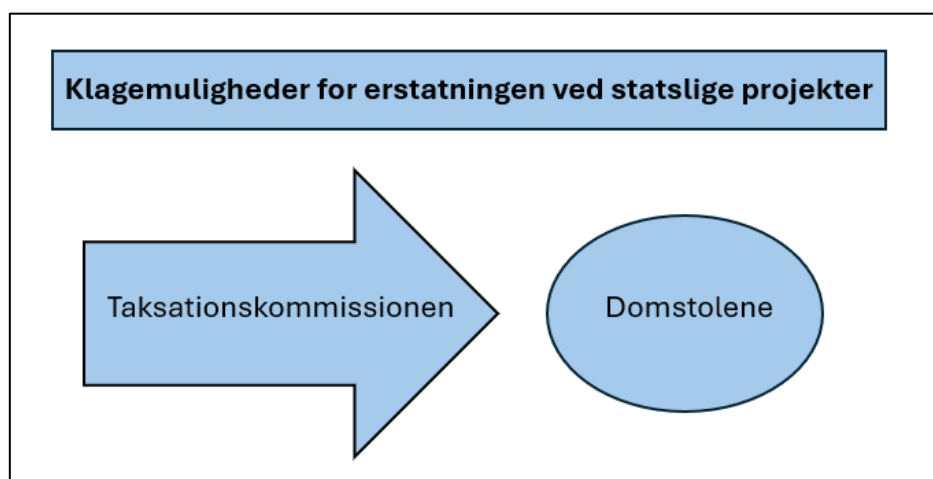
1. Ansøgning om ekspropriationstilladelse hos transportministeren, som derefter henviser ansøgningen til ekspropriationskommissionen jf. EPL §§ 11 og 12, stk. 1 (Mølbeck, et al., 2019, s. 387)
2. Ved ansøgning om ekspropriationstilladelse afprøver ekspropriationskommissionen indgrebene på de berørte ejendomme ved en besigtigelsesforretning jf. EPL § 13, stk. 1. Ved besigtigelsesforretningen efterprøves projektets indgreb. Ekspropriationskommissionen foretager en vurdering om der er foretaget de nødvendige hensyn til lodsejerne og almene interesser gør sig gældende. Under besigtigelsesforretningen har alle involverede parter mulighed for at komme med deres synspunkter til indgrebene (Taksationssekretariatet, 2025 B)
3. På baggrund af besigtigelsesforretningen sender ekspropriationskommissionen deres beslutning, om projektet kan realiseres til transportministeren og anlægsmyndigheden, som derefter vurderer om projektet skal gennemføres, jf. EPL § 14, stk. 1 (Mølbeck, et al., 2019, s. 387)
4. Til sidst foretages ekspropriationsforretningen, som afholdes af ekspropriationskommissionen, hvor de involverede parter kan komme med deres synspunkter til erstatningsfastsættelsen, inden ekspropriationskommissionen fastsætter erstatningen for indgrebene, jf. EPL § 17, stk. 1-2 (Mølbeck, et al., 2019, s. 387)

Efter ekspropriationsforretningen er afholdt, jf. ovenstående, og parterne har fået erstatningsforslaget, kan de acceptere ekspropriationen og den fastsatte erstatning, klage over ekspropriationens lovlighed eller klage over erstatningsforslaget (Taksationssekretariatet, 2025 B).

Nedenstående figurer 6 og 7 viser processerne for at klage over hhv. ekspropriationens lovlighed, figur 6, og erstatningsfastsættelsen, figur 7.



Figur 6. Klagemuligheder af ekspropriationens lovlighed ved statslig ekspropriation (Egen produktion).



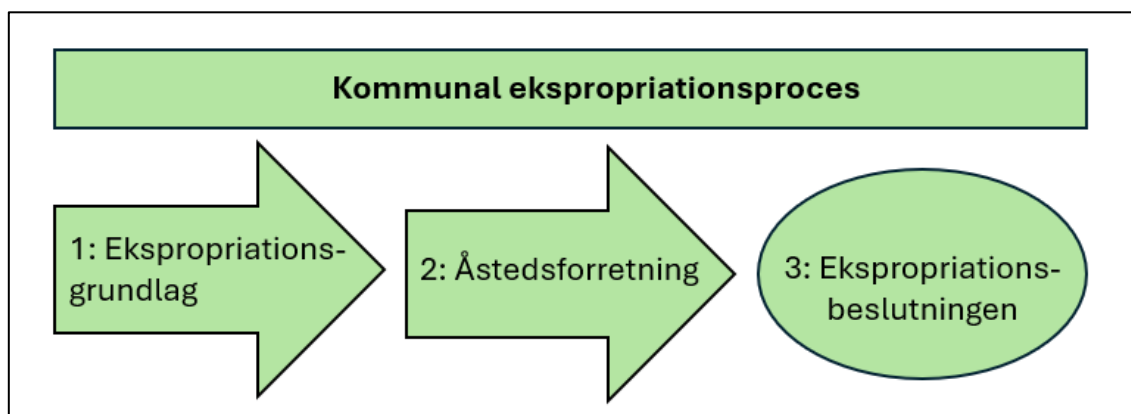
Figur 7. Klagemuligheder af erstatningsfastsættelsen ved statslig ekspropriation (Egen produktion).

Skulle det ske at en part ikke anerkender ekspropriationens lovlighed, figur 6, har de seks måneder til at indbringe klagen til domstolene, efter ekspropriationskommissionen har afsagt kendelse ved ekspropriationsforretningen jf. EPL § 26, stk. 1 (Mølbeck, et al., 2019, s. 412). Hvis en af parterne ikke er enig om erstatningens størrelse, figur 7, har parterne fire uger til at påklage dette, jf. EPL § 19, stk. 1. Klagen sendes herefter videre til taksationskommissionen, som

derefter tager stilling til erstatningens størrelse. Taksationskommissionen er uafhængig fra ekspropriationskommissionen (Mølbeck, et al., 2019, s. 479) og består af fem medlemmer, hvoraf en er formand med en juridisk kvalifikation til at varetage erhvervet, to er fra en liste udpeget af transportministeren og de sidste to er fra en kommunal liste, jf. EPL § 7, stk. 2. Ligesom ekspropriationskommissionerne bliver de statslige taksationskommissioner bistået af en ledende landinspektør (Mølbeck, et al., 2019, s. 483). Taksationskommissionen tager ikke stilling til ekspropriationens lovlighed, men derimod kun erstatningsspørgsmålet (Taksationssekretariatet, 2025 B). I bilag 2 fremgår en oversigt af ekspropriations- og taksationskommissionerne. Taksationskommissionens kendelse ang. erstatningen kan blive indbragt for domstolene senest seks måneder efter taksationskommissionens kendelse jf. EPL § 26, stk. 1.

4.3.2 Kommunal ekspropriationsproces

Ved kommunal ekspropriation er ekspropriationskompetencen henlagt til kommunalbestyrelsen (Mølbeck, et al., 2019, s. 420). Den kommunale ekspropriationsproces følger vejlovens kapitel 10 og er overordnet struktureret som vist på figur 8.



Figur 8. Den overordnede kommunale ekspropriationsproces (Egen produktion).

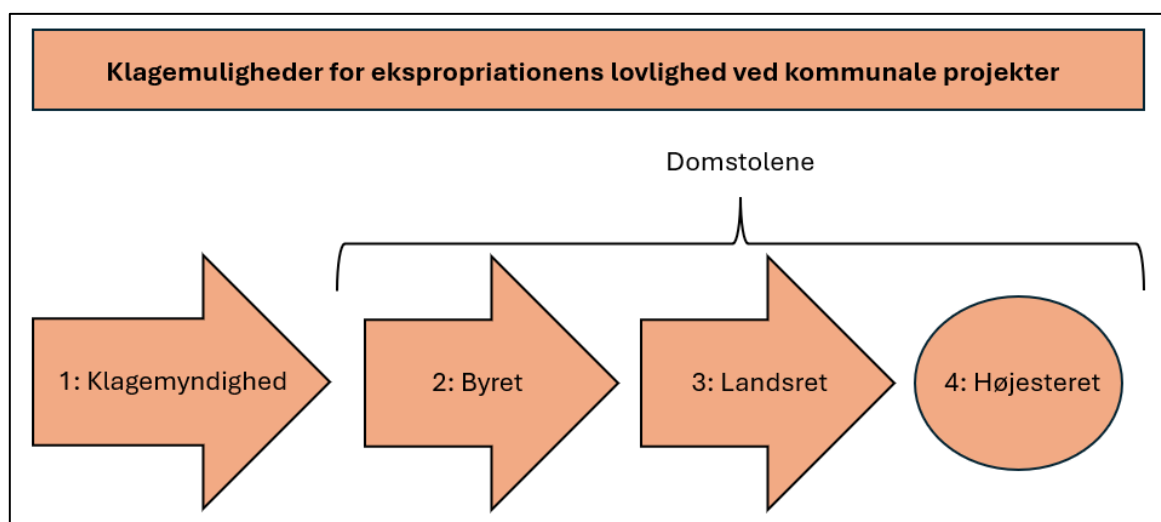
Ekspropriationsprocessen visualiseret på figur 8 er beskrevet nedenfor med udgangspunkt i nummereringen på figuren.

1. Ekspropriationsgrundlaget indebærer, at kommunen skal etablere det nødvendige grundlag for ekspropriationen i overensstemmelse med de retlige regler, der er fastlagt i den pågældende lovgivning (Taksationssekretariatet, 2025 C)
2. Forarbejder og undersøgelser påbegyndes for ekspropriationsarealet jf. VL § 99, stk. 1, hvorefter der afholdes åstedsforretning (Mølbeck, et al., 2019, s. 418).

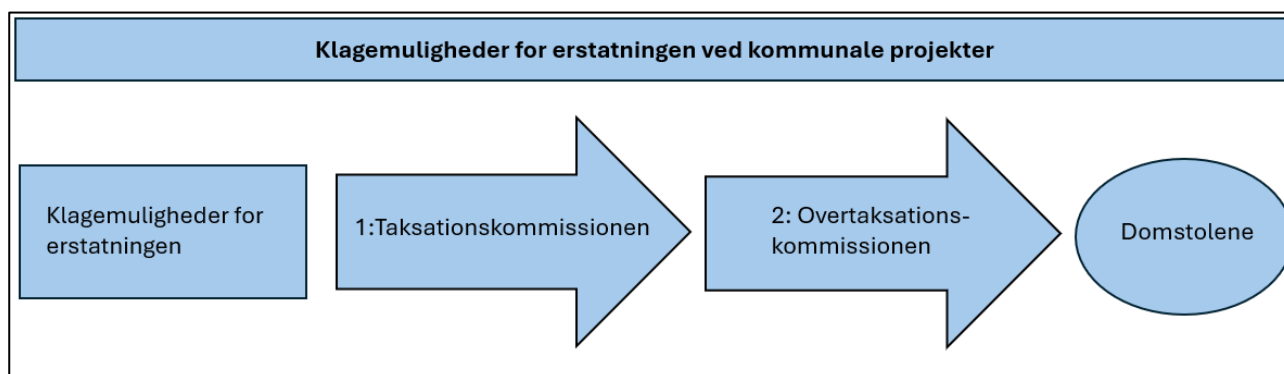
Åstedsforretningen afholdes af anlægsmyndigheden, hvilket er kommunen jf. VL § 100 stk. 1. Under åstedsforretningen har kommunen mulighed for at fremlægge deres erstatningsforslag til lodsejerne, jf. VL § 101, stk. 3. Derefter har lodsejer mulighed for at komme med deres synspunkter ift. erstatningsfastsættelsen eller indsigelser til selve ekspropriationen. Åstedsforretningen er et af de sidste trin i processen og derfor er det sjældent at indsigelser til selve projektet på åstedsforretningen, vil medføre at projektet droppes (Mølbeck, et al., 2019, s. 437)

3. Efter åstedsforretningen kommer ekspropriationen igennem en høringsperiode på 4 uger, jf. VL § 101, stk. 4, som til sidst kan føre til ekspropriationsbeslutningen

Ved ekspropriationsbeslutningen gøres ekspropriation gældende, hvorefter lodsejer har mulighed for at acceptere eller klage over ekspropriationsbeslutningen eller erstatningen, som ved det også er tilfældet ved den statslige ekspropriationsproces (afsnit 4.3.1). Klageprocesserne for kommunale ekspropriationer er illustreret på figur 9 og 10.



Figur 9. Klagemuligheder af ekspropriationens lovlighed ved kommunal ekspropriation (Egen produktion).



Figur 10. Klagemuligheder af erstatningsfastsættelsen ved kommunal ekspropriation (Egen produktion).

Hvis lodsejer vil påklage selve ekspropriationens lovlighed, skal det ske efter reglerne i den pågældende lov, som ekspropriationsbeslutningen er truffet efter (Mølbeck, et al., 2019, ss. 455-456). Afhængig af den respektive lov, skal klagen først igennem den respektive klagemyndighed, inden den kan gå videre til domstolene. Hvis ekspropriationen f.eks. er udført gennem en lokalplan, skal klagen vedr. ekspropriationens gyldighed først påses af planklagenævnet, jf. PL § 58, stk. 1, nr. 2, før den kan gå videre til domstolene (Mølbeck, et al., 2019, s. 418).

Hvis lodsejer og kommunen ikke kan opnå enighed ift. erstatningsstørrelsen, er der mulighed for at indbringe klagen til taksationskommissionen, jf. VL § 112, stk. 1-2. Der findes 15 taksationskommissioner, hvor hver kommission består af to medlemmer samt en formand. Taksationskommissionerne er 1. instans ved klage om erstatning og dens eneste opgave at fastsætte erstatninger ifm. ekspropriationer foretaget af kommunen (Taksationssekretariatet, 2025 A). Er det således at en af parterne heller ikke kan acceptere erstatningen fastsat af taksationskommissionen, er der mulighed for at påklage kendelsen til en overtaksationskommission, der fungerer som 2. instans, jf. VL § 116, stk. 1-2.

Der findes syv overtaksationskommissioner, hvor hver kommission består af en formand og to overtaksationskommissionsmedlemmer (Taksationssekretariatet, 2025 D). Ligesom taksationskommissionen forholder overtaksationskommissionen sig kun til erstatningsspørgsmålet (Heilberg, et al., 2020, s. 564). I bilag 2 fremgår en oversigt over taks- og overtaksationskommissioner og deres geografiske område. Til sidst har parterne mulighed for at påklage erstatningen til domstolene jf. VL § 121, stk. 1 (Mølbeck, et al., 2019, s. 418).

4.4 ERSTATNINGSFASTSÆTTELSE VED EKSPROPRIATION

Som beskrevet i afsnit 4.2 fastslår GRL § 73, stk. 1, at der ved ekspropriation skal ske fuld erstatning. Der findes ingen yderligere lovgivning iht. hvordan vurderingen af erstatningen skal ske, og det er dermed praksis for erstatningsfastsættelse, der som udgangspunkt fastsætter principperne for, hvordan erstatningen udmåles. Det er reglerne i GRL § 73, stk. 1, som danner grundlaget for tildeling af erstatningen i de tilfælde, hvor den pågældende ekspropriationslov ikke indeholder erstatningsbestemmelser (Mølbeck, et al., 2019, s. 118). Kravene til erstatning følger den almindelige erstatningsret, hvilket betyder, at der skal foreligge økonomisk tab og dermed erstattes affektionsværdi ikke (Mølbeck, et al., 2019, s. 118).

Ved erstatningsfastsættelse som følge af ekspropriationer kan der tildeles erstatning for arealafståelse, servitutpålæg og evt. ulemper (Heilberg, et al., 2020, s. 119). Erstatningen skal vurderes ud fra det tidspunkt, hvor lodsejer bliver meddelt om ekspropriationen (Mølbeck, et al., 2019, s. 467).

I afsnit 4.3.1. og 4.3.2 er det fastlagt at det ved statslige ekspropriationer er ekspropriationskommission, som udarbejder første erstatningsforslag, mens det ved kommunale projekter er den respektive kommune. Følgende afsnit fokuserer på de faktorer der bør overvejes ved erstatningsfastsættelse af byggeretter.

4.4.1 Handels-, brugs- og genanskaffelsesværdi

Når erstatningen skal værdifastsættes, så skelnes der i praksis mellem handels-, brugs- og genanskaffelsesværdi (Mølbeck, et al., 2019, s. 118). Handelsværdien omfatter at erstatningsfastsættelsen skal ske i 'handel ogandel', som nævnt i VL § 115, stk. 3 og EPL § 17, stk. 4. Handel ogandel betyder at ejendommen skal erstattes efter nedgangen i handelsværdien på det åbne marked inden for en kort salgsperiode, hvis salget sker til en køber med kendskab til området og markedsforholdene, samt ejendommens art og karakter (Mølbeck, et al., 2019, s. 127).

Ved erstatningsfastsættelsen skal brugsværdien for ejendommen der eksproprieres også tages in mente. Brugsværdien afspejler afkastningsværdien som lodsejer kan forvente af sin ejendom. Er det således at brugsværdien er højere end handelsværdien, er det brugsværdien der skal erstattes (Mølbeck, et al., 2019, s. 128). Ofte vil det være sådan at en ejendoms handels- og brugsværdi er afhængige af hinanden, da det ejendommen handles for, også er afspejlet i det den kan benyttes til. Der hvor brugsværdien ofte er aktuel er ved delekspropriationer og her kan kapitaliseringsfaktoren være en væsentlig faktor, jf. EAS § 6, stk. 1. Kapitaliseringsfaktoren omhandler hvad årsindtægten for det eksproprierede areal forventeligt vil generere efter 10 år (Mølbeck, et al., 2019, ss. 128-129).

Genanskaffelsesværdien repræsenterer beløbet som lodsejer skal betale for erhvervelsen af en identisk ejendom, som omfatter de udgifter der er ifm. køb og opførelse af f.eks. bygninger således det afspejler den tidligere ejendom. Disse omkostninger er ikke noget der normalt

erstattes, da hovedreglen er at det er handelsværdien, der tages udgangspunkt i (Mølbeck, et al., 2019, ss. 133-134).

4.4.2 Uudnyttede byggeretter

Ved ekspropriation kan der være tilfælde, hvor indgrebet vil påvirke byggeretten. I disse tilfælde er det relevant for erstatningsmyndigheden at forholde sig til om der findes en uudnyttet byggeret eller om ejendommen er fuldt udnyttet. I tilfælde hvor byggeretten er fuldt udnyttet, gives der ikke erstatning for mistet byggeret (Mølbeck, et al., 2019, s. 200). Der findes dog også ejendomme, som ikke har udnyttet den fulde byggeret. I sådanne tilfælde indhentes oplysninger om bebyggelsen på ejendommen og muligheden for at udnytte den resterende byggeret vurderes ift. rådighedsindskrænkninger fra kommunale planer eller BR18 (Mølbeck, et al., 2019, s. 200). Det er ikke fastlagt ved lov at udnyttelsesmuligheden skal være dokumenteret planlagt udnyttet, før der kan forekomme erstatning af byggeretten (Mathiesen & Jeppsen, 2023). Ved undersøgelse af udnyttelsesmulighederne efter lokalplaner, hvor planlægningen er blevet ændret pga. ekspropriationen, tages der ved vurdering af byggemuligheder afsæt i tidligere planlægning (Mølbeck, et al., 2019, s. 201).

Ved erstatningsudmålingen af byggeretten tages der udgangspunkt i antal etagekvadratmeter (em^2), i stedet for antal m^2 eksproprieret areal. Udregningsmetoden for værdien af uudnyttet byggeret kan variere, men som udgangspunkt findes to metoder til at prissætte en byggeret (Mølbeck, et al., 2019, s. 200). Den ene mulighed er at tage afsæt i nærliggende byggegrunde og dermed fastlægge en byggeretsværdi. Den anden mulighed er at foretage en residualberegning, hvor der regnes baglæns fra et fuldendt projekt og der fratrækkes samtlige byggeomkostninger, for dermed at ende med værdien af byggeretten (Mølbeck, et al., 2019, s. 200). Uden kendskab til et færdigt projekt, bygger residualberegningen på en anslået værdi, hvilket også vil resultere i at den forbundne byggeretsværdi bygger på vis usikkerhed (Mølbeck, et al., 2019, s. 201).

Byggeretter kan også have betydning, hvor et areal vurderes til 0 kr. Denne udtalelse kommer fra KFE 2004.176, hvor ekspropriationskommissionen fastslog at de ikke kunne imødekomme lodsejers påstand om erstatning af driftstab. Dertil udtalte de at uanset arealets vurdering til 0 kr. burde der gives erstatning for indskrænkning af byggeretten (Mølbeck, et al., 2019, s. 192).

Som alternativ til økonomisk erstatning, har eksproprianten tidligere gjort brug af en aftale, hvor lodsejer får lov til at bibeholde byggeretten på ejendommen. Dette er set ifm. ekspropriationerne til sænkning af Nordre Fasanvej i Frederiksberg Kommune, hvor der i forhandlingsprotokollen er beskrevet at der ikke gives erstatning for byggeretter tilknyttet arealet, da denne forbliver under restejendommen (Mølbeck, et al., 2019, s. 200).

Selvom der er aftalefrihed, jf. AL § 1, er der dog en juridisk problematik ved aftale om bibeholdelse af byggeretten mellem lodsejer og anlægsmyndigheden. Byggeretten er defineret enten gennem planloven eller BR18 (afsnit 4.5), og hvis der tinglyses en servitut om at byggeretten bibeholdes på en ejendom, kan denne servitut sammenlignes med en dispensation. Ved dispensationer følger der juridiske retningslinjer i hhv. byggeloven, planloven og forvaltningsloven, som skal overholdes (afsnit 4.5.7), da dispensationerne ellers vil være tinglyst med en retlig mangel (Mathiesen & Jeppsen, 2023).

4.4.3 Fradrag for fordele

Fradrag for fordele er et begreb indenfor ekspropriation og indebærer at den skadelidte ikke skal beriges igennem erstatningsfastsættelsen (Mølbeck, et al., 2019, s. 309). I praksis indebærer dette at lodsejer skal være stillet som inden ekspropriationen fandt sted. Dermed skal lodsejer hverken have mistet eller have forøget sin formue grundet ekspropriationen (Mølbeck, et al., 2019, s. 309).

For at fradrag for fordele kan blive en realitet ved ekspropriation, er der fire betingelser der skal være opfyldt (Mølbeck, et al., 2019, ss. 309-10):

- Fordelen skal have en direkte og nærmere forbindelse til det tab, der er opstået
- Der skal være en årsagssammenhæng til den ansvarsbærende
- Fordelene skal være beregnelig
- Fordelene skal kunne påregnes indenfor rimelig tid

Generelt kan det ud fra betingelserne udledes at den værdiforøgelse der tilfalder en ejendom, skal have en klar sammenhæng til ekspropriationen. Dette kan f.eks. være at der sker et vejudlæg ifm. ekspropriationen, hvilket medfører at en ejendom får bedre adgangsforhold, hvilket gør at ejendommen bliver mere værd (Mølbeck, et al., 2019, s. 310).

4.5 REGULERING AF BYGGERETTEN

Dette afsnit redegør for byggeretten som begreb og reguleringen af den. Byggeretten strækker sig tilbage til 1700-tallet, og begrebet kan defineres som:

"En grundejers ret til at udnytte sin faste ejendom til bebyggelse og til at anvende den opførte bebyggelse i overensstemmelse med sine ønsker" – (Andersen, 1966, s. 13)

I udgangspunktet betyder dette, at en lodsejer i teorien kan udnytte sin ejendom, som det passer dem, men princippet er dog baseret på et historisk perspektiv og er ikke et udtryk for, hvad der er gældende ret. Det er vigtigt at bemærke, at der gennem historien altid har eksisteret begrænsninger i byggeretten, ud fra hensyn til naboer, andre borgere eller samfundet som helhed (Andersen, 1966, s. 14). Byggeretten er en del af ejendomsretten, og det grundlæggende synspunkt om en fri og ubegrænset byggeret understreger, at enhver offentlig indskrænkning af denne ret i et retssamfund som i Danmark kræver lovhjemmel (afsnit om 4.2) (Andersen, 1966, s. 15).

Det er muligt at regulere byggeretten gennem BYG § 8, stk. 1, som er reguleret nærmere i BR18, jf. BR18 kapitel 8 og 23. Byggeloven kan betragtes som en rammelov, hvor formålet er at sikre, at bebyggelse udformes hensigtsmæssigt ift. f.eks. sikkerhed, funktionalitet og arkitektonisk kvalitet (Bown, 2018, s. 35). Byggeloven indeholder de grundlæggende regler og principper, mens kravene til bebyggelse og ubebyggede arealer findes i BR18. Byggelovens anvendelsesområde er bredt, da det omfatter både opførelse af ny bebyggelse og ændringer i ejendommens benyttelse (Bown, 2018, s. 35). Loven har betydning i sager, hvor der søges om dispensation fra kravene i byggeloven og BR18.

Byggelovens § 16 omfatter det grundlæggende krav, at byggearbejder ikke må påbegyndes uden forudgående byggetilladelse (Bown, 2018, s. 127). En byggetilladelse skal gives ud fra et konkret projekt, jf. BR18 § 10, og kravene til ansøgning om tilladelse er fastsat i BR18 kapitel 1, hvor der gælder specifikke formkrav for både ansøgning og meddelelse af byggetilladelse. Det er også et grundlæggende princip, at kommunalbestyrelsen før bevilling af byggetilladelse skal sikre, at projektet ikke strider mod anden lovgivning (Bown, 2018, s. 127). Kravet om byggetilladelse gælder for alle byggeprojekter, jf. BR18 § 7. Ligeledes fremgår det, hvis et byggeprojekt falder inden for byggelovens anvendelsesområde under § 2, er det påkrævet at lodsejer

søger om byggetilladelse ved enhver udvidelse eller ændring af ejendommens samlede etageareal, jf. BYG § 16.

Bygningsreglementet kan også begrænse kravene om tilladelser, jf. BYG § 16b. I BR18 § 5 er der opremset visse typer af byggeri, der ikke kræver forudgående byggetilladelse for at kunne etableres f.eks. carporte under 50 m², der ikke er integreret i den primære bebyggelse (Bown, 2018, s. 145).

Det er kommunalbestyrelsens opgave at sikre, at byggeprojekter overholder BR18 krav for at opnå en hensigtsmæssig udformning af både bebyggelsen og de omkringliggende arealer. Som offentlig myndighed er kommunen bundet af forvaltningsrettens grundprincipper, herunder hjemmelskravet i forvaltningsrettens legalitetsprincip, hvilket betyder at enhver afgørelse skal have et lovgrundlag (afsnit 4.1). I behandlingen af byggetilladelser er byggeretten er præcist defineret som:

"Byggeretten er retten til at opføre bygninger på en grund, såfremt bestemmelserne i §§ 170-186 om bebyggelsesprocent, grundens størrelse, etageantal, højde- og afstandsforhold overholdes. Byggeretten indebærer, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten" – BR18 § 168

Byggeretten giver dermed lodsejere ret til at opføre bygninger på deres grund, så længe de overholder de gældende krav i BR18 §§ 170-186. Kravene omfatter beregning af:

- Bebyggelsesprocent
- Etageantal
- Højde- og afstandsforhold
- Grundstørrelse

Ud over de nævnte forhold, der regulerer byggeretten, har kommunalbestyrelsen også mulighed for at foretage en helhedsvurdering, jf. BR18 § 187. Dette gælder i tilfælde af, hvor et byggeprojekt helt eller delvist falder uden for bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Specialet vil kun beskrive kravene om bebyggelsesprocent, etageantal og -areal samt helhedsvurdering, da der fokuseres på en samlet vurdering af byggeretten og dermed udelades beregningen af højde- og afstandsforhold samt grundstørrelse. Disse er hhv. beskrevet i bilag 3 og 4.

I henhold til PL § 14 har kommunalbestyrelsen mulighed for at nedlægge forbud mod bestemte forhold i en byggeansøgning, hvis forholdene kan hindres ved en lokalplan (Bown, 2018, s. 131). Dette gælder uanset, om det ansøgte er i overensstemmelse med byggeloven og den gældende planlægning. Ifølge BR18 § 37 er en byggetilladelse bindende, og hvis der undervejs i byggearbejdet foretages ændringer, der ikke er i overensstemmelse med den udstedte byggetilladelse, er ansøgeren forpligtet til at informere dette til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen vil herefter vurdere, om ændringerne giver anledning til at træffe en ny afgørelse vedr. byggetilladelsen (Bown, 2018, s. 131).

Byggeretten bliver også påvirket af andre love, bl.a. planloven, hvis bestemmelser går forud for byggeloven. Dette fremgår af BYG §§ 7, stk. 3, 8, stk. 4, 9, stk. 2 og 13, stk. 2, hvor det fastslås, at lokalplaner (afsnit 4.5.5) kan fravige BR18's krav om generelle standardstørrelser for bebyggelsesprocent, grundstørrelse, etageantal samt højde- og afstandsforhold (Bown, 2018, s. 89). En lokalplan kan dermed begrænse eller øge byggeretten for en ejendom ved at fravige bestemmelserne i BR18, jf. BYG § 8, stk. 4 og BR18 § 166. Det er dog vigtigt at bemærke, at ikke alle bestemmelser kan fraviges gennem en lokalplan, herunder BR18's beregningsregler i BR18 kapitel 23, jf. BR18 § 167.

Udnyttelsen af byggeretten afhænger også af en ejendoms arealanvendelse, der er fastlagt efter zoner i planloven (afsnit 4.5.1). Beskrivelsen af bebyggelsesprocent og etageareal, samt hvordan disse beregnes, vil hhv. blive redegjort for i afsnittene 4.5.2 og 4.5.3.

4.5.1 Arealanvendelse

Byggeretten er påvirket af de planlægningsmæssige reguleringer, der gælder for et område, hvilket har direkte betydning for byggerettens omfang og anvendelse, jf. BR18 § 166. Byggeretten fastsættes derfor i samspillet mellem BR18's krav og planlovens bestemmelser. Planloven opdeler Danmarks arealer i tre zoner, heraf byzone, sommerhusområde og landzone. Et område kategoriseres som byzone eller sommerhusområde, hvis det er udlagt til dette formål via en lokalplan (Naturstyrelsen, 2012, s. 25). Arealer, der ikke er udlagt til byzone eller sommerhusområde, betragtes som landzone. Overførsel af arealer fra landzone til byzone eller sommerhusområde kræver vedtagelse af en lokalplan, jf. PL § 15, stk. 2, nr. 1, mens ophævelse af en byzone skal træffes gennem kommunalbestyrelsen, jf. PL § 33 (Erhvervstyrelsen, 2019, s. 10).

Byzonen er udlagt til bymæssig bebyggelse, hvor der inden for denne zone er større anvendelsesmuligheder for arealerne, og det er dermed også muligt at opføre flere forskellige typer af bebyggelse. En kommune kan lave specifikke rammer, der fastsætter grænser for byggerettens bebyggelsesprocent, grundstørrelse, etageantal samt højde- og afstandsforhold. Kommuneplanen er derfor afgørende for byggerettens udformning, da den fastlægger, hvilke typer af bebyggelse der kan opføres, og hvilke byfunktioner områderne skal indeholde, jf. PL § 11a, stk. 1, pkt. 1-2. Hvis der i kommuneplanen er fastlagt specifikke rammer for et område, skal bebyggelsens art og anvendelse defineres, jf. PL § 11b, stk. 1, pkt. 1. Dette indebærer bl.a. en præcisering af bebyggelsestypen, såsom rækkehuse, etagebebyggelse eller erhverv.

Sommerhusområder er forbeholdt fritidsboliger, hvor zonen er kendetegnet ved, at boligerne kun må bruges til ophold i begrænsede perioder. Som hovedregel må en ejendom i et sommerhusområde kun anvendes til boligformål, medmindre en lokalplan fastsætter andet, jf. PL § 38a. Derudover er det kun tilladt at opføre én bolig pr. matrikuleret ejendom, men kommunalbestyrelsen har mulighed for at dispensere fra denne regel, jf. PL § 39.

Både byzone og sommerhusområder er forbeholdt til bebyggelse og der vil derfor kunne opnås byggetilladelse, så længe byggeriet opfylder betingelserne i BR18 kapitel 8, eller de rammer der evt. er fastlagt gennem en lokalplan, jf. BR18 § 166. En ansøgning om byggetilladelse kan afslås, hvis det ansøgte byggeri vurderes at være i strid med eksisterende planer for arealanvendelsen, eller hvis nødvendige tilladelser efter anden relevant lovgivning ikke er opnået (Pagh, 2013, s. 227). Hvis bebyggelsen vurderes at være af væsentlig betydning for naboerne, skal disse orienteres om ansøgningen af byggetilladelsen efter forvaltningslovens bestemmelser (afsnit 4.1), inden den lovligt kan meddeles (Pagh, 2013, s. 228). En byggetilladelse er gældende fra tidspunktet den er blevet meddelt af kommunalbestyrelsen og et år frem, hvis tilladelsen er givet efter byggeloven, jf. BYG § 16, stk. 10, men derimod gældende i tre år hvis tilladelsen er givet efter planloven, jf. PL § 56, stk. 1. Hvis byggeriet ikke er påbegyndt inden da, vil byggetilladelsen bortfalde.

I modsætning til byzone og sommerhusområder er landzonen primært forbeholdt landbrug og skal som hovedregel holdes fri for bebyggelse. I landzone kræves både byggetilladelse og en særskilt landzonetilladelse for opførelse af nye bygninger, udstykning eller ændret anvendelse af arealet, jf. PL § 35. Dette betyder, at der ikke findes en ubetinget byggeret i landzonen, da

enhver form for byggeri kræver kommunalbestyrelsens godkendelse. Der findes dog undtagelser, f.eks. byggeri nødvendigt for eksisterende landbrugs- eller erhvervsdrift, hvor landzonetiladelser ikke er nødvendig, jf. PL § 36.

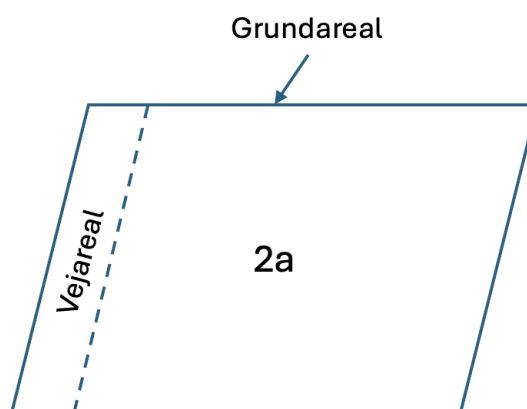
4.5.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten angiver etagearealets (afsnit 4.5.3) procentvis andel af grundens areal. Beregningen af bebyggelsesprocenten er beskrevet i BR18 kapitel 23, §§ 453-458. Den maksimale bebyggelsesprocent for en grund afhænger af bebyggelsestypen og er fastsat i BR18 § 170, stk. 2 med følgende værdier:

- 60 % for etageboligbebyggelse
- 40 % for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, f.eks. rækkehuse og lignende
- 30 % for fritliggende en- og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel
- 15 % for sommerhuse
- 45 % for anden bebyggelse, herunder bebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1-4

Dog kan kommuneplaner og lokalplaner (afsnit 4.5.5) fastsætte en anden bebyggelsesprocent, der erstatter de ovenstående standardværdier.

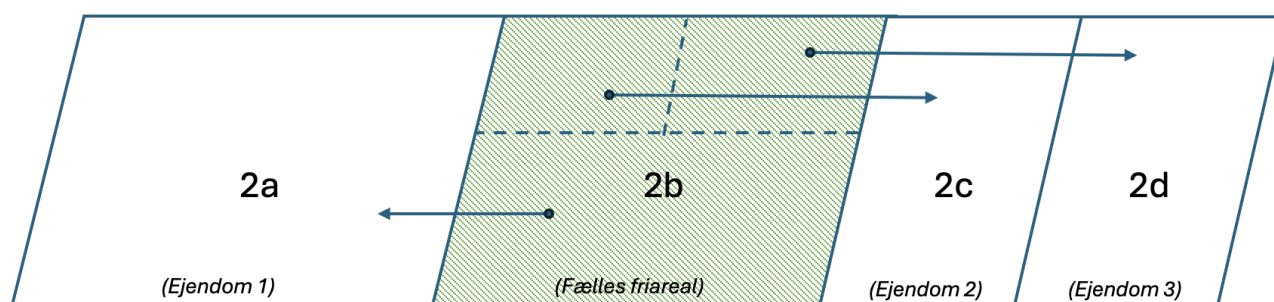
I BR18 § 454 fremgår en nærmere definition af grundarealet, der bruges til beregning af bebyggelsesprocenten. Grundarealet beregnes ud fra grundens størrelse, som er det areal, der er registreret i Matriklen under det pågældende matrikelnummer. I beregningen indgår vejarealer og ubebyggede arealer, såsom hjørneafskæringer eller byggelinjer til veje. Dette på trods af at arealerne ikke må bebygges, jf. BR18 § 454. På figur 11 illustreres en ejendom med et tilknyttet vejareal, som indgår i beregningen af grundarealet til bebyggelsesprocenten.



Figur 11. En ejendoms grundareal med et udlagt vejareal (Egen produktion).

I forhold til hvilke arealer der skal medregnes i beregningen af grundens størrelse, bliver dette præciseret i BR18 § 454, stk. 2 og 3, hvor disse arealer får direkte indvirkning på grundens samlede areal. Disse arealer omfatter andel i fælles friarealer, vejarealer afgivet før den 1. februar 1977 og samlede areal af flere matrikelnumre.

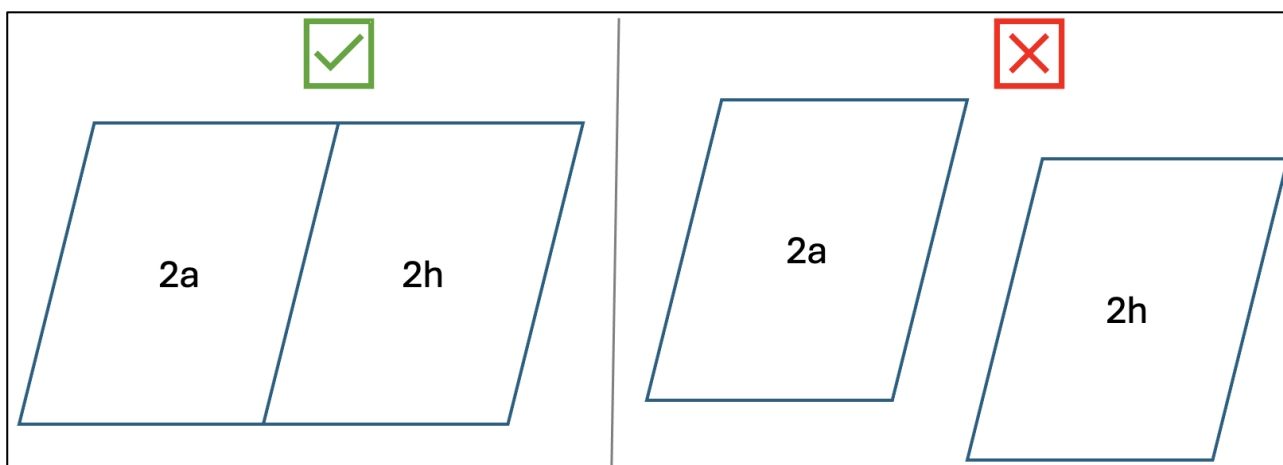
Ved fælles friarealer har en ejendom andel i et selvstændigt matrikuleret fælles friareal, hvor arealet fordeles proportionalt efter de tilknyttede grundens størrelser, som vist på figur 12. Kommunalbestyrelsen kan dog vælge en alternativ fordelingsnorm eller beslutte, at fælles friarealer ikke skal medregnes, jf. BR18 § 454, stk. 2, nr. 1.



Figur 12. Fordelingen af et matrikuleret fælles friareal til tilknyttede grunde (Egen produktion).

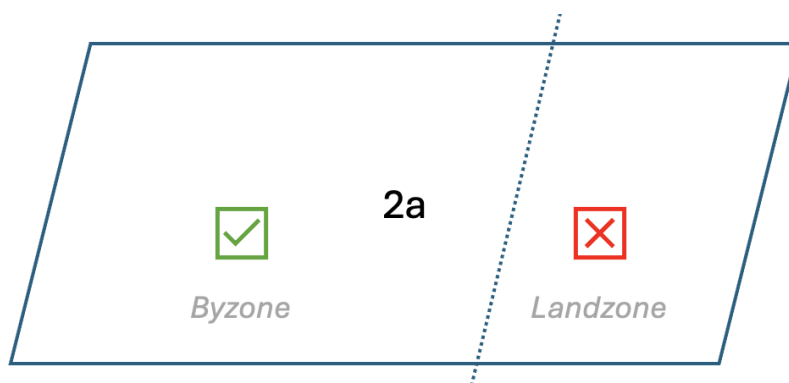
Vejarealer afgivet før den 1. februar 1977 til vejformål inden denne dato, kan indgå i beregningen, hvis der foreligger en aftale herom, jf. BR18 § 454, stk. 2, nr. 2.

Hvis flere matrikelnumre støder op til hinanden og udgør én samlet fast ejendom, medregnes det samlede areal i beregningen, jf. BR18 § 454, stk. 2, nr. 3. Dette er dog ikke gældende hvis matrikelnumre, der sammen udgør en samlet fast ejendom, ikke grænser op til hinanden, se figur 13.



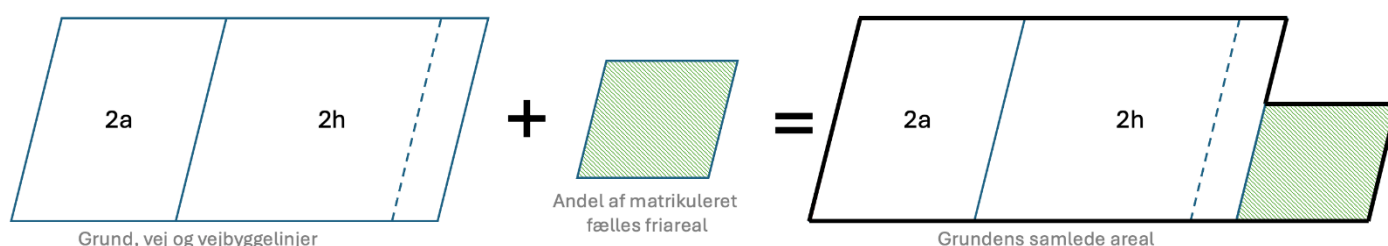
Figur 13. Tilfælde hvor arealet af en hel SFE kan medtages som en del af grundens areal. Venstre billede viser SFE over tilgrænsende matr.nre. Højre billede viser SFE hvor matr.nre. ligger væk fra hinanden (Egen produktion).

Arealer der ligger i en anden zone end den, hvor byggeriet opføres, regnes ikke med ved beregning af grundens areal til bebyggelsesprocenten, jf. BR18 § 454, stk. 3, se figur 14.



Figur 14. Areal som tillægges og fratrækkes grundens størrelse i forskellige zoner (Egen produktion).

Et eksempel på beregningen af en grunds areal i praksis fremgår på figur 15. Figuren illustrerer en SFE, der består af flere matrikelnumre i samme zone, der lægges sammen med en andel af et matrikuleret fælles friareal.



Figur 15. Arealer der indgår i det samlede areal ved beregning af bebyggelsesprocenten (Egen produktion).

4.5.3 Etageantal og -areal

Beregningen af en ejendoms etageantal og -areal er fastlagt i BR18 kapitel 23. Etagearealet består af summen af alle bruttoarealer på hver etage i en bygning, herunder kældre, udnyttelige tagetager, overdækkede altaner, udestuer og lignende, jf. BR18 § 455. Når etageantallet bestemmes, inkluderes alle etager i bygningen, herunder stueetager, udnyttelige tagetage og kældre, hvor loftshøjden er mere end 1,25 m over terræn, jf. BR18 § 458. Ifølge BR18 § 176 kan kommunalbestyrelsen ikke afvise et byggeri med op til to etager, såfremt hverken tag eller ydervægge overstiger 8,5 m over terrænet.

Arealet af drivhuse, carporte, garager og udestuer medtages i etagearealet afhængigt af bebyggelsestypen. Hvis arealet af disse bygninger overskrider de fastlagte grænser for bebyggelsestypen, indgår det i etagearealberegningen, jf. BR18 § 455, stk. 4:

- 20 m² pr. bolig for etagebyggeri og andre hustyper med både lodret og vandret lejligheds-skel
- 50 m² pr. bolig for fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret skel og sommerhuse
- 25 % af det samlede etageareal for andre bebyggelsestyper, herunder erhverv og institutioner

4.5.4 Helhedsvurdering

Helhedsvurderingen foretages på baggrund af de kriterier, der er angivet i BR18 kapitel 8. Hvis en ansøgning om byggeri ikke overholder de fastsatte specifikationer eller falder uden for eksisterende bestemmelser om byggeret, er kommunen forpligtet til at foretage en helhedsvurdering (Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 2020, s. 16). Ved en helhedsvurdering er der ikke tale om en dispensation, men derimod om, at kommunen enten godkender eller afslår byggearbejdet. En godkendelse til byggeprojekt ud fra en helhedsvurdering skal altid ske gennem en byggetilladelse. Kommunen skal i den forbindelse tage udgangspunkt i bestemmelserne i BR18 §§ 188-195 for at vurdere, hvilke forhold som er relevante i den konkrete sag (Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 2020, s. 17).

En helhedsvurdering skal anvendes i tilfælde, hvor én eller flere aspekter af byggeretten ikke er reguleret, eller hvor det foreslåede byggeri helt eller delvist ikke kan godkendes efter de gældende regler i §§ 168 - 186, jf. BR18 § 187. Ifølge BR18 § 188 skal en helhedsvurdering tage hensyn til flere forhold som bl.a. omgivelserne, herunder områdets anvendelse, karakter af eksisterende bebyggelse, påvirkning af naboejendomme i form af lys- og indbliksgener, tilstrækkelige friarealer samt adgangs- og parkeringsarealer.

4.5.5 Lokalplaner

Som beskrevet i afsnit 4.5.1 og 4.5.2 kan en lokalplan regulere forhold som zonestatus, arealanvendelse og bebyggelsesprocenten. Ligeledes er det beskrevet at ved ansøgning om

byggetilladelse indenfor et lokalplansområde, vil det være lokalplanens bestemmelser, der fastsætter rammerne for bebyggelsens omfang og placering, jf. BR18 § 166.

De forhold der kan reguleres gennem en lokalplan, er fastsat i PL § 15, stk. 2, hvoraf de forhold der er direkte knyttet til byggeretten, er følgende:

- PL § 15, stk. 2, nr. 1: Overførsel af areal til byzone eller sommerhusområde
- PL § 15, stk. 2, nr. 2: Områdets anvendelse til f.eks. boligbebyggelse eller erhverv
- PL § 15, stk. 2, nr. 3: Ejendommenes mindste eller maksimale grundstørrelse
- PL § 15, stk. 2, nr. 7: Bebyggelsens omfang og udformning
- PL § 15, stk. 2, nr. 12: Bestemmelser om anvendelse og vedligeholdelse af fællesarealer
- PL § 15, stk. 2, nr. 24: Ophævelse af tilstandsservitutter

Ad PL § 15, stk. 2, nr. 1 kan overførslen af et areal til byzone eller sommerhusområde have betydning for tilladelsen til at bygge på et areal. Som beskrevet i afsnit 4.5.1 kan der i byzone og sommerhusområde forventes at opnå byggetilladelse, så længe byggeriet overholder BR18 eller gældende lokalplan, mens der i landzone skal søges om både landzone- og byggetilladelse for visse byggerier.

Ad PL § 15, stk. 2, nr. 2 har et områdes anvendelse betydning for bebyggelsesprocenten, da bebyggelsesprocenten afhænger af ejendommstypen, hvor den er forskellige ved f.eks. bolig- eller erhvervsbebyggelse afsnit 4.5.2. Hvis der gennem lokalplanen er fastsat bestemmelser om bebyggelsesprocenter efter PL § 15, stk. 2, nr. 7, vil disse være gældende, jf. BR18 § 166.

Ad PL § 15, stk. 2, nr. 3 om bestemmelser for mindste og maksimale grundstørrelser afhænger beregningen af bebyggelsesprocenten bl.a. af grundens areal, jf. afsnit 4.5.2.

Ad PL § 15, stk. 2, nr. 7 er det muligt at regulere bebyggelsens omfang ved at fastsætte en bebyggelsesprocent for områder eller enkelte ejendomme omfattet af lokalplanens bestemmelser. Udover bebyggelsesprocenten kan der også fastsættes et højeste antal etageareal (afsnit 4.5.2) ligesom det også kan reguleres, hvor i et område der må bygges gennem byggefelter (By- og Landskabsstyrelsen, 2009). Dermed er det muligt at regulere byggeretten på enkelte ejendomme.

Ad PL § 15, stk. 2, nr. 12 om bestemmelser om fællesareal indgår disse i beregningen af bebyggelsesprocenten, medmindre andet er angivet, jf. afsnit 4.5.2.

Ad PL § 15, stk. 2, nr. 24 om ophævelse af privatretlige tilstandsservitutter, hvis det konkret er skrevet i lokalplanen, hvilke servitutter der ophæves. En tilstandsservitut kan indeholde bestemmelser vedr. byggeretten, hvilket er beskrevet nærmere i afsnit 4.5.6. Af bestemmelsen fremgår også at servitutten skal være i strid med planens formål, hvis den skal kunne ophæves. Hvis en lokalplan ophæver en tilstandsservitut, skal påtaleberettigede underrettes, jf. PL § 26, stk. 2.

For at en lokalplan er gældende skal forslaget til lokalplan have været i offentlig høring i mindst 4 uger, jf. PL § 24, stk. 5, eller 2 uger, hvis det er et forslag af mindre betydning, jf. PL § 24, stk. 6. Ved forslag af mindre betydning forstås lokalplaner, der ikke ændrer omgivelserne væsentligt eller en mindre ændring af bestemmelserne i en eksisterende lokalplan (Karnov, 2025).

Udover at udarbejde nye lokalplaner er det også muligt at udarbejde tillæg til lokalplaner. Disse lokalplantillæg er omfattet af de samme reguleringer som lokalplaner ved udarbejdelsen af disse (Frederikssund Kommune, 2025).

4.5.6 Servitutter

For at forstå hvordan servitutter kan påvirke en ejendoms anvendelse og værdi, er det relevant at definere servitutbegrebet og beskrive de forskellige servituttyper, deres kendetegn samt indbyrdes forskelle.

En servitut er defineret som en begrænset rådighed over en anden persons faste ejendom eller en ret til at kræve en bestemt tilstand opretholdt på ejendommen (Evald, 2021, s. 49). Det centrale ved servitutter er, at de indskrænker ejerens dispositionsret over den faste ejendom ved at overføre en del af råderetten til en tredjemand (Pagh, 2013, s. 142). I forbindelse med servitutter anvendes ofte begreberne 'tjenende ejendom' og 'herskende ejendom'. Den tjenende ejendom er den ejendom, der er pålagt servitutten, og hvor ejeren dermed oplever en begrænsning i sin råderet. Der findes altid mindst én tjenende ejendom, men der kan være flere ejendomme, som er underlagt den samme servitut. Den herskende ejendom er den ejendom, hvis ejer er berettiget til at udøve servitutten eller kræve den opretholdt (Pagh, 2013, ss. 142-143).

Servitutter adskiller sig fra almindelige aftaler, f.eks. mundtlige eller skriftlige, idet rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed og retsforfølgning, jf. TL § 1. Tinglysningen medfører, at servitутten ikke alene er gældende mellem de oprindelige parter, men også overfor tredjemand, dvs. at servitутten følger ejendommen, uanset ejerskifte, indtil servitутten evt. ophæves, og er dermed sikret mod ekstinktion (Evald, 2021, ss. 133-134) (Pagh, 2013, s. 144).

Privat- og offentligretlige servitutter

Generelt skelnes der mellem privatretlige og offentligretlige servitutter, hvor forskellen afhænger af, hvem der har stiftet servitутten, og på hvilket grundlag den er etableret.

Privatretlige servitutter omfatter alle servitutter, som er stiftet uden direkte hjemmel i lovgivningen (Pagh, 2013, s. 144). Det indebærer ikke kun servitutter oprettet mellem privatpersoner eller virksomheder, men kan også omfatte kommuner, f.eks. ved salg eller udstykning af kommunale ejendomme (Pagh, 2013, s. 160). Typisk etableres en privatretlig servitut gennem frivillige aftaler mellem parter, hvor en lodsejer frivilligt begrænser sin rådighed over ejendommen til fordel for en anden part (Pagh, 2013, s. 146). Privatretlige servitutter, som indeholder bestemmelser, der ellers ville kunne reguleres gennem en lokalplan, kræver samtykke fra kommunalbestyrelsen, før de kan tinglyses, jf. PL § 42.

Offentligretlige servitutter etableres ensidigt af en offentlig myndighed uden krav om samtykke fra ejendommens ejer (Pagh, 2013, s. 146). Disse servitutter kræver dog altid en lovhjemmel. Eksempler herpå er vejbyggelinjer eller fredningsbestemmelser (Evald, 2021, s. 253). Det er ikke altid nødvendigt for myndighederne at tinglyse disse indskrænkninger, hvis det direkte følger af lovgivningen. I sådanne tilfælde kan begrænsningen træde i kraft uden særskilt tinglysning (Evald, 2021, s. 254).

Rådigheds- og tilstandsservitutter

Udover privat- og offentligretlige servitutter sondres der også mellem rådighedsservitutter og tilstandsservitutter, som har betydning for om der kan vindes hævde, eller om servitутten kan fortrænges efter planlovens bestemmelser om lokalplaner (Pagh, 2013, s. 143).

En rådighedsservitut giver den berettigede en begrænset ret til at råde over en bestemt del af en fast ejendom, som ikke ejes af den berettigede, og som normalt ikke ville kunne benyttes uden servituttens virke (Evald, 2021, s. 49).

Servituttens formål er ofte at sikre den berettigede en ret til at udnytte den tjenende ejendom, f.eks. til udvinding af råstoffer, benytte ejendommen til jagt eller til færdsel gennem en vejret (Pagh, 2013, s. 143). Rådighedsservitutter adskiller sig fra brugsrettigheder, da rådighedsservitutter kun giver ret til én specifik og begrænset brug af ejendommen, mens brugsrettigheder typisk indebærer en mere generel og omfattende ret til at benytte hele ejendommen, og som reguleres gennem særskilte lovbestemmelser (Evald, 2021, s. 59) (Pagh, 2013, s. 144).

Tilstandsservitutter indebærer ikke en ret til direkte råden over ejendommen, men sikrer, at ejendommens lodsejer opretholder en bestemt tilstand på sin ejendom (Evald, 2021, s. 49). Dette kan være krav til højde af bygninger, facadeudformning eller bestemte æstetiske forhold (Pagh, 2013, s. 143). Der må ikke etableres hverken retlige eller faktiske forhold der strider mod bestemmelserne i en offentliggjort lokalplan, jf. PL § 18.

Påtaleret

Påtaleretten er den ret, der tilkommer en part til at gøre krav på, at bestemmelserne i en servitut overholdes, samt have bemyndigelsen til at ændre eller aflyse servitутten. Påtaleberettigede skal fremgå af det servitutedokument, der tinglyses, jf. TL § 10, stk. 5. Dette sikrer, at det er klart, hvem der i juridisk forstand har beføjelse til at disponere over servitутten (Evald, 2021, s. 137). En påtaleberettiget kan f.eks. være en anden lodsejer, en grundejerforening eller en offentlig myndighed (Pagh, 2013, s. 145).

Formelt er det den eksplicit påtaleberettigede, som er benævnt i dokumentet, der har mulighed for at foretage dispositioner over servitутten (Evald, 2021, s. 155). Men påtaleretten kan i visse tilfælde også tillægges andre, som ikke er nævnt i servitутten, hvis de har en særlig interesse i, at denne overholdes. Dette kaldes implicit påtaleret og knytter sig til den materielle interesse (Evald, 2021, s. 155).

En særlig form for påtaleret forekommer i offentlige sammenhænge og kaldes legal eller kommunal påtaleret. Denne form for påtaleret fremgår af PL § 43 og giver kommunalbestyrelsen mulighed for at gribe ind over for visse privatretlige servitutter, selv om kommunen ikke er nævnt som påtaleberettiget i dokumentet (Pagh, 2013, s. 146). Dog er denne beføjelse begrænset til forhold, der kan reguleres i en lokalplan, og forudsætter, at kommunen har en planmæssig begrundelse for sin indgriben. Kommunens muligheder er desuden begrænset til at meddele påbud eller forbud, ikke til f.eks. at dispensere fra eller aflyse servitутten.

Ophør og aflysning af servitutter

Servitutter gælder som udgangspunktet uden tidsbegrænsning, men kan i visse tilfælde ophøre helt eller delvis fra tingbogen (Evald, 2021, s. 222). Et ophør af en servitut kan finde sted ved aftale mellem ejeren af den tjenende ejendom og den eller de berettigede parter. Hvis flere har rettigheder til servitутten, kræver et ophør som hovedregel samtykke fra samtlige påtaleberettigede (Evald, 2021, s. 224). Hvis kun nogle af de berettigede indgår aftale om ophør, vil disse alene fraskrive sig retten til at gøre servitутten gældende, mens de øvrige fortsat bevarer deres beføjelser. Ved aftalt ophør kan servitутten slettes i tingbogen efter reglerne i TL § 11.

En domstol kan i visse tilfælde aflyse en servitut, hvis rettigheden i tingbogen antages at være uden betydning, sandsynligvis er ophørt, eller der ikke længere findes en påtaleberettiget, jf. TL § 20, stk. 2. Ligeledes kan servitутtens ordlyd medføre ophør, hvis der f.eks. er fastsat en tidsbegrænsning eller betingelser, som ikke længere er opfyldt (Evald, 2021, s. 144). En anden ophørsgrund er passivitet, hvis en påtaleberettiget undlader at håndhæve sin rettighed, selvom vedkommende er bekendt med, at servitутten overtrædes i god tro, kan der over tid indtræde en retlig forpligtelse til ikke længere at kunne gøre servitутten gældende (Evald, 2021, ss. 225-226). Dette kan ske gennem frihedshævd som vurderes ud fra en konkret vurdering og sker typisk først, når det må anses for retsstridigt at reaktivere en ellers ubenyttet rettighed (Evald, 2021, s. 237).

Endelig kan servitutter også ophøre ved offentlig planlægning (Evald, 2021, s. 269). Hvis en vedtaget lokalplan indeholder bestemmelser, som er uforenelige med eksisterende servitutter, kan disse tilsidesættes eller ophæves (afsnit 4.5.5) og er som udgangspunkt erstatningsfri regulering (Pagh, 2017, s. 289). Dette forudsætter dog, at der er tale om tilstandsservitutter, og at servitутtens indhold ikke er i overensstemmelse med lokalplanens formål (Evald, 2021, s. 248). Privatretlige servitutter kan ophæves gennem ekspropriation efter PL § 47, hvis den forhindrer udarbejdelsen af en lokalplan (Evald, 2021, s. 249).

4.5.7 Dispensationer

Det kan være nødvendigt at dispensere fra de eksisterende bestemmelser i den gældende regulering for et område, og der er derfor fastsat regler for, hvornår og hvordan der kan dispenseres i disse tilfælde. Det er muligt at dispensere fra bestemmelserne i BR18, ligesom det er muligt at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan.

Når der skal træffes en afgørelse om dispensation, skal de forvaltningsretlige regler om parts-høring overholdes (afsnit 4.1). Denne bestemmelse indeholder regler om at parter, både dem der får tildelt dispensationen og ellers er relevante parter, i en sag skal oplyses om sagen og have mulighed for at udtale sig, inden der træffes en afgørelse. Denne partshøring kan ikke til-sidesættes efter aftale mellem parterne (Bønsing, 2018, s. 189). Partshøringen bliver dog også behandlet i dispensationshjemlen i både byggeloven og planloven, jf. nedenstående, men kan dog stadig have betydning, hvis der inden for den fastsatte høringsperiode fremkommer nye oplysninger om sagen og dette skal orienteres videre efter bestemmelserne i forvaltningsloven (Pagh, 2013, s. 293).

En dispensation skal i begge nedenstående tilfælde gives ud fra et konkret projekt, dvs. der skal være eksisterende planer for f.eks. bebyggelse, og kan ikke gives generelt ud fra at ejendom-mens størrelse ændrer sig som følge af ekspropriation (Jeppesen & Mathiesen, 2025).

Dispensation fra BR18

For at kunne opnå dispensation fra bestemmelserne i BR18 (afsnit 4.5.1 - 4.5.4) skal der søges herom efter BR18 § 13, stk. 1. Denne ansøgning og dispensation skal følge bestemmelserne om dispensation efter BYG § 22, jf. BR18 § 13, stk. 2.

Af BYG § 22, stk. 1 fremgår at det er muligt at dispensere fra bestemmelserne om f.eks. grund-størrelse og bebyggelsesprocent. Det er dog kun muligt, når det vurderes ikke at være mod-stridende med de hensyn, der ligger til grund for bestemmelserne der dispenseres fra. Dette kan være hensyn til f.eks. naboer eller opholdsarealer (Basse, 2006, s. 601). Dispensation fra reglerne i BYG § 8, og dermed BR18 om byggeretten, kan først meddeles to uger efter naboerne er blevet orienteret om dispensationsansøgningen, hvortil naboerne har haft mulighed for at udtale sig, jf. BYG § 22, stk. 2. Der kan dog gives dispensation uden at foretage en naboorientering, hvis det vurderes at dispensationen vil være af underordnet betydning for naboerne, jf. BYG § 22, stk. 2. Dette gøres der dog sjældent brug af i praksis, da kommunerne vil helgardere sig selv og udfører naboorienteringen (Asmussen, 2025). En givet dispensation bortfalder efter to år fra dagen den er meddelt, jf. BYG § 22, stk. 4, hvis der ikke inden er givet tilladelse til at påbegynde byggearbejdet.

Det er kommunalbestyrelsen i den relevante kommune der kan meddele dispensationer fra byggeloven og BR18, jf. BYG § 22 og BR18 § 13. Meddelte dispensationer fra byggelovens bestemmelser kan påklages til Byggeklageenheden (Nævnenes Hus, 2025 A).

Dispensation fra lokalplan

For at kunne få meddelt dispensation fra bestemmelserne i en lokalplan (afsnit 4.5.5), kan der søges herom efter PL § 19, stk. 1. Her vil der kunne meddeles dispensation, hvis ansøgningen ikke er i strid med principperne i planen, jf. PL § 19, stk. 1. Principperne omfatter lokalplanens formålsbestemmelser og arealanvendelser, ligesom planens struktur og fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer også anses for at være en del af planens principper (Nævnenes Hus, 2024). Detaljeret regulering af f.eks. bebyggelsens omfang anses ikke for at være en del af planens principper, medmindre bestemmelsen er indskrevet for at understøtte planens udformning af bebyggelsen eller den planlagte struktur i området (Nævnenes Hus, 2024).

En dispensationsansøgning skal sendes til naboer og lokale interessenter og kan først meddeles tidligst to uger efter, at disse er blevet orienteret om dispensationsansøgningen, jf. PL § 20, stk. 1. Dette gælder dog ikke, hvis det af kommunalbestyrelsen vurderes at dispensationen er af underordnet betydning for naboer og lokale interessenter, jf. PL § 20, stk. 2. Denne undtagelse er gældende ved dispensationer, der ikke har til formål at varetage interesser for naboerne, eller hvis dispensationen må tænkes at være uden betydning for naboerne (Karnov, 2025). Ligesom ved dispensation fra BR18 er dette dog noget der sjældent forekommer i praksis (Asmussen, 2025). En dispensation efter planlovens bestemmelser er gældende i tre år fra den er meddelt og bortfalder, hvis den inden for denne periode ikke er udnyttet, jf. PL § 56, stk. 1. Meddelelser om dispensationer efter planlovens bestemmelser kan påklages til Planklagenævnet (Nævnenes Hus, 2025 B).

4.5.8 Beskatning af byggeretten

En ejendomsvurdering til brug for skattemæssige formål består af en ejendomsværdi og en grundværdi. Ejendomsværdien repræsenterer den samlede værdi af en ejendom med både bygninger og grunden medregnet. Grundværdien repræsenterer værdien af grunden, uden at der er bygget på den (Vurderingsstyrelsen, 2025). Ved beregning af ejendomsskatten indgår uudnyttede byggeretter i beregningen af grundværdien. Der vil kun blive taget udgangspunkt i beregningen af grundværdien for vurderinger fra før 2020, da der i praksis mangler erfaring med

brugen af vurderinger efter det nye ejendomsvurderingssystem ved erstatningsspørgsmål ifm. ekspropriation (Jeppesen & Mathiesen, 2025).

Ved beregning af grundværdien skal udgangspunktet være at beskatningen af denne skal ske efter værdien i handel ogandel (Skatteforvaltningen, 2018 A). Beskatningen af grundværdien følger dermed de samme principper for erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation (afsnit 4.4). For at hjælpe med at beregne grundværdien er der udarbejdet nogle principper for, hvordan denne skal beregnes. Det er dog ikke et krav at følge principperne, og de skal derfor ses som en hjælp til at beregne grundværdien i handel ogandel (Skatteforvaltningen, 2018 B). Et af principperne er 'byggeretsværdiprincippet', som anvendes i byzone eller sommerhusområde, hvor området er udlagt til parcelhus-, rækkehus- eller sommerhusbebyggelse eller i landzone med parcelhus-, rækkehus, eller sommerhuskvarterer. Princippet anvendes derfor ikke ved boligbebyggelse i etager, erhvervsområder, områder med uoplyst formål eller områder med blandet zonestatus (Skatteforvaltningen, 2018 C).

Ved beregningen af grundværdien, hvor der er kan tages udgangspunkt i byggeretsværdiprincippet, opdeles den i en byggeretsværdi og en arealværdi, som tilsammen udgør grundværdien. Byggeretsværdien beregnes ud fra en kvadratmeterpris ganget med størrelsen på en 'normalgrund', som er sat til 800 m² i boligområder og 1.200 m² i sommerhusområder (Skatteforvaltningen, 2018 C). Der divideres herefter med to, fordi byggeretsværdien kun repræsenterer halvdelen af grundværdien, hvor arealværdien repræsenterer den anden halvdel. Kvadratmeterprisen der ganges på normalgrunden, er sat ud fra en områdepris, der svarer til en kvadratmeterpris for en normalgrund i et bestemt område (Skatteforvaltningen, 2018 C). I nedenstående eksempel er der fastsat en normalpris på 500 kr. pr. m² for et område til at beregne byggeretsværdien for hhv. boligområde og sommerhusområde:

$$\text{Formel: Byggeretsværdi} = \text{normalpris} \times \text{normalgrund} / 2$$

$$\text{Byggeretsværdi i boligområde} = 500 \text{ kr.} \times 800 \text{ m}^2 / 2 = 200.000 \text{ kr.}$$

$$\text{Byggeretsværdi i sommerhusområde} = 500 \text{ kr.} \times 1.200 \text{ m}^2 / 2 = 300.000 \text{ kr.}$$

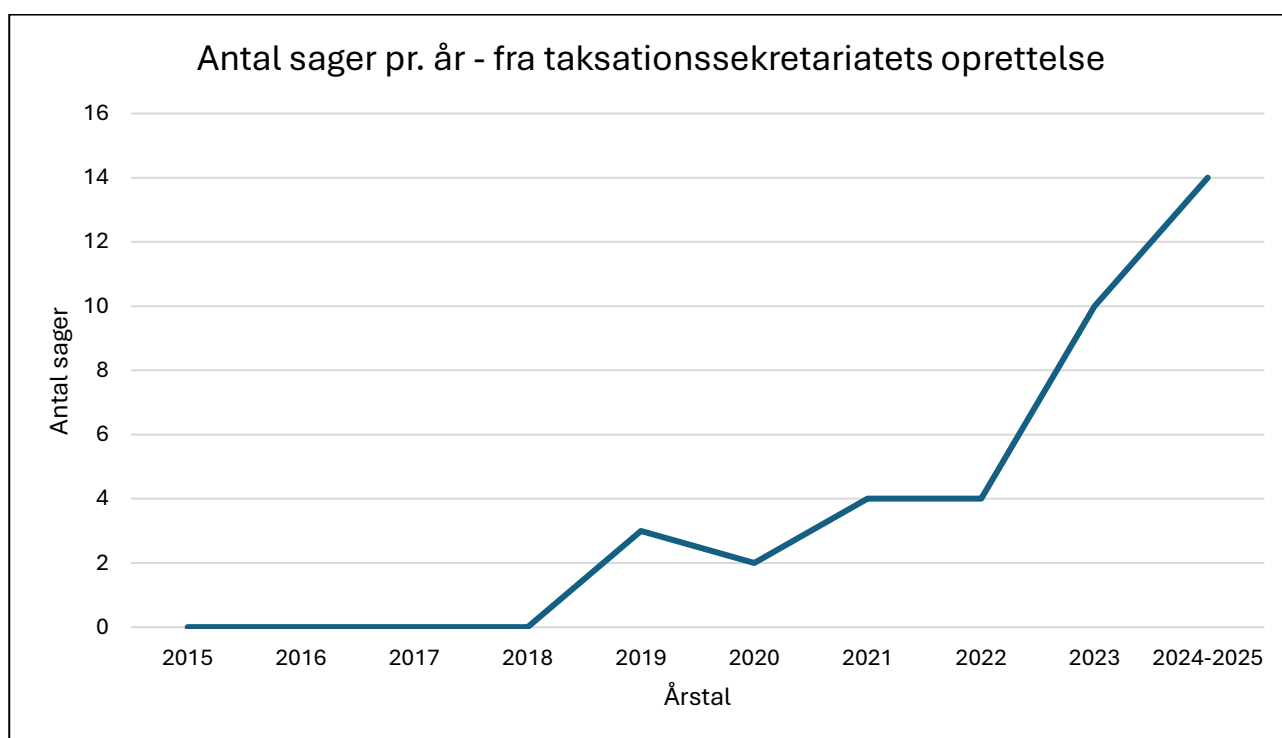
Ved større grunde, hvor det er åbenlyst muligt at foretage udstykning, vil grundværdien fastsættes ud fra de antal byggeretter der vil være, afhængigt af antal grunde der kan udstykkes (Skatteforvaltningen, 2018 C).

Hvis der derfor er én grund der kan udstykkes til to, vil der være tilknyttet to byggeretsværdier til beregningen af grundværdien. Hvis der dog er eksisterende bebyggelse, der gør at en grund, der ellers var mulig at udstykke, ikke kan udstykkes, fastsættes byggeretten stadig kun til én grund (Skatteforvaltningen, 2018 C). Ved små grunde kan der gives et nedslag i byggeretsværdien, grundet den mindre bebyggelsesmulighed. I tilfælde hvor der kun kan bygges et parcelhus med et etageareal på op til 50 m² eller et sommerhus på op til 25 m² kan der vælges helt at ses bort fra byggeretsværdiprincippet (Skatteforvaltningen, 2018 C).

5 ANALYSE

Kapitlet vil det ud fra rammeforståelsen og de gennemgåede kendelser blive analyseret, hvordan tabet af byggeret bliver håndteret ved ekspropriationer. Rammeforståelserne i kapitel 4 bliver brugt som et teoretisk og juridisk fundament for at forstå, hvilke overvejelser og hensyn der bliver taget i kendelserne.

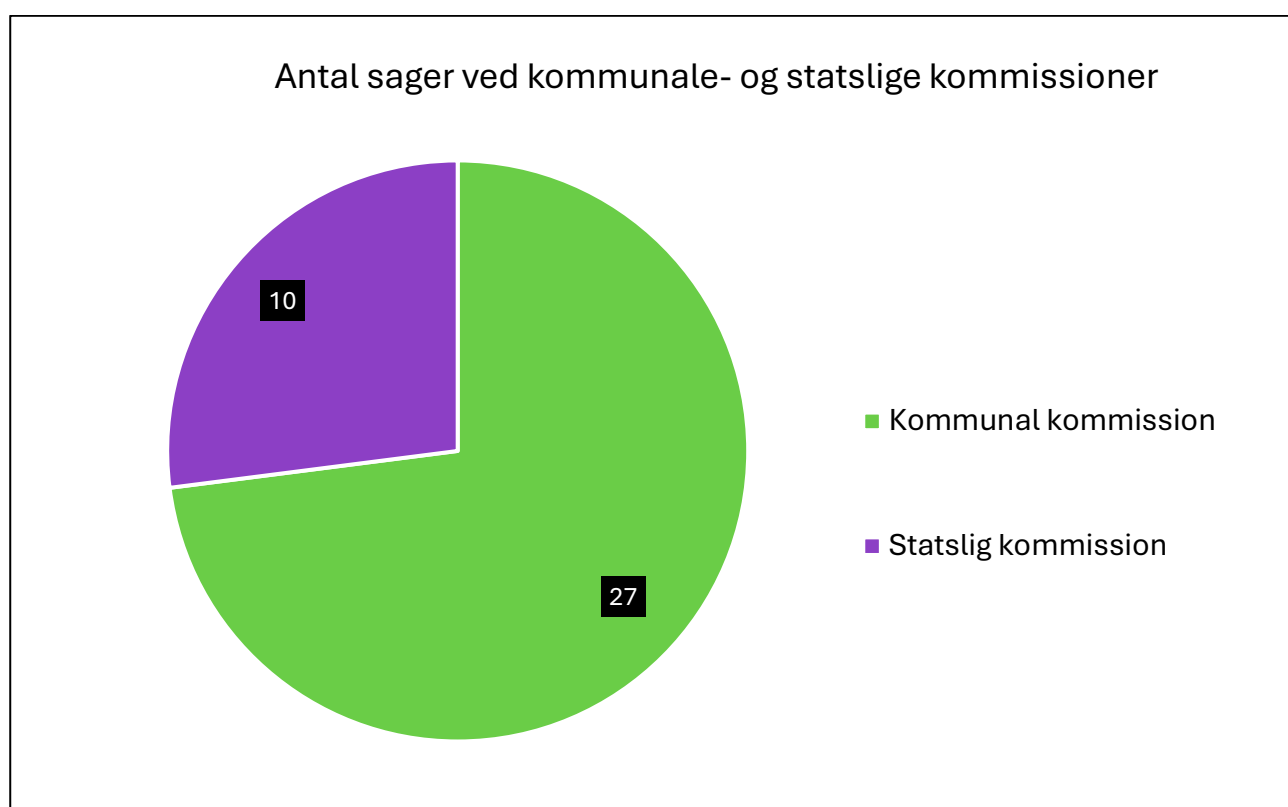
Ved gennemgangen af de 37 kendelser var der 13 kendelser i perioden 2015-2022, mens der fra 2023 til februar 2025 var 24 kendelser. Dette indikerer en stigning gennem årene i antallet af sager, hvor der har været et behov for at få håndteret byggeretten ved kommissionerne. Denne tendens kan også ses på figur 16.



Figur 16. Antal sager med håndtering af byggeretten fra 2015 til februar 2025 (Egen produktion).

Ovenstående tendens kan muligvis forklares ved at der særligt i byerne sker en intensivering af arealudnyttelsen, som medfører en stigning i værdien af byggeretter, hvilket kan medføre flere problematikker omkring tabet af byggeretter (Jeppesen & Mathiesen, 2025). Det vides ikke om antallet af anlægsprojekter er steget og dermed også har haft en indflydelse på en stigning i antallet af kendelser.

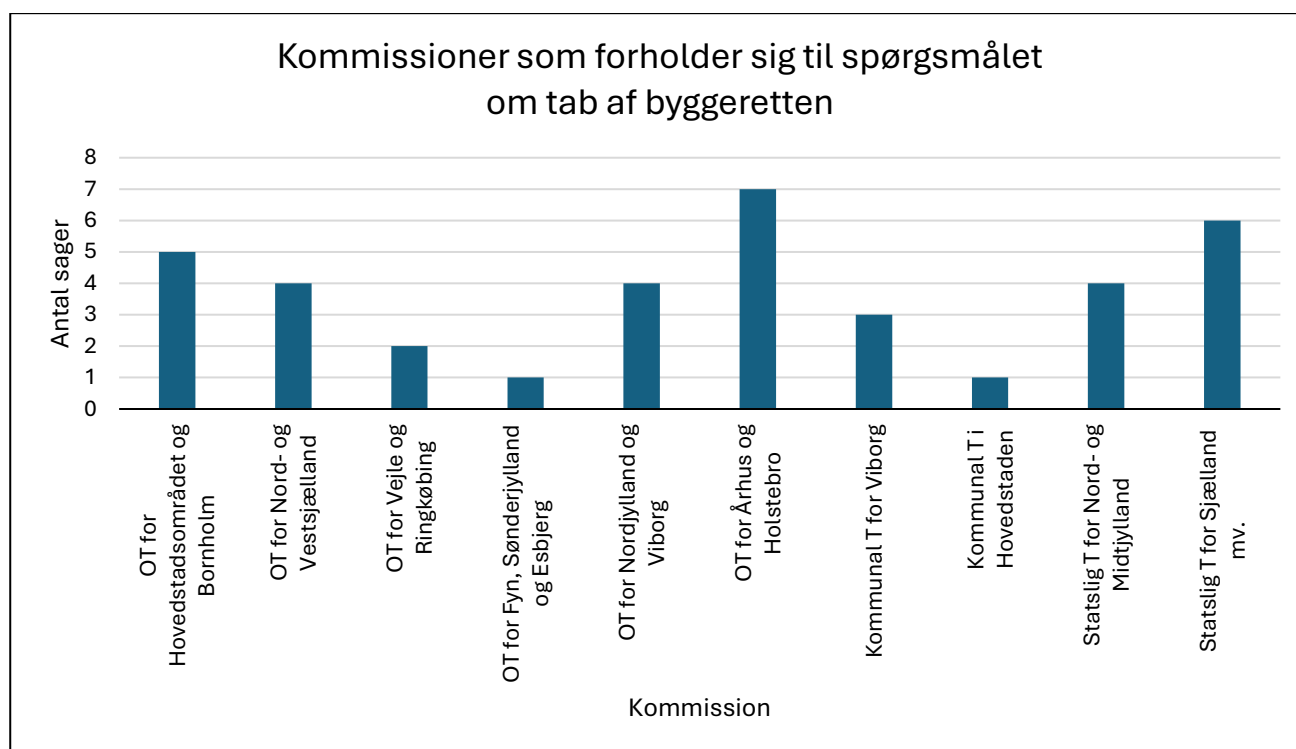
Ved undersøgelse om sagerne bliver afsagt af kommunale- eller statslige kommissioner, fremgår det på figur 17 at der er en overvægt af sager afsagt af kommunale kommissioner. Det fremgår at 27 af sagerne har fået afsagt kendelse af en kommunal kommission, mens 10 af sagerne har fået afsagt kendelse af en statslig kommission, hvorfor det fremgår at være en problemstilling, ved både kommunale- og statslige anlægsprojekter. Som nævnt ifm. figur 16 kendes omfanget af antal anlægsprojekter ikke, hvorfor det heller ikke er muligt at vurderet antallet af kommunale og statslige sager ift. det samlede antal anlægsprojekter.



Figur 17. Antal sager afgjort af hhv. kommunale- eller statslige kommissioner (Egen produktion).

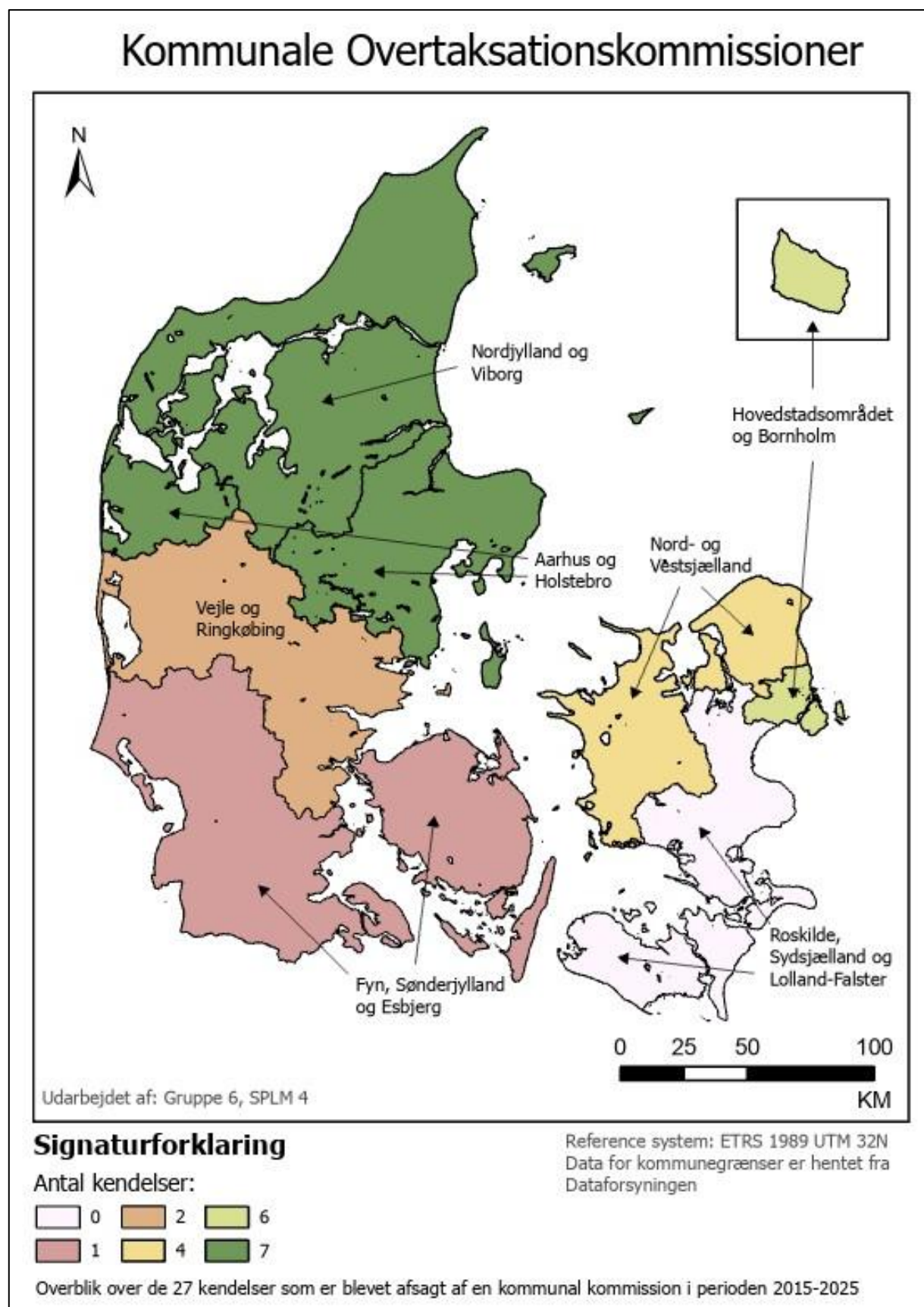
Kommunerne har myndigheden til at udstede byggetilladelser (afsnit 4.5), dermed kan det antages at i de kommunale sager har et større fokus på netop byggeretten. De statslige kommissioner har derudover ikke mulighed for at regulere byggeretten (Nielsen, 2025), andet end den afledte virkning på byggeretten som følge af ekspropriationen. Ved den videre analyse vil kendelser fra kommunale- og statslige kommissioner blive behandlet sammen, da der forsøges at opnå en generel viden om håndteringen af byggeretten.

Figur 18 viser fordelingen af hvilke kommissioner der har afsagt kendelse om håndteringen af tabte byggeretter. Det fremgår på figuren at spørgsmålet bliver håndteret af kommissioner på tværs af landet, og ikke kun begrænser sig til de større byområder omkring København og Århus. Dette fremgår f.eks. ved at Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland og Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg har afsagt kendelse om tab af byggeretten.

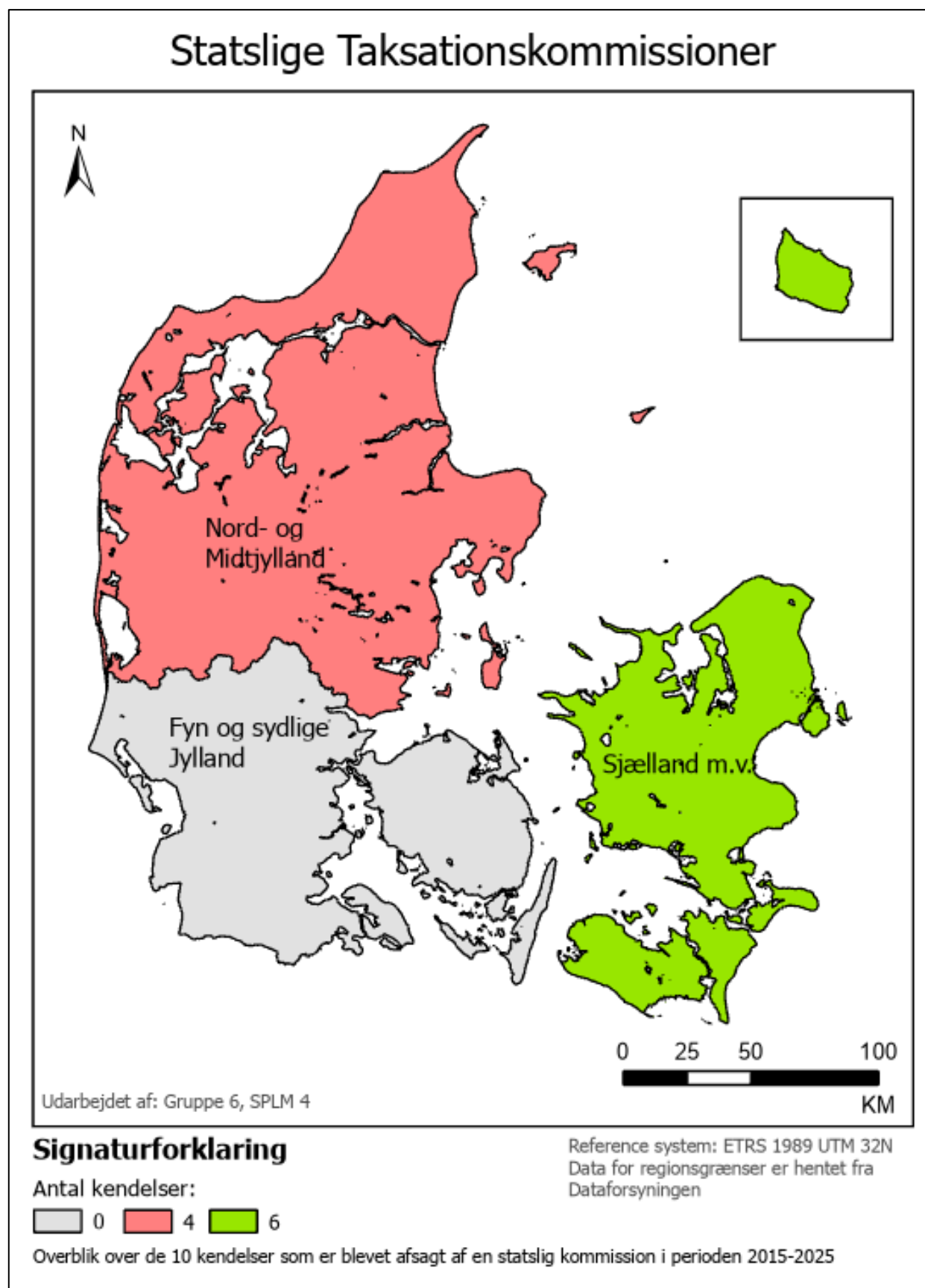


Figur 18. Kommissioner som forholder sig til problemstillingen om tab af byggeretten (Egen produktion).
OT = Overtaksationskommission. T = Taksationskommission.

Kommissionerne dækker flere kommuner (bilag 2), som er visualiseret på figurerne 19 og 20, og ved analysen er der ikke taget højde for, hvilken kommune indenfor en kommissions virke der berøres. Der er derfor ikke foretaget en videre undersøgelse af den geografiske fordeling på et kommunalt niveau.



Figur 19. Kort over antal kendelser fra de kommunale overtaksationskommissioner (Egen produktion).



Figur 20. Kort over antal kendelser fra de statslige taksationskommissioner (Egen produktion).

For at undersøge enigheden internt i kommissionerne, om håndteringen af tabte byggeretter som følge af ekspropriation, er evt. dissens ved afsigelse af kendelse blevet gennemgået. På figur 21 fremgår det at der kun i fire sager var dissens ved afsigelse af kendelse. Dette tyder derfor på at der internt i kommissionerne er enighed om, hvordan byggeretten skal håndteres ved ekspropriation, da der i de resterende 33 kendelser var enighed ved afsigelse af kendelse.



Figur 21. Antal kendelser med dissens og enighed i den enkelte kommission (Egen produktion).

For at undersøge nærmere om, hvordan byggeretten bliver håndteret, er indholdet af kendelserne blevet gennemgået. For at der kan være tale om en erstatning af tabte byggeretter og der dermed skal findes en måde at håndtere dette på, skal der være lidt et reelt tab. I nogle tilfælde er dette ikke aktuelt, selvom en lodsejer påstår et evt. tab (afsnit 5.1). Når der er lidt et reelt tab, findes der to generelle måder at håndtere tabet af byggeret som følge af ekspropriation. Den ene måde var ved at forsøge at bibeholde byggeretten og den anden måde var ved at vurdere om byggeretten repræsenterede en værdi for ejendommen, som derefter skal erstattes. Den videre analyse vil derfor være delt op i sager, hvor byggeretten er forsøgt bibeholdt (afsnit 5.2) og sager, hvor det er vurderet om byggeretten repræsenterer en værdi for ejendommen (afsnit 5.3). I nogle tilfælde har byggeretten både være forsøgt bibeholdt og det er blevet vurderet om den repræsenterer en værdi for ejendommen, hvorfor en sag kan optræde ved begge tilfælde.

5.1 TILFÆLDE HVOR BYGGERETTEN IKKE ER ERSTATNINGSBERETTIGET

Ved vurdering af om byggeretten medfører et erstatningskrav, skal der først undersøges om der er mulighed for at udnytte ejendommens evt. resterende byggeret. I tilfælde hvor byggeretten er fuldt udnyttet, tildeles der ikke erstatning, da der ikke er sket et reelt tab af byggeretten (afsnit 4.4.2). Dette understøttes også af Jeppesen og Mathiesen, der forklarer at der ved fuldt udnyttet byggeretter ikke foreligger et reelt tab, som kan udløse erstatning (Jeppesen & Mathiesen, 2025). I sagsnr. 2024-194207 underbygges dette også, da byggeretten i sagen er fuldt udnyttet. Kendelsen er afsagt af Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing, hvor spørgsmålet angår om der ved fastsættelse af en arealerstatning skal medregnes byggeretsværdien. Kommunen påpeger at byggeretten er fuldt udnyttet og byggeretsværdien dermed ikke skal indgå i beregningen af arealets værdi. Overtaksationskommissionen er enig med kommunen og udtaler at:

”Overtaksationskommissionen finder ikke, at der kan tages udgangspunkt i byggeretsværdien, da byggeretten i forvejen er mere end fuldt udnyttet.” – sagsnr. 2024-194207, s. 7

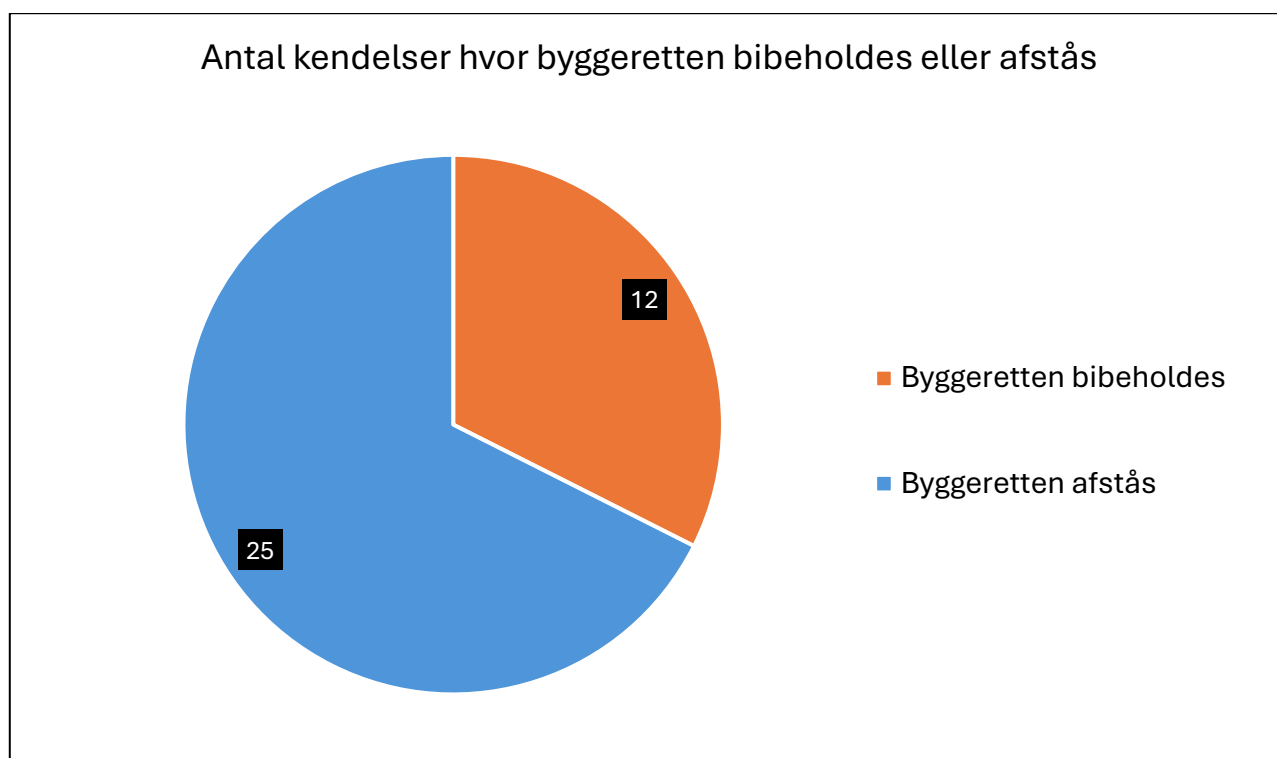
Udover at der skal være en resterende byggeret, skal det også planlægningsmæssigt være muligt at bygge. I landzone findes der ikke en ubetinget byggeret (afsnit 4.5.1) og her skal der derfor være søgt de nødvendige tilladelser til at kunne bygge, før der kan være tale om erstatning for tabte byggeretter. Dette ses ved afsigelse af kendelse af Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland i sagsnr. 2023-152259, hvor der er tale om ekspropriation af et areal fra en landbrugsejendom i landzone. I denne sag påstod lodsejer erstatning som følge af at et byggeprojekt på ejendommen ikke kan realiseres som følge af ekspropriationen, hvor der er udgifter forbundet med ophævelse af entreprisekontrakter. Taksationskommissionen finder her ikke grundlag for at tildele erstatning ifm. byggeprojektet, da der ikke er ansøgt om tilladelse til byggeriet:

”Taksationskommissionen bemærker supplerende vedrørende det af lodsejeren anført, [..], ligesom der ikke foreligger oplysninger om at lodsejeren har søgt om endsige opnået tilladelse til det af lodsejere påtænkte byggeprojekt. [..]. Der er således på baggrund af det oplyste ikke fornødent grundlag for at antage, at ekspropriationsindgrebet er årsag til, at det påtænkte projekt ikke lader sig realisere.” – sagsnr. 2023-152259, s. 7

Selvom sagen ikke relaterer sig direkte til erstatning for tabte byggeretter, vurderes det stadig at sagen kan bruges i denne sammenhæng, da det ikke er muligt at erstatte tab forbundet med byggeprojektet, da det ikke kan godtgøres at ekspropriationsindgrebet er grunden til at byggeprojektet ikke kan realiseres. Sagen illustrerer dermed at der ikke kan erstattes tab vedr. byggeri og dermed byggeretten, hvor der ikke planlægningsmæssigt foreligger en byggeret. Resten af analysen vil pba. ovenstående kun tage afsæt i kendelser, omhandlende ejendomme, hvortil der planlægningsmæssigt foreligger en byggeret.

5.2 BIBEHOLDELSE AF BYGGERETTEN

Dette afsnit undersøger hvilke muligheder anlægsmyndigheden kan gøre brug af, når de eksproprierer et areal, hvortil der mistes byggeretter. Ved gennemgang af kendelserne hentet fra praksisportalen samt kendelser udleveret fra informanter, viser det sig at i 12 ud af 37 tilfælde, bibeholder lodsejer byggeretten efter ekspropriationsindgrebet, som vises på figur 22.



Figur 22. Antal kendelser hvor byggeretten bibeholdes under restejendommen (Egen produktion).

Hertil er det interessant at analysere grundlaget for hvordan byggeretten er bibeholdt. Som beskrevet i afsnit 4.5.7, er der mulighed for dispensere fra både byggeloven samt planloven. En dispensation kræver dog en række kriterier, som skal være opfyldt før den kan betragtes som

havende retlig hjemmel. Dertil er det interessant at analysere, om dispensationernes lovlighed efterprøves, samt om de sikres overfor en tredje part heriblandt en fremtidig ejer. For at analysere ovenstående vil afsnittet tage afsæt i relevante kendelser, samt de svar der opnået fra informanterne.

Ved gennemgangen af kendelserne og efter interviews er det erfaret at det er muligt at bibeholde byggeretten enten gennem en aftale mellem anlægsmyndighed og lodsejer (afsnit 4.2.1), ændring af plangrundlaget ved et lokalplantillæg (afsnit 5.2.2) eller efter en hensigtserklæring fra kommunen ved sagsbehandlingen af byggesager vedr. ejendomme omfattet af ekspropriationen (afsnit 5.2.3).

5.2.1 Bibeholdelse af byggeretten efter aftale

De 12 kendelser, hvor byggeretten bibeholdes, strækker sig fra 2019-2024. I kendelserne dispenseres der både fra planloven og byggeloven. Ved gennemlæsning af kendelserne kan det observeres at i de ældste kendelser, der godtages det uden videre fra både 1. og 2. instans kommissionerne, at der ikke gives erstatning for byggeretten, grundet den bibeholdes restejeendommen. Dette ses f.eks. i sagsnr. TS82201-00016:

”Overtaksationskommissionen lægger til grund, at ekspropriationen ikke har forringet ejerens byggeret, jf. kommunens skrivelse af 13. august 2018, hvorved kommunen bekræfter, at ejeren bibeholder sin byggeret, uanset at ejendommens areal er reduceret som følge af ekspropriationen. Erstatningen for den eksproprierede del af ejendommens areal fastsættes herefter på grundlag af ejendommens værdi (uden byggeret) i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet i juni 2017.” – sagsnr. TS82201-00016, 2019, s. 12

Der gives ikke erstatning grundet kommunens udtalelse om, at der skriftligt er meddelt ejerne om at byggeretten bibeholdes. Isoleret set så er det også i overensstemmelse med GRL § 73, stk. 1, da der skal gives fuld erstatning for det tab lodsejer måtte have (afsnit 4.4). Eftersom kommunen meddeler lodsejer at byggeretten bibeholdes, forekommer der intet tab og derfor skal byggeretten ikke erstattes. Kommissionerne forholder sig også kun til erstatningsspørgsmålet og dertil tester den statslige ekspropriationskommission også lovligheden af ekspropriationen (Nielsen, 2025). Hvis kommunen derfor har indgået en aftale med lodsejer, hvilket er sammenligneligt med en dispensation (Jeppesen & Mathiesen, 2025), må kommissionerne

antage at det gjort ud fra et korrekt retligt grundlag (Christensen, 2025). For at lovligheden i en aftale eller dispensation skal efterprøves, kræver det at lodsejer påklager dette og dertil argumenterer, hvorfor der er lidt et tab (Nielsen, 2025). Først da vil kommissionerne undersøge aftalerne eller dispensationen og derefter komme frem til om lodsejer lider et tab.

Påklaget aftale om bibeholdelse af byggeretten

I sager fra Hillerød Kommune har enkelte lodsejere valgt at påklage erstatningsstørrelsen, samt aftalen kommunen forsøgte at indgå med lodsejerne om at byggeretten forblev på restejeendommen. Kendelserne med sagsnr. 2023-111453 og 2023-111526, er tæt på identiske, da de omhandler samme anlægsprojekt, ligesom kendelserne er afsagt af samme overtaksationskommission. Kendelserne, hvor kommunen er anlægsmyndighed, vedrører om erstatningsløbet kan nedsættes mod at lodsejerne bibeholder byggeretten. Hertil havde kommunen udarbejdet en servitut, som ville blive tinglyst på alle eksproprierede ejendomme. I servitutten er det beskrevet at det areal, som fragår den enkelte ejendom, fremover vil kunne tillægges ejendommens aktuelle grundareal ifm. beregning af bebyggelsesprocenten for ejendommen. Til servitutten er eneste påtaleberettiget Hillerød Kommune og den er ikke tidsbegrænset. Servitutten kan ses i appendiks I.

Ved 1. instans giver taksationskommissionen medhold til kommunen om at byggeretten bibeholdes, for derefter at værdisætte arealafståelsen til 700 kr. pr. m² som nævnt i sagsnr. 2023-111526. Lodsejers advokat påpeger ved gennemgang af sagen hos overtaksationskommissionen, at det er imod principperne i BR18, som ejendommene er reguleret igennem, at sådan en aftale finder sted. Lodsejers advokat udtaler som følger:

”I forhold til byggeretten fremførte lodsejers repræsentant, at der skal ydes erstatning for den mistede byggeret, da anlægsmyndighedens tilsagn om, at byggeretten bevares trods ekspropriationen, er i strid med Bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (herefter BR18). Lodsejers repræsentant henviste i den forbindelse til BR18 § 2, § 18 og § 165. Han fremførte herefter, at reglerne i BR18 kapitel 8 er ufravigelige, samt at han mener, at anlægsmyndigheden skal følge BR18 §§ 187-188, hvorefter han mente, at anlægsmyndighedens tilsagn er strid med byggerettens regler om en konkret helhedsvurdering, og dermed er ugyldig.” – sagsnr. 2023-

111526, s. 4-5

Ved overtaksationskommissionens afgørelse får lodsejer medhold i sin klage og erstatningen sættes op fra 700 kr. pr. m² til 2.100 kr. pr. m². Overtaksationskommissionens argumentation er meget lig lodsejers påstand. De påpeger at:

”[...] byggeretten i henhold til BR18’s regler ikke kan bevares efter aftale mellem parterne eller efter tilsagn fra kommunalbestyrelsen, når der eksproprieres et areal. Overtaksationskommissionen mener dermed, at anlægsmyndigheden ikke lovligt kan nedsætte erstatning ved løfte om, at lodsejer bevarer sin hidtidige byggeret.” – sagsnr. 2023-111526, s. 6

Overtaksationskommissionens udtalelse er sparsommelig ift. hvilke kriterier de ligger vægt på i BR18, som aftalen ikke overholder. Hvis der derimod tages udgangspunkt i lodsejers argumentation, så overholder aftalen ikke kravene i BR18, da der ikke tages udgangspunkt i et konkret byggeandragende, hvilket BR18 §§ 187-188 omhandler. Disse regler er ufravigelige efter BR18 kapitel 8. Kommunens aftale om, at lodsejer kan bibeholde byggeretten på restejendommen, er derfor ugyldig. Det skyldes, at aftalen er givet uden en konkret vurdering af en byggesag og uden at følge de lovbestemte krav i BR18.

Trods kommunen ikke har fået medhold af overtakskommissionen til at tinglyse servitutten om en generel bibeholdelse af byggeretten, på ejendommene der har påklaget erstatningen, så behøves kommunen ikke genoptage sagen for de ejendomme der har accepteret servitutten (Larsen, 2025). På ejendommene hvor servitutten allerede er tinglyst forbliver den. Hertil har kommunen dog et risikoelement. Skulle det ske at kommunen efter ekspropriationen udarbejdede en ny lokalplan, som regulerer ejendommenes byggeretter, vil det principielt føre til at kommunen kan blive udsat for ’opsat erstatning’. Ligeledes kan kommunen også blive udsat for opsat erstatning, hvis de i fremtiden giver afslag på et byggeprojekt for en af ejendommene, hvor servitutten er tinglyst. Dette gælder også hvis servitutten aflyses, som følge af at den er modstridende med en ny lokalplan, afsnit 4.5.5.

Tinglysning af byggeretsaftaler

Servitutterne har kunnet blive tinglyst da tinglysningsretten ikke efterprøver indholdet i servitutterne (Jeppesen & Mathiesen, 2025). Tinglysningsretten undersøger kun om der er de nødvendige underskrifter fra alle relevante parter og derefter bliver servitutten tinglyst. Som udgangspunkt kan alting også tinglyses, så længe det er inden for lovens rammer, da der er aftalefrihed i Danmark (Asmussen, 2025). Dertil er der intet krav på om aftale gennem en servitut,

skal have en udløbsdato. Problematikken er dog at en aftale om en generel bibeholdelse af byggeretten er sammenlignelig med en dispensation og dermed er der lovgivning, som servitutten skal efterleve. Dette er bl.a. regler som at servitutter om bibeholdelse af byggeretten skal gives ud fra et konkret byggeandragende og den skal være tidsbegrænset (afsnit 4.5.7), hvilket en servitut ikke nødvendigvis er (afsnit 4.5.6).

Gennem interview med en repræsentant fra Hillerød Kommune, betvivles det om ovenstående aftaler mellem en lodsejer og kommunen kan tinglyses. Repræsentanten har også forhørt sig hos forskellige landinspektører, som heller ikke mener at aftalen har retlig hjemmel (Repræsentant fra Hillerød Kommune, 2025). Argumentationen fra de landinspektører repræsentanten har forhørt sig ved, er meget lignende lodsejers påstand. I et input fra en landinspektør beskrives det at aftalen er ugyldig, fordi den er givet uden at der foretaget en helhedsvurdering for et konkret byggeprojekt. Hertil henviser landinspektøren til bestemmelserne i BR18 §§ 10, 166, 187 og 188 (Repræsentant fra Hillerød Kommune, 2025).

Det skal nævnes at den interviewede repræsentant fra Hillerød Kommune ikke selv har været med til udarbejdelsen og tinglysningen af servitutterne, men har overtaget sagerne fra en kollega.

Præcedens fremadrettet ved aftaler om bibeholdelse af byggeretten

Kendelserne vedrørende Hillerød Kommune har senere dannet grundlag for, hvordan andre kommissioner behandler generelle aftaler og dispensation for byggeretten. Dette er f.eks. erfaret i Thisted Kommune vedr. sagsnr. TAK 30, hvor den kommunale Taksationskommissionen for Viborg afsagde kendelse om, at det på baggrund af 2023-111453 og 2023-111526 ikke er muligt at afgive løfte til lodsejer om at bibeholde byggeretten. Kendelsen er sagt ud fra at der ikke var et konkret byggeprojekt på ekspropriationstidspunktet.

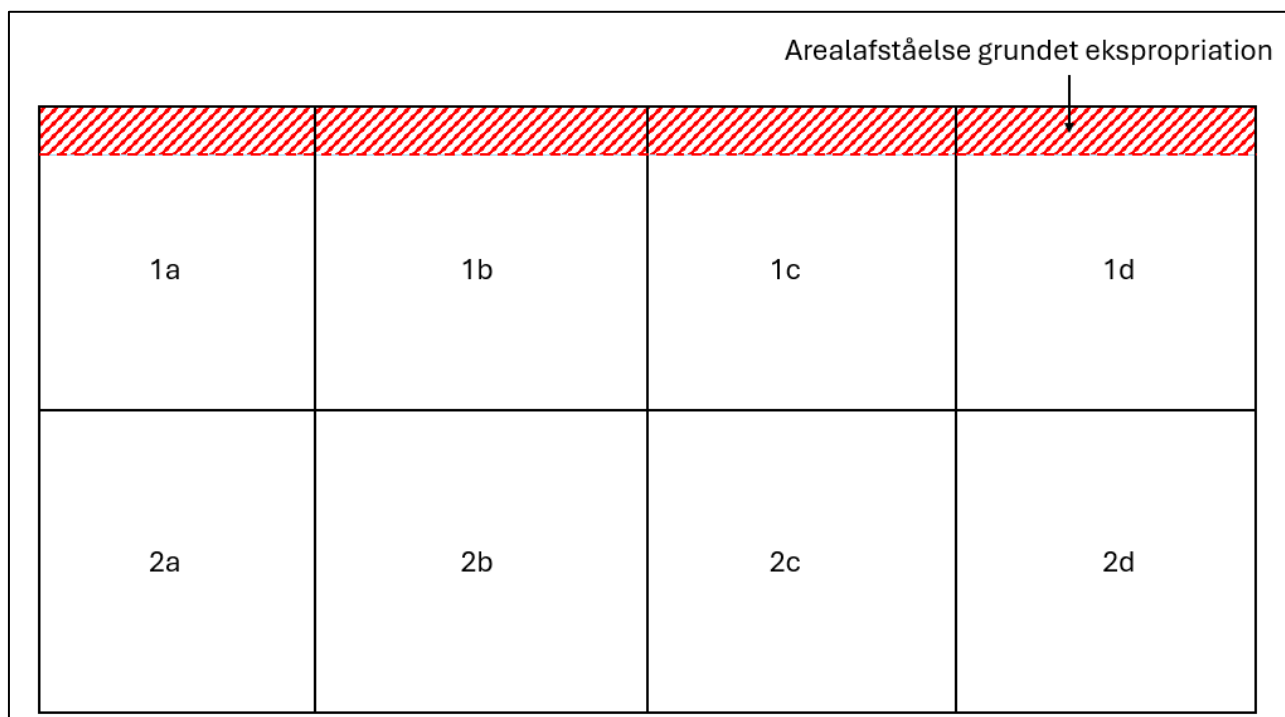
Udover det er set at andre kommissioner er tilbageholdende for at nedsætte erstatningen pba. en generel bibeholdelse af byggeretten, er det erfaret at landinspektør Asmussen ikke længere praktiserer denne form for aftaler (Asmussen, 2025).

5.2.2 Bibeholdelse af byggeretten gennem lokalplantillæg

I sagsnr. 2023-111453 og 2023-111526 fra Hillerød Kommune er aftalerne kun forsøgt tinglyst på den ene side af vejen på trods af at der blevet eksproprieret til cykelsti på begge sider (Repræsentant fra Hillerød Kommune, 2025). En årsag til dette kan skyldes at der på modsatte side af vejen er en vedtaget lokalplan, hvor det antages at byggeretten er reguleret. Hertil skal der tages udgangspunkt i BR18 § 166, som påpeger at en lokalplans regulering af byggeretten går forud BR18's bestemmelser. Derudover er det beskrevet i planloven at der ikke må etableres forhold, heriblandt en servitut, som er i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre der meddeles om dispensation efter reglerne PL §§ 5u, 19 eller 40, jf. PL § 18. Dispensationen efter PL § 19, omhandler at den er tidsbegrænset og dertil skal det være et konkret byggeprojekt (Jeppesen & Mathiesen, 2025), hvilket er beskrevet yderligere i afsnit 4.5.7.

Hvis kommunen ønskede at stille borgerne, der er omfattet af lokalplanen på samme vis, som lodsejerne de forsøgte at indgå aftalen med, kunne de have gjort brug af et lokalplantillæg. Ved et lokalplantillæg har kommunen mulighed for at foretage en generel regulering af byggeretten, hvorimod, hvis der gives dispensation for en lokalplan, skal det være på baggrund at et konkret projekt (afsnit 4.5.7).

Gennem lokalplantillægget har kommunen mulighed for at regulere på specifikke bestemmelser i gældende lokalplan, heriblandt byggeretten (Frederikssund Kommune, 2025). Et sådan lokalplantillæg skal dog efterleve kravene i forvaltningsloven, hvortil afgørelser skal træffes efter saglige hensyn. Disse saglige hensyn skal en forvaltningsmyndighed, såsom kommunen, inddrage i deres afgørelser (afsnit 4.1). Et sagligt hensyn er f.eks. lighedsprincippet, hvilket omhandler at sager der er ens, skal behandles ens (afsnit 4.1). I dette tilfælde vil det f.eks. betyde at ejendomme berørt af ekspropriationen i samme område skal behandles ens. Hvis kommunen derfor havde valgt at udarbejde et lokalplanstillæg, hvor bebyggelsesprocenten reguleres, skal den reguleres for alle lodsejere der bliver eksproprieret. For at visualisere de udfordringer et lokalplantillæg kan have med lighedsprincippet tages der udgangspunkt på figur 23.



Figur 23. Arealafståelse fra fire ejendomme, hvor alle otte er omfattet af en lokalplan (Egen produktion).

Figur 23 illustrerer otte ejendomme, som alle er omfattet af samme lokalplan. Dernæst får 1a-1d eksproprieret et areal, som er markeret med et rødt skraveret areal. Hvis matr.nr. 1a ønsker at bibeholde byggeretten, uden at have et konkret byggeprojekt, så kræver det et lokalplantillæg, hvor matr.nre. 1a-1d bliver omfattet af lokalplantillægget. Dette skyldes lighedsprincippet, hvilket betyder at kommunen ikke kan regulere byggeretten kun for matr.nr. 1a ved et lokalplantillæg og undlade at gøre det for matr.nre. 1b-1d. Dette vil også gå mod princippet i lokalplanlægningen, hvilket er at skabe ens rammer for ejendommene (Asmussen, 2025).

Det antages at lokalplantillægget ikke behøver regulere på byggeretten for matr.nre. 2a-2d. Det skyldes at der ikke findes saglige hensyn, der gør at deres byggeret også skal reguleres. De mister intet areal som følge af ekspropriationen og dermed behøves de ikke at blive behandlet under lighedsprincippet, som matr.nre. 1a-1d. Matr.nre. 2a-2d vil dog stadig have mulighed for at foretage indvendinger overfor lokalplantillægget, da det også skal igennem en to eller fire ugers offentlighøringsproces (afsnit 4.5.5).

5.2.3 Bibeholdelse af byggeretten efter en hensigtserklæring

I sagen TK 7/2023 har Lyngby-Taarbæk Kommune fået hjælp fra advokatfirmaerne Horton og Codex til at undersøge, hvilke muligheder kommunen kan gøre brug af, når de skal

opklassificere et vejareal. Kommunen ønsker ikke at fratage lodsejerne deres byggeret og derfor undersøges, hvilke muligheder kommunen kan gøre brug af for at dette kan lade sig gøre. Den bedste løsning er at vedtage en hensigtserklæring om, hvordan kommunen ville behandle en fremtidig byggesag vedr. en af de berørte ejendomme.

En hensigtserklæring er en erklæring om, hvordan kommunen, så vidt muligt, skal agere i sagsbehandlingen af de berørte ejendommers byggeret. Det er ikke et bindende juridisk dokument (Storm Advokater, 2025), hvilket også betyder at det befinder sig i gråzone ift. om den har retlig hjemmel. Da det ikke er et bindende dokument, kan kommunen reelt lade være med at opretholde aftalen, hvilket dermed gør det værdiløst. Hertil formodes det heller ikke at kommunen kan gøres erstatningsansvarlig i fremtiden, såfremt de ikke overholder hensigtserklæringen. I praksis må det formodes at en hensigtserklæring præsenteres ifm. erstatningsfastsættelsen og lodsejer dermed accepterer erstatningen pba. hensigtserklæringen. Det er dermed lodsejer som er dårligst stillet juridisk set, hvis de vælger at acceptere hensigtserklæringen. Med det in mente, må det antages at det er kommunens ønske at opretholde hensigtserklæringen, da kommunen tilstræber at opretholde det bedst mulige samarbejde med borgerne (Repræsentant fra Hillerød Kommune, 2025).

5.2.4 Opsamling på bibeholdelse af byggeretten

Efter analyse af kendelserne, som er underbygget af udtalelser fra informanter, kan der ikke laves en generel dispensation eller aftale, hvori en lodsejer bibeholder byggeretten på restejeendommen. Dette er afgjort ved kendelser af en overtaksation for to ejendomme i Hillerød Kommune. Kendelserne har også vist sig at skabe grundlag for efterfølgende praksis, hvilket f.eks. er set i Thisted Kommune, hvor taksationskommissionen ikke kunne give medhold til at byggeretten forblev på restejeendommen med henvisning til kendelserne i Hillerød Kommune. Det er dog fortsat muligt at dispensere fra reglerne i enten BR18 eller i en lokalplan således byggeretten kan udnyttes som før ekspropriationen. Dette kræver dog at lodsejer har et konkret byggeandragende, der kan påvises til kommunen og derefter kan der laves en tidsbestemt aftale, således projektet kan blive realiseret.

I tilfælde hvor lodsejerne, der udsættes for ekspropriation, er omfattet en lokalplan, kan kommunen gøre brug af et lokalplantillæg, hvortil byggeretten for ejendommene reguleres for at blive bibeholdt. Lokalplantillægget skal udarbejdes for alle ejendomme omfattet af

ekspropriationen og kan ikke tilgodese enkelte ejendomme. Det er også muligt for kommunen at udarbejde en hensigtserklæring, hvilket beror på tillid mellem kommunen og lodsejer, da dette ikke er et juridisk bindende dokument og dermed formodes det at kommunen ikke senere kan stilles erstatningsansvarlig.

5.3 FASTSÆTTELSE AF VÆRDIEN AF BYGGERETTEN

I tilfælde hvor det ikke er muligt at bibeholde byggeretten kan det være nødvendigt, at vurdere om tabet af byggeretter repræsenterer en værdi for ejendommen, når der skal tages stilling til om der skal tildeles en økonomisk erstatning for. Ved ekspropriation skal alle tab forbundet herved erstattes (afsnit 4.3) og det skal derfor foretages en vurdering af om den tabte byggeret repræsenterer en reel værdi i handel og vandel (afsnit 4.4). Denne vurdering af om byggeretten repræsenterer en værdi for ejendommen, er ikke ensbetydende med at der i sagen er tildelt erstatning til lodsejeren, da der kan være foretaget fradrag for fordele (afsnit 4.4.3), som kan udligne den tabte byggeretsværdi.

Ved ejendomme, hvor byggeretten ikke er fuldt udnyttet og der foreligger plangrundlag der muliggør byggeri, skal der som tidligere nævnt foretages en vurdering af byggerettens værdi i handel og vandel for en ejendom, før der kan tildeles erstatning for den. I tilfælde hvor det vurderes at byggeretten repræsenterer en værdi for ejendommen, er det dog ikke sådan, at der findes én universel værdi for, hvordan byggeretten skal erstattes. Der kan være stor forskel på byggerettens værdi afhængigt af ejendommens geografiske beliggenhed (Jeppesen & Mathiesen, 2025), ligesom hver ejendom skal behandles for sig (Nielsen, 2025).

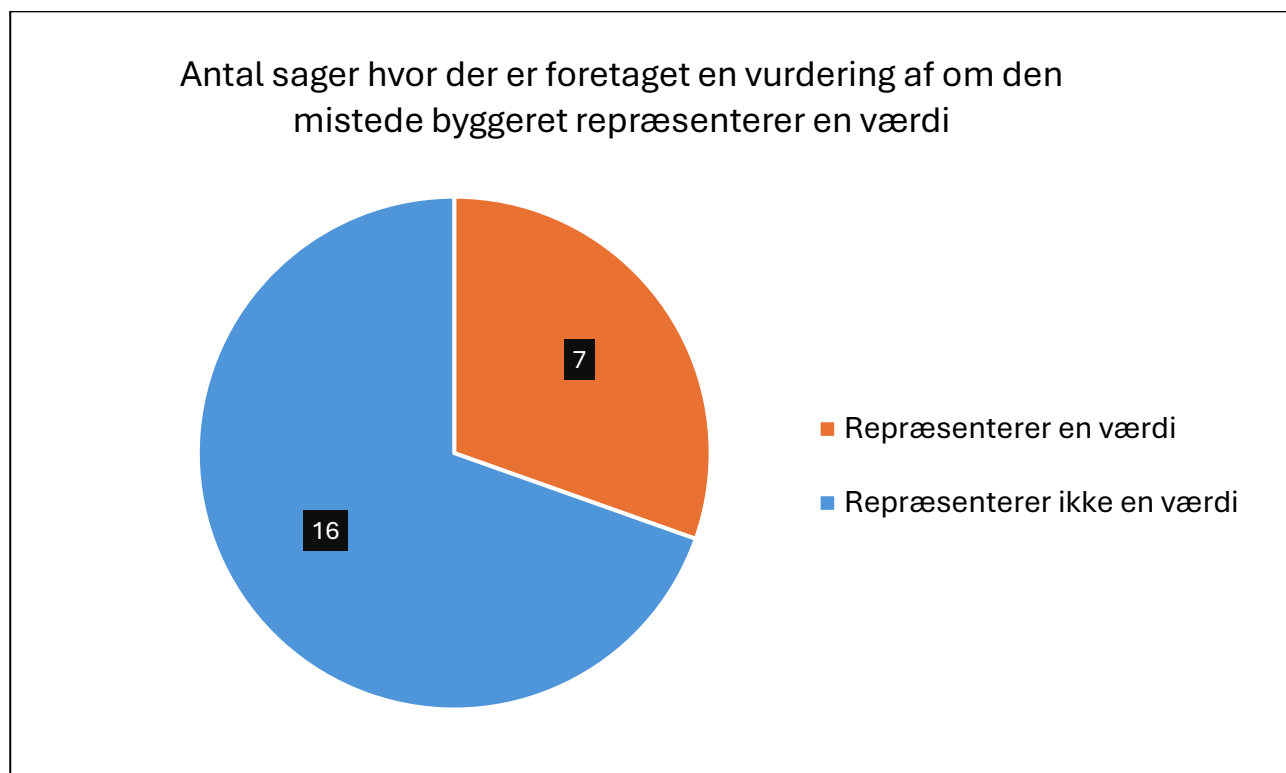
For at kunne analysere, hvordan tabte byggeretter værdisættes, er der ved gennemgangen af kendelser fundet 23 sager, hvor der er foretaget en vurdering af, om den tabte byggeret repræsenterer en reel værdi for ejendommen. For at kunne analysere de 23 sager mod hinanden er der foretaget en gennemgang af dem, hvor det er noteret, hvor stor en del af byggeretten der er udnyttet i forvejen, hvor stor del af den totale byggeret der mistes og hvor stor en del af den resterende byggeret mistes. Disse værdier er angivet ved procentsats, da det dermed er lettere at sammenligne de relative tab af byggeretten. En overblik over sagerne og deres relative mistede byggeret kan ses i tabel 3. I nogle sager er det ikke angivet, hvor meget ejendommen er

udnyttet ved ekspropriationstidspunktet og det har derfor ikke været muligt at angive, hvor meget byggeret der er udnyttet og hvor stor del af den resterende byggeret der mistes.

Sagsnr.	Byggeret i alt (em ²)	Byggeret tabt (em ²)	Udnyttet byggeret (%)	Byggeret tabt i alt (%)	Resterende byggeret tabt (%)	Repræsenterer en værdi (Ja/Nej)
2024-174855	429	16	14	4	4	Nej
2024-193404	238.108	17.945	15	8	9	Nej
TAK 33	17.512	201	3	1	1	Nej
TAK 31	3.729	476	78	1	59	Nej
TAK 30	814	20	35	3	4	Nej
2023-132346	295	66	0	22	22	Nej
2023-132345	333	65	0	20	20	Nej
2023-132343	326	66	0	20	20	Nej
2023-136814	613	12	-	2	-	Nej
2023-122914*	928	928	0	100	100	Ja
2023-134808	174	2	92	1	88	Nej
2023-113926	11.607	3.759	-	32	-	Ja
2022-099718	123	4	-	3	-	Nej
2023-111526**	1.153	31	-	3	-	Ja
2023-111453**	873	57	-	7	-	Ja
2022-107097	2.207	63	93	3	41	Nej
2021-023670	2.109	35	8	2	2	Nej
2021-023669	1.688	123	11	7	8	Nej
TS82401-00037	583	5	29	1	1	Nej
TS82001-00068	237	3	19	1	2	Nej
TS81001-00270	21.936	1.170	-	5	-	Ja
TS81001-00279	7.547	1.009	-	13	-	Ja
TS82201-00001	1.901	413	26	22	29	Ja

Tabel 3. Sager hvor der er taget stilling til om den mistede byggeret repræsenterer en værdi samt hvor stor del af byggeretten der mistes ved ekspropriationen (Egen produktion). *Hel ubebygget ejendom. **Det er ikke angivet, hvor mange em², der mistes og derfor er der taget udgangspunkt i hele ejendommens- og ekspropriationsindgrebets størrelse.

Som det fremgår i tabel 3, er der i syv tilfælde vurderet at den mistede byggeret repræsenterer en værdi for ejendommen. I de resterende 16 sager er det vurderet at den mistede byggeret ikke repræsenterer en værdi for ejendommen. Dette er også vist på figur 24.



Figur 24. Sager hvor der er sket en vurdering af om byggeretten repræsenterer en værdi (Egen produktion).

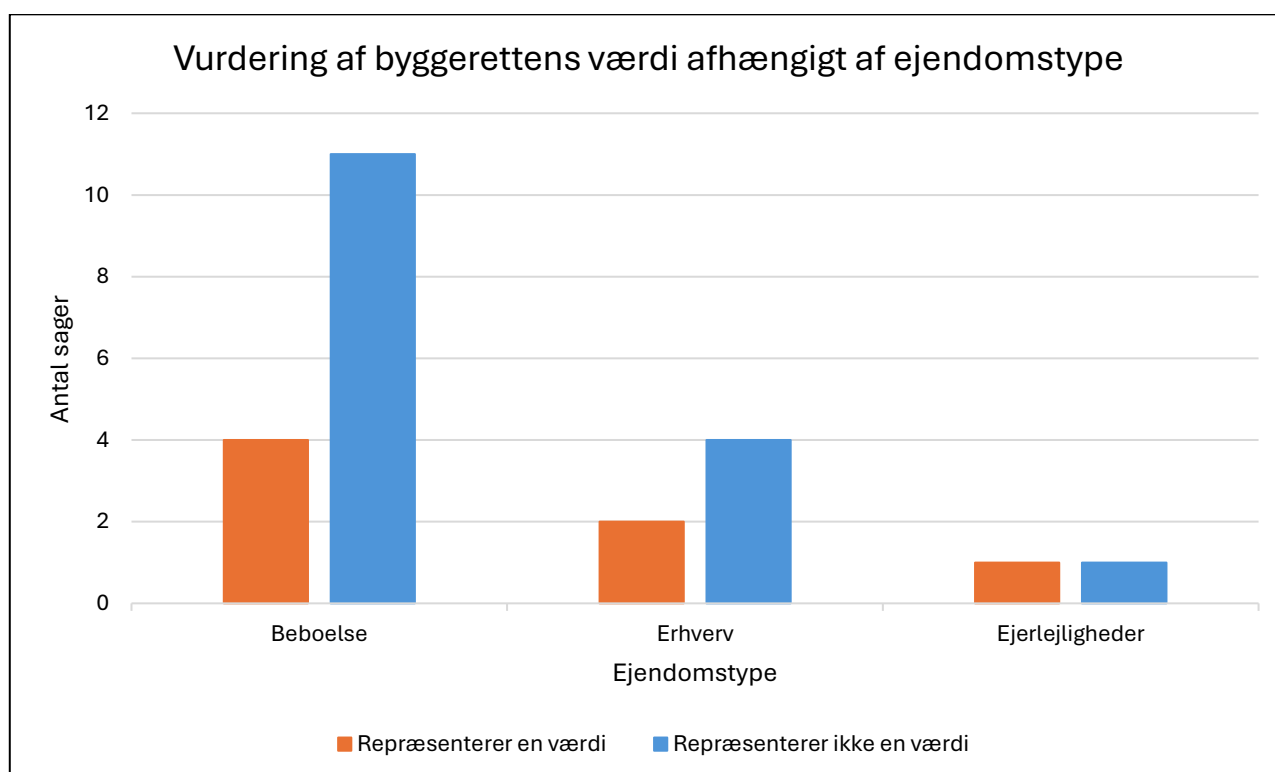
I tabel 3 fremgår det ikke tydeligt, om den procentvise størrelse på den tabte byggeret ift. den samlede byggeret har betydning for, om den vurderes at repræsentere en værdi for ejendommen. Det kan f.eks. ses ved sagerne 2023-132346, 2023-132345 og 2023-132343, hvor den tabte byggeret udgør ca. 20 % af den samlede byggeret og den ikke repræsenterer en værdi for ejendommen. Omvendt er det f.eks. ved sagerne 2023-111526 og TS81001-00279, hvor byggeretten udgør hhv. 3 % og 13 % af den samlede byggeret vurderet at den repræsenterer en værdi for ejendommen, selvom indgrebet er af mindre betydning for den samlede byggeret.

Hvis der kigges på den resterende tabte byggeret, hvor den udnyttede byggeret er fratrukket, kan det i sagerne TAK 31, 2023-134808 og TS82401-00037 ses at den resterende tabte byggeret udgør hhv. 59 %, 88 % og 1 %. I disse tilfælde er det ikke vurderet at byggeretten repræsenterer en værdi for ejendommen og derfor antages det at andelen af den resterende tabte byggeret heller ikke er afgørende for, om byggeretten repræsenterer en værdi for ejendommen.

For at kunne analysere nærmere, hvad der ligger til grund for om den tabte byggeret repræsenterer en værdi for ejendommen, undersøges det på om typen af ejendommen kan have betydning (afsnit 5.3.1). Ved fastsættelse af den skattemæssige grundværdi er der forskel mellem beboelses- og erhvervsejendomme (afsnit 4.5.8), hvorfor det er relevant at undersøge om ejendommstypen har indflydelse på vurderingen af byggeretten, da den ved beskatning af beboelsesejendomme repræsenterer en værdi.

5.3.1 Ejendommstypens betydning for vurdering af byggeretsværdien

For at undersøge hvad der ligger til grund for at tildele den tabte byggeret en værdi for ejendommen, analyseres det om ejendommstypen har indflydelse på dette. Derfor analyseres det, hvordan fordelingen mellem beboelse- og erhvervsejendomme forholder sig ift. om der er vurderet at være tilknyttet en værdi til byggeretten for ejendommen. Dette fremgår på figur 25. I tilfælde hvor en ejendom består af både beboelse og erhverv er den talt med som erhvervsejendom. Der er også oprettet en gruppe til ejerlejligheder, da der efter de beskatningsmæssige principper ikke tildeles en byggeretsværdi til etageejendomme (afsnit 4.5.8).



Figur 25. Vurdering af byggerettens værdi for ejendommen afhængigt af ejendomstype (Egen produktion).

Figur 25 viser at der er afsagt kendelse om byggeretsværdien i en overvægt af sager med beboelsesejendomme. Her er der i fire sager vurderet af byggeretten repræsenterer en værdi for

ejendommen, mens den i 11 tilfælde er vurderet til ikke at repræsentere en værdi. Dermed kan det ses at der i ca. 1/3 af sagerne vurderes at byggeretten repræsenterer en værdi ved beboelsesejendomme. Ud fra dette kan det udledes at der ved beboelsesejendomme er en tendens til, at byggeretten ikke repræsenterer en værdi for ejendommen, selvom en del af den skattemæssige grundværdi kan udgøres af en byggeretsværdi. Dette understøttes også af Nielsen, der forklarer at kommissionen ikke er bundet af den skattemæssige vurdering af en ejendom, ligesom det også er beskrevet af Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg i sagsnr. 2021-023669:

”Den offentlige ejendomsvurdering er ikke bindende for taksationsmyndighederne, men kan [...] indgå ved den skønsmæssige fastsættelse af arealværdien.” – sagsnr. 2021-023669, s. 10

Ved erhvervsejendomme er der afsagt kendelse i seks sager, hvor det i to af sagerne er vurderet at byggeretten repræsenterer en værdi, mens det i fire sager er vurderet at byggeretten ikke repræsenterer en værdi, jf. figur 25. Umiddelbart er datagrundlaget tyndt, i og med der kun er seks sager, ift. beboelsesejendomme med 15 sager, og det er dermed svært at generalisere noget ud fra den kvantitative data. Dette kan dog også være et udtryk for at byggeretten ved erhvervsejendomme oftere bliver håndteret tilfredsstillende for parterne inden 2. instans kommission skal tage stilling til erstatningsspørgsmålet, da størstedelen af sagerne i dataene er fra 2. instans kommissioner (afsnit 3.8).

Ved ejerlejligheder fremgår det på figur 25 at der er to sager, hvor byggeretten vurderes hhv. til at repræsenterer en værdi og ikke at repræsentere en værdi. Dette vurderes, ligesom ved erhvervsejendomme, til at være et for tyndt statistisk grundlag til at kunne generalisere noget om ejerlejligheder.

Ud fra ovenstående er den skattemæssige ejendomsvurdering ikke afgørende for, om byggeretten repræsenterer en værdi for ejendommen. Det kan dog ses, at der ved beboelsesejendomme er en tendens til at byggeretten ikke repræsenterer en værdi for ejendommen, til trods for den kan repræsentere en værdi ved beskatning. For at undersøge, hvordan byggeretten værdisættes for beboelsesejendomme, analyseres dette i afsnit 5.3.2. I den videre analyse vil ejerlejlighedsejendomme blive medtaget som beboelsesejendom, da beskatningsgrundlaget ikke er afgørende for vurderingen af byggeretten og ejerlejligheder også bruges til beboelse. For erhvervsejendomme vil det blive analyseret, hvilke faktorer der ellers påvirker værdisætningen af

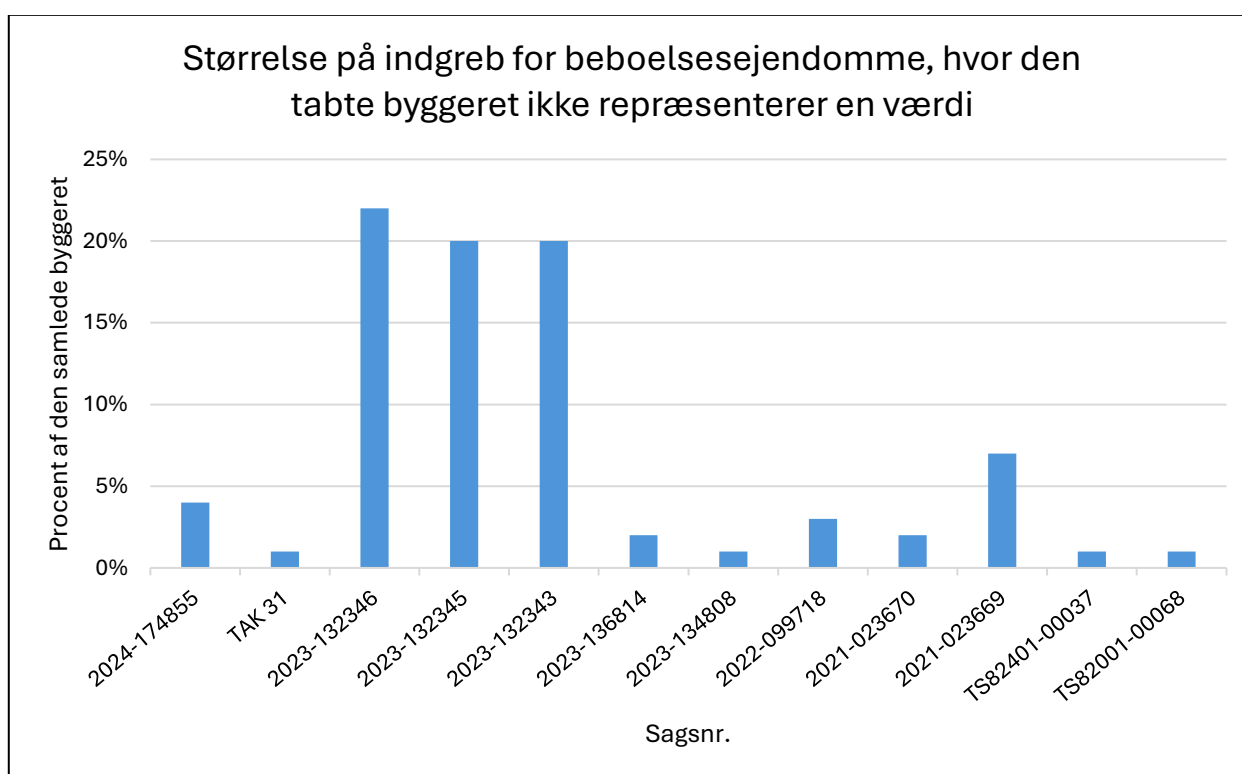
den tabte byggeret, da det ud fra den kvantitative data ikke var muligt at sige noget generelt om denne ejendomstype (afsnit 5.3.3).

5.3.2 Byggerettens værdi for beboelsesejendomme

Ud fra figur 25 (afsnit 5.3.1) findes der beboelsesejendomme, hvor det vurderes at byggeretten repræsenterer en værdi for ejendommen og hvor den ikke gør. Derfor vil begge tilfælde blive analyseret, for bedre at forstå, hvornår en byggeret påvirker vurderingen af en beboelsesejendom.

Beboelsesejendomme hvor byggeretten ikke har en værdi for ejendommen

Når værdisætningen af den tabte byggeret ved beboelsesejendomme analyseres, undersøges først de sager, hvor det er vurderet at byggeretten ikke repræsenterer en værdi for ejendommen. Her undersøges størrelsen af det relative indgreb ift. den samlede byggeret for ejendommen, jf. tabel 3, hvilket kan ses på figur 26. Den samlede byggeret for ejendommen undersøges, da den relative tabte resterende byggeret, ikke fremgår af alle sager.



Figur 26. Procentvis størrelse af den samlede tabte byggeret, hvor det vurderes, at den ikke repræsenterer en værdi for beboelsesejendomme (Egen produktion).

På figur 26, kan det udledes, at der i ni ud af tolv sager, er en relativt lille tabt byggeret på under 7 % af den samlede byggeret. Ved disse sager går det igen at der i kendelserne nævnes at den

tabte byggeret ikke medfører et grundlag for at tildele erstatning herfor, da den tabte byggeret ikke repræsenterer en reel værdi, som det f.eks. nævnes af Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg i sagen 2022-099718:

”Overtaksationskommissionen tiltræder af de af taksationskommissionen anførte grunde, at der ikke er grundlag for at tilkende erstatning for den skete indskrænkning af bebyggelsesmulighederne med få kvadratmeter” – sagsnr. 2022-099718, s. 4

I ovenstående sag har taksationskommissionen udtalt at:

”Kommissionen finder under hensyn til de relativ få kvadratmeter der eksproprieres, er der alene tale om en ”teoretisk” begrænsning af lodsejerens udnyttelsesmuligheder.” – sagsnr. 2022-099718, s. 2

Derudover udtaler Taksationskommissionen for Sjælland mv. i sagsnr. 2024-147855 at det i praksis er sjældent, at byggeretten vil blive udnyttet fuldt ud. Den nedregulerede byggeret vil dermed ikke påvirke handelsværdien:

”[...] hvis det på grundlag af en samlet konkret vurdering anses for urealistisk, at den mistede uudnyttede byggeret ville blive udnyttet fuldt ud i praksis. I sådanne tilfælde vurderes det, at tabet af byggeretsværdi ikke nødvendigvis har påvirket restejendommens samlede handelsværdi” – sagsnr. 2024-174855, s. 6

I sagsnr. 2024-174855 ifm. statslige ekspropriation, henvises derudover til to kommunale sager med sagsnr. 2021-023669 og 2022-107097, hvor forskellige overtaksationskommissioner har vurderet at den tabte byggeret ikke repræsenterer en tabt værdi for restejendommen. I alle fire ovenstående sager er der tale om ejendomme, hvor der bliver eksproprieret 3-7 %, jf. tabel 3, af den samlede byggeret fra en beboelsesejendom.

Ved afsigelse af kendelse i sagen 2024-174855 var der dog dissens, hvilket kan forringe præjudikatværdien af kendelsen (afsnit 3.7), da et mindretal af kommissionen mente at arealerstatningen skulle forhøjes med henvisning til den tabte byggeret. Med hensyn til de i øvrigt henviste sager i sagsnr. 2024-174855, vurderes det dog stadig at flertallets vurdering af, at den tabte byggeret ikke repræsenterer en reel værdi i handel ogandel, er den korrekte praksis. Det ses derudover at der i sagen 2024-174855, afsagt af en statslig kommission, bliver henvist til to sager afsagt af kommunale kommissioner. Enigheden på tværs af det kommunale og statslige

vurderes dermed at tillægge denne praksis mere værdi, da det ikke er givet at de skal forholde sig til hinandens kendelser (afsnit 3.7).

Til at underbygge praksis om, at der ved beboelsesejendomme ikke skal tildeles erstatning ved relativt få tabte byggeretter, tages der udgangspunkt i sagsnr. TS82401-00037 fra 2021. Her har Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg udtalt ifm. om en evt. køber vil tillægge den tabte byggeret en værdi ift. den samlede mulighed for at bygge:

”En køber vil derimod i det konkrete tilfælde næppe tillægge det nogen som helst betydning, om byggeretten muligvis er indskrænket med nogle få m²” – sagsnr. TS82401-00037, s. 4

I ovenstående sag medfører ekspropriationen en tabt byggeret på 1 % af den samlede mulighed for bebyggelse. Som nævnt underbygger kendelsen praksis om, at det ved tab af relativt få kvadratmeter fra en beboelsesejendom ikke har en reel betydning for ejendommens værdi i handel og vandel, og der derfor ikke er et tab, som skal erstattes efter de erstatningsmæssige principper ved ekspropriation (afsnit 4.4). Dette er også forklaret af Asmussen, der udtaler at ved parcelhuse har de resterende byggeretter minimal indvirkning på salgsprisen.

Som det fremgår på figur 26, er der dog tre sager, hvor den tabte byggeret udgør hhv. 22 %, 20 % og 20 % i sagerne 2023-132346, 2023-132345 og 2023-132343. Sagerne er alle en del af det samme anlægsprojekt og er derfor behandlet samme dag. I sagerne er der tale om en ubebygget grund, som er påtænkt boligbebyggelse. Ved sagerne vurderes byggeretten ikke at repræsentere en reel værdi for ejendommen, da 3/4 af alle ejendommene er omfattet af en vejbyggelinje, hvor der ikke må bygges (afsnit 4.5.2). På baggrund af dette vurderer Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro i ovenstående sager at grundene:

”vanskeligt lader sig bebygge som følge af vejbyggelinjen” – sagsnr. 2023-132343, s. 5

samtidig med:

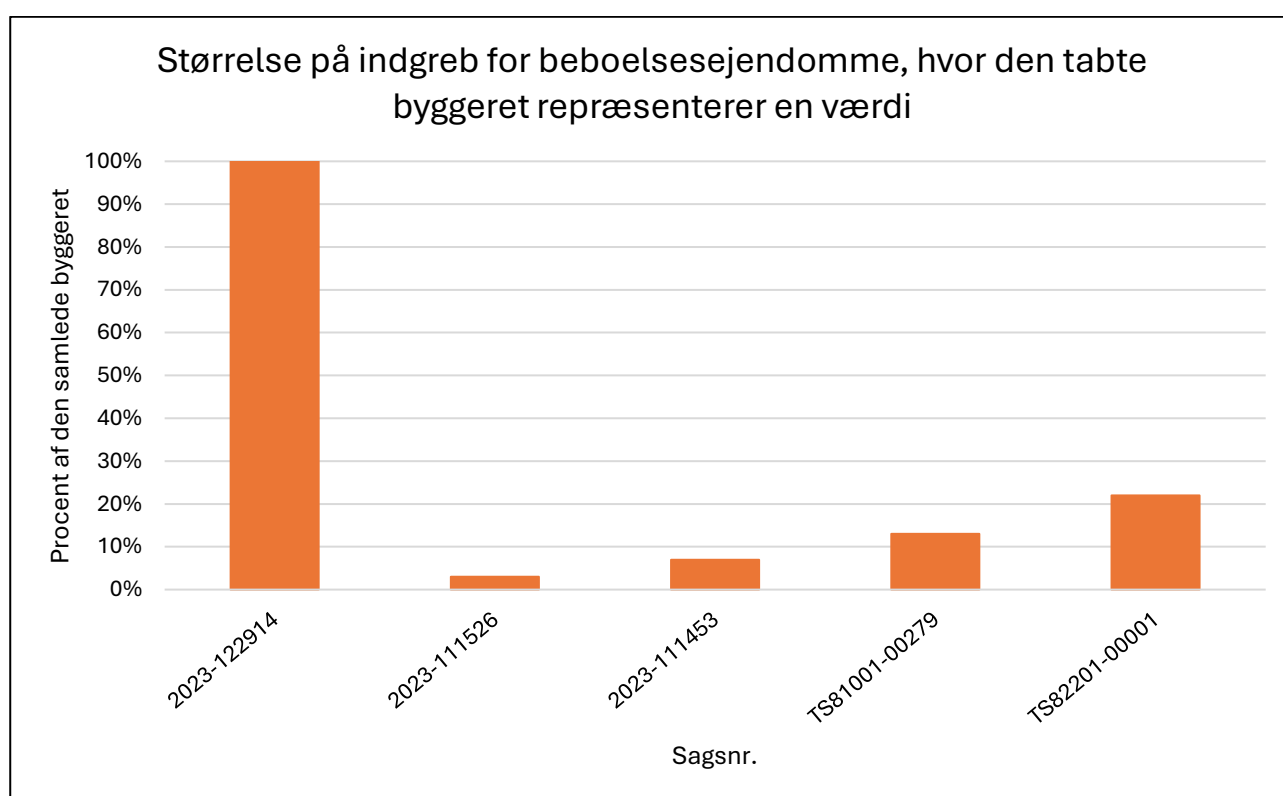
”at der på ekspropriationstidspunktet ikke forelå et godkendt byggeprojekt” – sagsnr. 2023-132343, s. 5

Ud fra ovenstående vurderes det at byggeretten ikke kan godtgøres at have betydning for ejendommens værdi.

Hvis der derimod i ovenstående sager kunne dokumenteres at der var et fremskredent byggeprojekt, som efter plangrundlaget på ekspropriationstidspunktet kunne lade sig gøre, vil det være sandsynligt at der kunne tildeles den tabte byggeret en værdi (Asmussen, 2025). Dette underbygges også af repræsentant fra Hillerød Kommune, som forklarer at der ikke længere kun vil være tale om en teoretisk udnyttelse af byggeretten, hvis et fremskredent byggeprojekt kunne dokumenteres.

Beboelsesejendomme hvor byggeretten har en værdi for ejendommen

De beboelsesejendomme, hvor det er vurderet at den tabte byggeret repræsenterer en værdi for ejendommen, fremgår på figur 27, hvor den relative indskrænkning af byggeretten kan fremgå.



Figur 27. Procentvis størrelse af den samlede tabte byggeret, hvor det vurderes, at den repræsenterer en værdi for beboelsesejendomme (Egen produktion).

På figur 27 fremgår det, at den procentvise del af den samlede byggeret er højere for tre af sagerne (+13 %), end sagerne hvor det vurderes at byggeretten ikke repræsenterer en reel værdi eller var realistisk at udnytte til fulde, jf. figur 26. Ved de to sidste sager, 2023-111526 og 2023-111453 fra Hillerød Kommune, er der en tabt byggeret af hhv. 3 % og 7 %. Begge sager er fra samme anlægsprojekt og er behandlet samme dag af den samme kommission. I disse sager

blev det forsøgt at indgå aftale om en bibeholdelse af byggeretten og tilbyde en lavere erstatning for det eksproprierede areal fra beboelsesejendommene. Da dette ikke var muligt (afsnit 5.2) blev erstatningen forhøjet efter kvadratmeterprisen på sammenlignelige handler af nærliggende hele byggemodnede grunde.

Til trods for at der i sagerne fra Hillerød Kommune blev givet erstatning pba. sammenligningshandler med hele byggemodnede grunde, var dette ikke tilfældet i sagerne 2022-099718, 2021-023670 og 2021-023669. Disse sager blev behandlet ifm. to forskellige anlægsprojekter og Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg udtalte, at hele byggemodnede grunde ikke kan sammenlignes med afståelsen af en del af en ejendom som er bebygget. Hele grunde sælges efter udnyttelsesmulighederne, hvorfor alle evt. em^2 er væsentlige for ejendommens værdi, hvorimod allerede bebygget grunde sælges efter husets værdi (Asmussen, 2025).

Grundet omstændighederne i sagerne fra Hillerød Kommune og at det kun er denne kommission der har tildelt erstatning for den relativt lille tabte byggeret, vurderes disse to sager at være enkeltstående tilfælde. Dette underbygges også af de ni sager fra figur 26, hvor der på tværs af kommissioner var enighed om, at et tab af byggeretten på under 7 % af den samlede byggeret ikke kunne repræsentere et reelt tab. Det viser dog også, at der kan opstå divergens på tværs af kommissionerne (afsnit 3.7) (Christensen, 2025).

I sagsnr. 2023-122914, TS81001-00279 og TS82201-00001 med en relativ tabt byggeret på hhv. 100 %, 13 % og 22 %, tabes der en højere byggeret end de tidligere beskrevne sager.

I sagsnr. TS81001-00279 var der enighed om byggerettens værdi, men dertil blev der diskuteret om der skulle foretages fradrag for fordele. Det fremgår derfor uklart, hvad der har ligget til grund for, at byggeretten skulle tilkendes en værdi, andet end at byggeretten ikke er fuldt udnyttet. Derfor er det vurderet til at være et erstatningsberettiget tab som følge af de tabte byggeretter pba. gældende lokalplan. Den statslige taksationskommission stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse vedr. fastsættelsen af erstatningen for byggeretterne. Ekspropriationskommissionen har fastsat værdien af byggeretterne ud fra indhentede mæglervurderinger for prisen pr. em^2 i området for lignende ejendomme.

Sagsnummer 2023-122914 omhandler en hel ubebygget ejendom i Herlev der totaleksproprieres, hvilket er grunden til at 100 % af byggeretten eksproprieres. Da det er en ubebygget

ejendom, vurderes værdien af ejendommen at afspejle sig i den byggeret der er knyttet til ejendommen (Asmussen, 2025). I sagen er det ikke muligt at fremfinde sammenlignelige ejendomme og derfor tages der udgangspunkt i kvadratmeterprisen for opført boligbyggeri. Da der endnu ikke er opført boliger på ejendommen, fratrækkes udgifter forbundet med opførelse af byggeriet, f.eks. omkostninger til byggemodning, projekteringsomkostninger og omkostninger forbundet med salg, som også beskrevet i afsnit 4.4.2. Dette kan forsimplet opstilles efter følgende residualberegning:

$$\text{Byggeretspris} = \text{Gennemsnitlig kvadratmeterpris for opførte boliger} - \text{Udgifter til byggeri}$$

Ved fastsættelse af antal m^2 der skal erstattes i ovenstående sagsnr. 2023-122914, tages der udgangspunkt i at grunden bliver udnyttet fuldt ud. Dette er i princippet i strid med sagerne, hvor få tabte byggeretskvadratmeter til et allerede opført byggeri ikke tillægges en værdi for ejendommen. Som forklaret af Asmussen er der dog en større sandsynlighed for at byggeretten tilknyttet en ubebygget grund i byen bliver udnyttet til fulde, modsat et allerede opført parcelhus, og i byerne er der et større fokus på at intensivere arealudnyttelsen (Jeppesen & Mathiesen, 2025).

Sagsnummer TS82201-00001 omhandler en ejendom i København, der får eksproprieret en privat fællesvej til offentlig vej, hvilket medfører et tab på 22 % af den samlede byggeret. Med ekspropriationen af den private fællesvej blev byggeretten også indskrænket (afsnit 4.5.2). Takstationskommissionen bemærkede at der ikke tilkendes erstatning for arealet da der skulle foretages fradrag for fordele (afsnit 4.4.3):

”Overtagelse af en privat fællesvej som kommunevej betragtes efter fast praksis som en erstatningsfri regulering, idet grundejerne almindeligvis ikke påføres et tab ved, at gaden ændrer status. Dertil kommer, at mulige ulemper anses opvejet ved de fordele, der består i, at grundejerne ikke længere skal deltage i udgifterne til gadens vedligeholdelse.” – sagsnr. TS82201-00001, s. 3

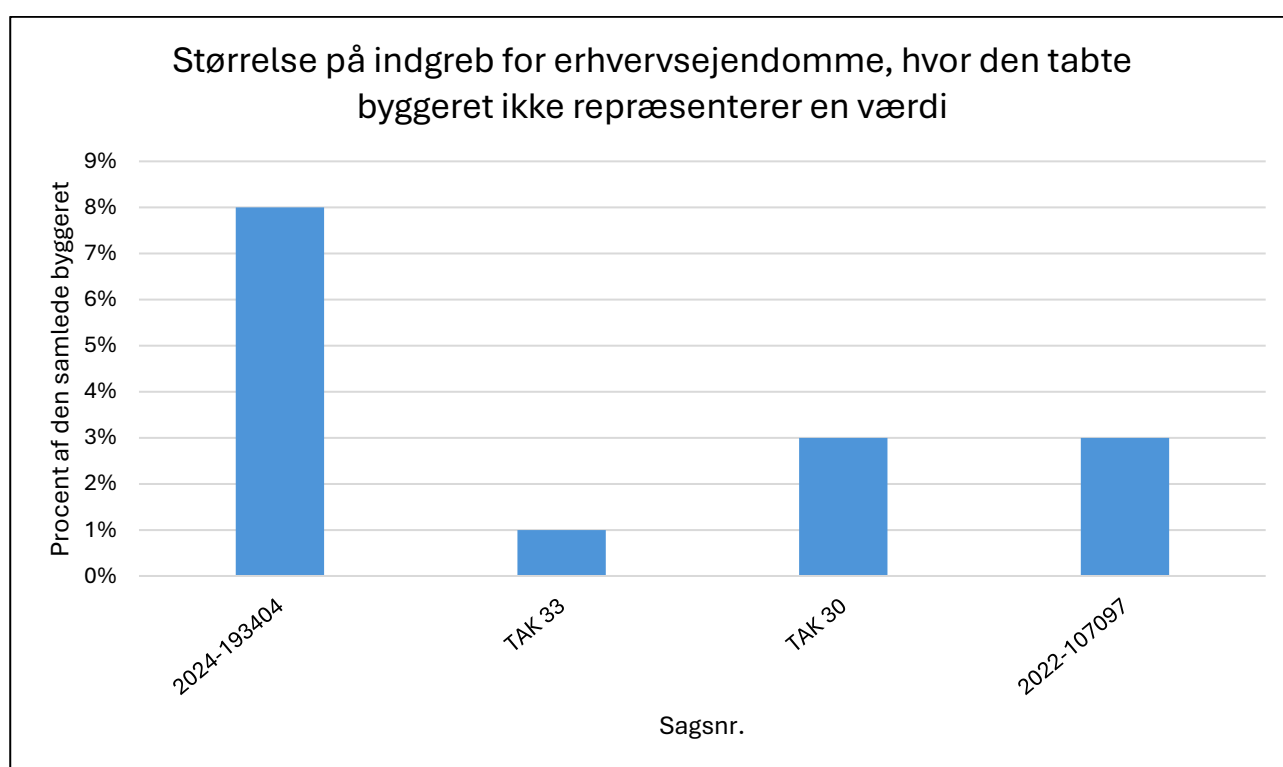
Hertil påstod lodsejerens advokat ved sagsbehandlingen hos overtakstationskommissionen at der uanset arealet ikke har en værdi, skal tilkendes erstatning for at arealet ikke kan indgå i beregningen af byggeretten (afsnit 4.4.2). Det var efter plangrundlaget muligt at udnytte byggeretten til fulde ved at bygge op til fire etager, og da den nuværende bebyggelse bestod af lav

bebyggelse og ejendommen ikke var fuldt udbygget, anses det som muligt at udnytte hele byggeretten. Tabet af byggeretten blev derfor fastsat ved at fratrække byggeomkostningerne fra en anslået em^2 -pris for området, ligesom det var tilfældet ved sagsnr. 2023-122914.

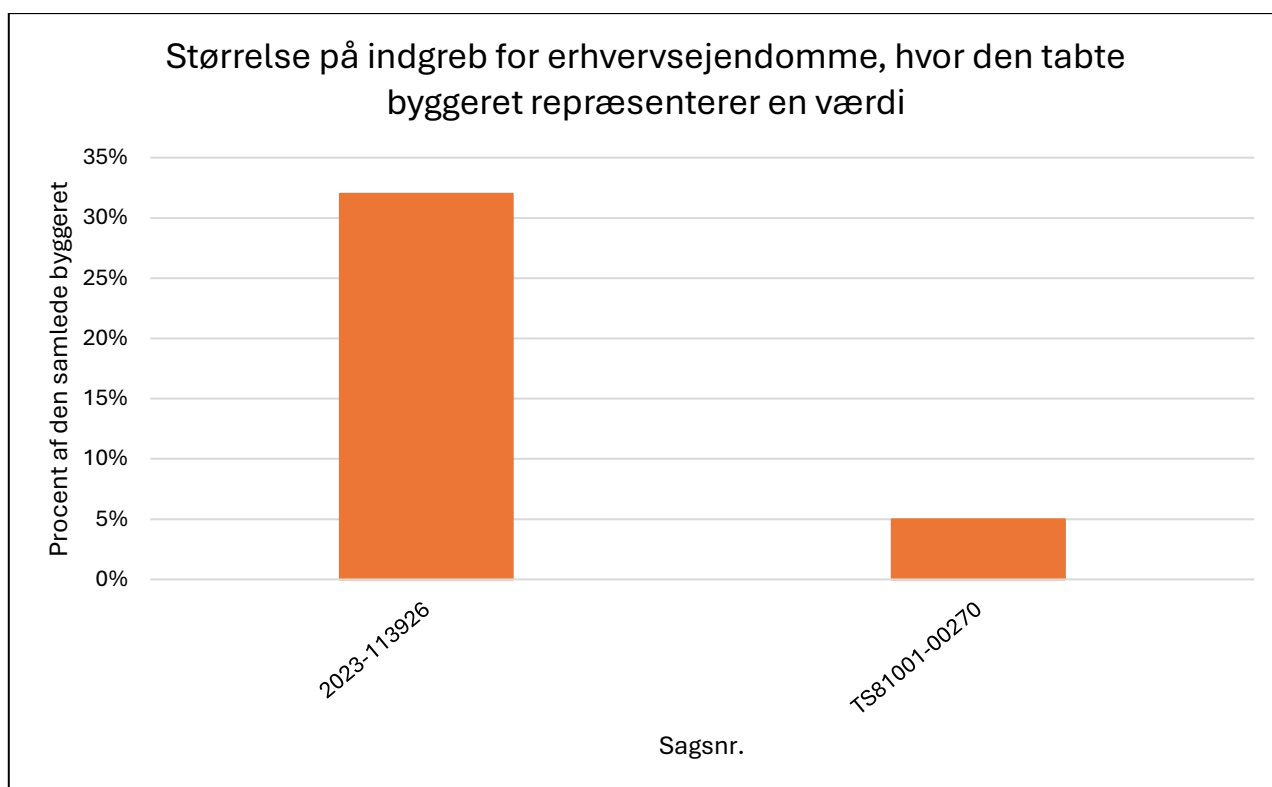
5.3.3 Byggerettens værdi for erhvervsejendomme

Som nævnt i afsnit 5.3.1 er der fundet seks kendelser, hvor der ved erhvervsejendomme er taget stilling til spørgsmålet om den tabte byggeret repræsenterer en værdi for ejendommen. Som det fremgår af afsnit 5.3.1 var der i fire tilfælde vurderet at byggeretten ikke repræsenterede en værdi, mens der i to kendelser blev vurderet at den repræsenterer en værdi.

Ligesom ved beboelsesejendomme bliver størrelsen af det relative indgreb ift. den samlede byggeret for ejendommen, jf. tabel 3, analyseret, hvilket kan ses for ejendomme uden og med en vurderet værdi af den tabte byggeret på hhv. figur 28 og 29.



Figur 28. Procentvis størrelse af den samlede tabte byggeret, hvor det vurderes, at den ikke repræsenterer en værdi for erhvervsejendomme (Egen produktion).



Figur 29. Procentvis størrelse af den samlede tabte byggeret, hvor det vurderes, at den repræsenterer en værdi for erhvervsejendomme (Egen produktion).

På figur 28 fremgår det, at den tabte byggeret repræsenterer en relativt lille del af den samlede byggeret, under ca. 8 %, hvilket nogenlunde stemmer overens med principperne ved beboelsesejendomme (afsnit 5.3.2). Ved sagsnr. TAK 30 og 2022-107097 er der desuden ikke tale om rene erhvervsejendomme, men en blanding af bolig og erhverv, hvilket kan have medført at de er blevet vurderet på lige fod med beboelsesejendomme.

Det ses dog også på figur 29, at der i sagsnr. TS810001-00270 er tildelt erstatning, selvom den tabte byggeret kun udgjorde 5 % af den samlede byggeret. Ved erhvervsejendomme ses det derfor ikke, at der er samme tendenser som ved beboelsesejendomme, om at en relativt lille indskrænkning af byggeretten ikke har en værdi for ejendommen i handel ogandel. Dette underbygges af Larsen, der forklarer at erhvervsejendomme ofte handles efter hvor meget de kan udnyttes, ligesom Jeppesen forklarer at erhvervsejendomme ofte bliver købt mhp. den fremtidige udnyttelsesmulighed.

Betydningen af plangrundlaget ved erhvervsejendomme

Da det er vurderet at størrelsen på den tabte byggeret ikke er afgørende for, hvordan byggeretten bliver vurderet, er plangrundlaget for sagerne undersøgt. Hvis der analyseres på

plangrundlaget for ejendommene, kan det udledes, at ejendommene i sagsnr. TAK 30 og TAK 33 er indenfor en lokalplan, der omfatter områder til bolig- fritid-, og centerområder, hvorfor de ikke er beliggende i traditionelle erhvervsområder. Ved de resterende fire sager ses det, at de er beliggende i traditionelle erhvervsområder. Dette antages også at være en faktor i vurderingen af om ejendommene er reelle erhvervsejendomme eller om de er blevet vurderet efter principperne ved beboelsesejendomme (afsnit 5.3.2), og ejendommene derfor ikke handles efter udnyttelsesmulighederne (Larsen, 2025) (Jeppesen & Mathiesen, 2025).

I sagsnr. 2024-193404 og 2022-107097 er ejendommene beliggende i erhvervsområder, men her tillægges byggeretten ikke en værdi, som den derimod gør i sagsnr. 2023-113926 og TS81001-00270, hvor ejendommene også beliggende i erhvervsområder. I tilfælde af sagerne 2024-193404 og 2022-107097, hvor byggeretten ikke repræsenterer en værdi, er det vurderet, at det ud fra gældende planlægning ikke er aktuelt at udnytte den resterende byggeret.

I sagsnr. 2024-193404 er ejendommen ikke omfattet af lokalplanens første etape byggeri, ligesom der er vejbyggelinjer på ejendommen, der gør det vanskeligt at udbygge. I den anden sagsnr. 2022-107097 er ejendommen næsten fuldt udbygget, da 93 % af byggeretten er udnyttet, jf. tabel 3, og det vurderes at være vanskeligt at udnytte den resterende byggeret ud fra ejendommens nuværende indretning. Ved erhvervsejendomme kigges der derfor også på, hvor sandsynligt det er at den resterende byggeret bliver udnyttet og hvor aktuel en evt. udbygning af ejendommen er (Larsen, 2025). Dette blev også konstateret ved vurderingen af værdien af den tabte byggeret ved beboelsesejendomme, hvor det kunne have betydning for byggeretsværdien, hvis der i sagen forelå et konkret byggeprojekt (afsnit 5.3.2) (Repræsentant fra Hillerød Kommune, 2025) (Asmussen, 2025).

I sagsnr. 2023-113926 og TS81001-00270 er det vurderet at det har været muligt at udnytte byggeretten ud fra den gældende planlægning, og det er derfor vurderingen at byggeretten repræsenterer en værdi for ejendommen. For at fastsætte værdien af byggeretten er der blevet anvendt hhv. residualberegning og mæglererklæringer for at fastsætte byggeretsværdien, ligesom ved beboelsesejendomme (afsnit 5.3.2).

5.3.4 Opsamling på fastsættelse af værdien af byggeretten

Ud fra ovenstående analyse af en byggerets værdi for en beboelsesejendom viser det sig, at når der afstås en relativt lille del af den samlede byggeret, ca. 7 % og ned, anses byggeretten ikke for at repræsentere en værdi for restejeendommen. Det vurderes ikke aktuelt og realistisk at udnytte den lille del resterende byggeretten fuldt ud, og den vil derfor ikke repræsentere en værdi for ejendommen og en evt. køber af denne. Dette gælder også ved større arealafståelser, hvor det dog ift. det samlede plangrundlag for en ejendom ikke anses som realistisk at udnytte hele ejendommen. Hvis der på disse ejendomme forelå et dokumenteret og fremskredent byggeprojekt, vil det dog være aktuelt og realistisk at udnytte byggeretten, og i disse tilfælde ville der skulle foretages en vurdering af byggerettens værdi for ejendommen.

Hvis der derimod er tale om større arealafståelser, ca. 13 % og op, og det er muligt at udnytte byggeretten ud fra gældende plangrundlag, vil byggeretten blive erstattet efter mæglervurderinger af byggeretsværdien i området eller efter en beregning af salgspriser for bebyggede ejendomme fratrasket omkostninger til byggeri.

Når der skal foretages en vurdering af om byggeretten repræsenterer en værdi for en beboelsesejendom, skal der derfor foretages en samlet vurdering af:

- Størrelsen af indgrebet og om en evt. køber vil tillægge det en værdi
- Potentialet for at udnytte byggeretten fuldt ud efter gældende plangrundlag
- Om der foreligger et aktuelt konkret og fremskredent byggeprojekt

Ud fra datagrundlaget er det ikke muligt at vurdere noget om værdien af den tabte byggeret, når den udgør mellem 7 % til 13 % af den samlede byggeret, og disse tal skal derfor ikke ses som retslig praksis, men indgå i den samlede vurdering af potentialet for at udnytte den resterende byggeret.

Ved erhvervsejendomme tillægges størrelsen af den tabte byggeret ikke den store betydning for, om tabet har en reel værdi for ejendommen i handel og vandel, som derfor betyder at der er et tab som skal erstattes. Erhvervsejendomme handles ofte efter udnyttelsesmulighederne, og prissættes derefter. Et tab af udnyttelsesmulighederne, i form af tabte byggeretter, vil dermed medføre et tab for ejendommen i handel og vandel.

Når der skal foretages en vurdering af om byggeretten repræsenterer en værdi for erhvervsejendomme, skal der derfor kun foretages en samlet vurdering af:

- Potentialet for at udnytte byggeretten fuldt ud efter gældende plangrundlag
- Om der foreligger et aktuelt konkret og fremskredent byggeprojekt

Ovenstående er dog ikke ensbetydende med at den tabte byggeret altid repræsenterer en værdi for erhvervsejendomme. Til en konkret sag er det også nødvendigt at undersøge mulighederne for udbygning, både mht. den resterende byggeret og det gældende plangrundlag. Hvis det efter disse to faktorer vurderes enten at være vanskeligt eller ikke at være aktuelt at udnytte den resterende byggeret, vil det i dette tilfælde betyde at byggeretten ikke kan tillægges at repræsentere en værdi for ejendommen.

6 DISKUSSION

På baggrund af analysen i kapitel 5 vil resultaterne blive diskuteret i dette kapitel. Her vil risikoen for opsat erstatning ved indgåelse af aftale om bibeholdelse af byggeretten blive diskuteret, hvor det også inddrages hvordan byggeretten gennem lokalplanlægning kan reguleres erstatningsfrit. Derudover vil det blive diskuteret eksempler fra praksis, hvor kommunen igennem aftaler og lokalplaner har forsøgt at fortolke beregningsreglerne for byggeretten. Hertil vil det blive diskuteret om kommunens fortolkning har retlig hjemmel og dertil hvilke muligheder kommunen ellers kunne have gjort brug af.

6.1 OPSAT ERSTATNING VED BIBEHOLDELSE AF BYGGERETTEN

I afsnit 5.2 blev det analyseret, hvordan lodsejere i nogle ekspropriationssager fik tilkendt aftale om at bibeholde deres byggeret, typisk gennem en servitut eller et kommunalt tilsagn, i stedet for at modtage økonomisk erstatning for den tabte byggeret. Analysen viste imidlertid, at tilsagnet står på et usikkert juridisk grundlag, da det er tvivlsomt, om de kan anses for bindende over for fremtidige planændringer, og dermed om de i praksis beskytter lodsejerens retstilling, hvis lodsejer senere ønsker at udnytte sin fulde byggeret. Under arbejdet med specialet er der ikke fremfundet praksis, hvor en kommune er blevet pålagt opsat erstatning ifm. aftale om bibeholdelse af byggeretten. Manglen på eksempler udelukker dog ikke, at risikoen kan opstå, hvor en kommune kan blive gjort erstatningsansvarlig. Derfor vil det følgende afsnit ud fra et teoretisk synspunkt diskutere risikoen for opsat erstatning ved ovenstående aftaler.

I sagsnre. 2023-111453 og 2023-111526 fra Hillerød Kommune fremgår det, at der indimellem vælges at tinglyse en servitut om bibeholdelse af byggeretten, hvorefter det areal, der afstås ved ekspropriationen, fortsat medregnes ved beregningen af ejendommens bebyggelsesprocent (afsnit 5.2.1). Hensigten er at lodsejer skal beholde sin byggeret og kommunen dermed kan nøjes med 'kun' at betale erstatning for selve arealet. En sådan fremgangsmåde er økonomisk attraktiv for kommunen, men den skaber også et retligt risikomoment, da løsningen kan ende med at udskyde erstatningspligten. Servitutten hviler på den forudsætning, at plangrundlaget, dvs. lokalplanen eller kommuneplanens rammer, ikke sidenhen ændres på en måde, der gør det umuligt at udnytte byggeretten fuldt ud.

Servitutten om bibeholdelse af byggeretten må antages at have karakter af en privatretlig tilstandsservitut (afsnit 4.5.6), da servitutten er tinglyst efter aftale mellem kommune og lodsejer med det formål at regulere bebyggelsen på ejendommen. Ved vedtagelse af en lokalplan kan tilstandsservitutter, der er i strid med planens formål, ophæves (afsnit 4.5.5). Bliver der derfor efter aftaletidspunktet vedtaget en ny lokalplan, som enten ophæver servitutten eller på anden måde begrænser byggeretten, står lodsejeren reelt uden den rettighed, der var forudsætningen for den oprindelige erstatningsfastsættelse under ekspropriationen.

Som tidligere beskrevet er servitutten tinglyst som et alternativ til økonomisk erstatning for den tabte byggeret. Ved en ændring af aftalegrundlaget, ved aflysning af servitutten eller ændring af byggeretten gennem plangrundlaget, vil lodsejer dermed potentielt kunne gøre krav på opsat erstatning. Opsat erstatning betegner en erstatning, der først tilkendes på et senere tidspunkt, fordi tabet ikke var aktuelt eller kunne opgøres ved selve ekspropriationstidspunktet (Trafikministeriet, 2000, s. 96). Det sker typisk, når en rettighed bevares, men senere bortfalder, hvorved tabet først da bliver aktuelt. I sådanne tilfælde kan lodsejeren kræve erstatning med tilbagevirkende kraft, baseret på værdien af byggeretten på ekspropriationstidspunktet (Mathiesen & Jeppsen, 2023).

Som udgangspunkt er lokalplanlægning en regulering der har generel karakter, hvorfor der ikke lides et specifikt tab for en enkelt ejendom (Mølbeck, et al., 2019, ss. 25-26). Derudover er lokalplaner ikke handlepligtige og dette er med til at gøre lokalplaner i sin helhed til erstatningsfri regulering (Anker & Flensborg, 2013, s. 339). Ophævelse af privatretlige tilstandsservitutter gennem lokalplanlægning anses ligeledes som erstatningsfri regulering (afsnit 4.5.6). Det betyder, at kommunen ikke er forpligtet til at betale erstatning, hvis den gennem en ny lokalplan ændrer anvendelsesmulighederne for en ejendom og herunder byggeretten. Nedreguleringen af byggeretten skal dog have en saglig begrundelse efter de forvaltningsretlige principper (afsnit 4.1). En sådan begrundelse kan f.eks. forestilles at være efter et klimamæssigt hensyn, da byggeri har en negativ påvirkning af klimaet (Concito, 2023, s. 18).

Selvom lokalplanlægning som udgangspunkt er erstatningsfri regulering, kan det dog i nogle tilfælde ske, at en kommune kan blive erstatningsansvarlig ved at ændre plangrundlaget (Anker & Flensborg, 2013, s. 338). I tilfælde, hvor byggeretten er bibeholdt ved aftale, vil den tidligere ekspropriation formentlig skabe et grundlag for opsat erstatning, da der ved ekspropriation skal

gives fuld erstatning for et påført tab (afsnit 4.4). Der kan dermed opstå en situation, hvor et område får reguleret byggeretten gennem erstatningsfri regulering, hvor nogle ejendomme stadig kan påberåbe sig en erstatningsudmåling. Dette kan påvirke den moralske retsfølelse for den enkelte lodsejer (Evald, 2019, s. 14), da nogle får erstatning og andre ikke gør. Der kan dog ikke tildeles erstatning pba. manglende hjemmel til de ejendomme, som ikke har været omfattet af ekspropriationen (Evald, 2019, s. 15).

Kommunerne kan dermed være i risiko for at blive mødt med et krav om opsat erstatning for tabet af byggeretten, i de tilfælde hvor der er tinglyst en servitut om bibeholdelse af byggeretten. Efter de ekspropriationsretlige principper skal alle tab forbundet ved en ekspropriation tildeles erstatning (afsnit om 4.4), men eftersom byggeretten til enhver tid, og efter saglige hensyn, kan reguleres erstatningsfrit, kan der opstå tvivl om, hvorvidt byggeretten reelt bærer en værdi, uanset størrelsen på tabet af byggeretten.

Den bedste løsning vil formentlig være, at der tages stilling til byggerettens værdi ved ekspropriationstidspunktet, i stedet for at udsætte evt. erstatningsspørgsmål ved at lade lodsejeren bibeholde byggeretten, hvilket Asmussen også underbyggede.

6.2 FORTOLKNING AF BEREGNINGSREGLERNE I BR18

En udfordring flere kommuner står over for er, at beregningsreglerne er ufravigelige og ikke kan ændres gennem en lokalplan, byplanvedtægt eller reguleringsplan (afsnit 4.5). Hertil er der eksempler på kommuner, som forsøger at fortolke beregningsreglerne for at lempe på indgrebet ved ekspropriation. Dette afsnit vil tage udgangspunkt i konkrete dokumenter og dertil de værktøjer kommuner har forsøgt anvendt, når de regulerer i byggeretten. Det vil ligeledes blive diskuteret om metoderne har retlig hjemmel og derudover vil alternative metoder blive præsenteret.

6.2.1 Servitut fra Hillerød Kommune

Om sagerne 2023-111453 og 2023-111526 fra Hillerød Kommune, udtaler advokater, overtaktionskommissionen og landinspektører, at servitutten om bibeholdelse af byggeretten (appendiks I) ikke efterlever kravene om et konkret byggeandragende, samt byggeretten skal

betragtes ud fra helhedsvurderingen (afsnit 5.2). Det kan dog diskuteres om der er flere krav, som servitutten ikke efterlever, heriblandt BR18 § 167. I servitutten står der følgende:

”Det er med ekspropriation besluttet, at det areal, der fragår den enkelte berørte ejendom, fremover vil kunne tillægges ejendommens aktuelle grundareal i forbindelse med beregning af bebyggelsesprocenten for ejendommen.” – appendiks I, s. 1

Servitutteksten ligger op til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes på et grundlag der er større end den aktuelle grundstørrelse (afsnit 4.5.2). Dette er imod beregningsreglerne i BR18, da det ikke står at der er mulighed for at beregne en ejendom pba. tidligere grundstørrelse. Det kan derfor argumenteres, at kommunen har forsøgt at gradbøje beregningsreglerne i BR18 og dertil er de endt med at overskride grænsen, hvilket har resulteret i, at servitutten mangler retlig hjemmel.

Kommunen kunne dog have gjort brug af en anden mulighed. Ved at udarbejde en ny lokalplan der regulerer på ejendommenes bebyggelsesprocent, vil der være mulighed for at de eksproprierede ejendommers byggeret bibeholdes (afsnit 4.5.5). Der kan dog ikke udarbejdes lokalplaner som tilgodeser specifikke ejendomme. Lokalplanen skal derfor være af generel karakter og geografisk vil lokalplanen sandsynligvis omfatte flere ejendomme end dem der berøres af ekspropriationen. Alle ejendommenes bebyggelsesprocent vil dertil blive reguleret ens, medmindre der findes saglige hensyn for det modsatte. Denne løsning forholder sig kun til BR18 § 167. Kommunen vil dog fortsat kunne udsættes for opsat erstatning, såfremt plangrundlaget ændres efter lokalplanen.

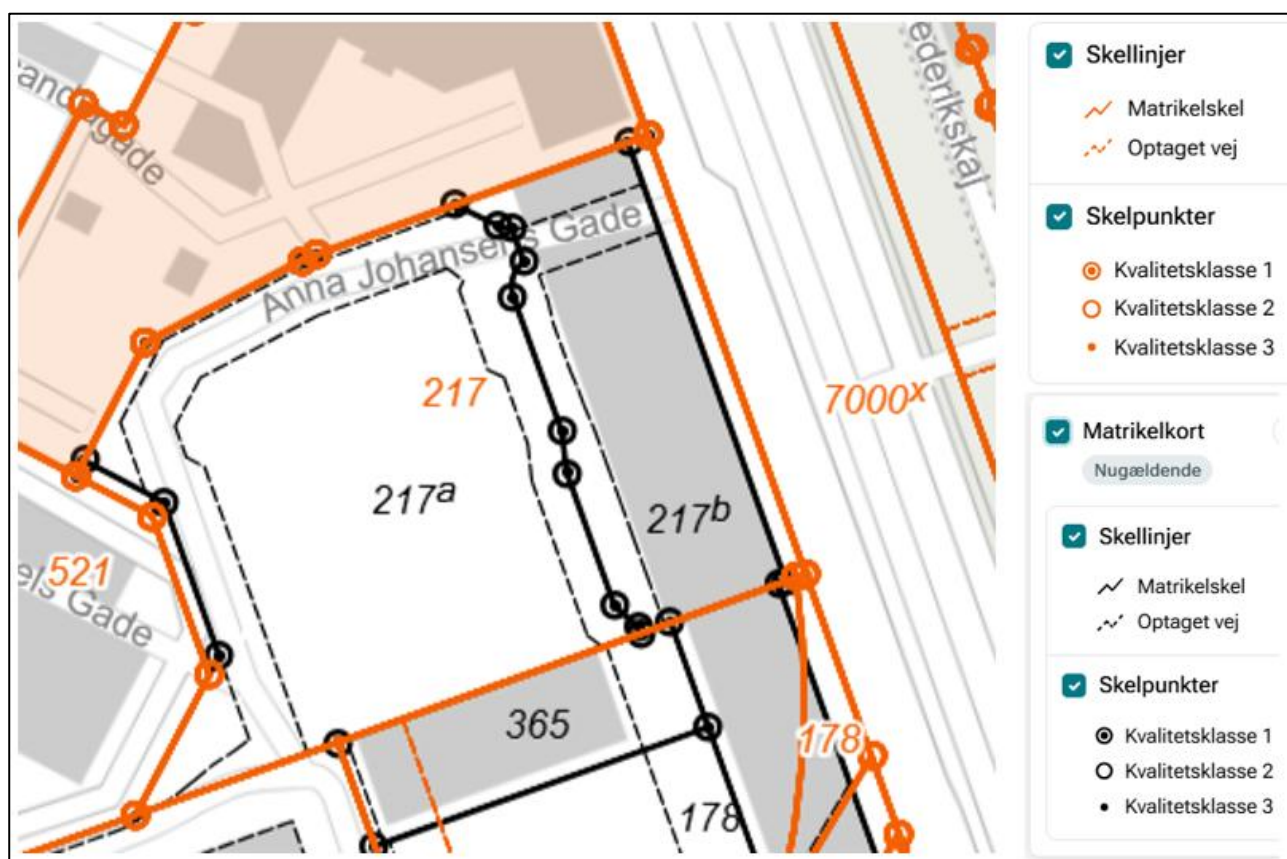
6.2.2 Lokalplan i Københavns Kommune

Et andet eksempel på fortolkning af beregningsreglerne fremgår af lokalplan nr. 584 i Københavns Kommune, der omfatter et område i Sydhavn (appendiks J). Kommunen har gennem lokalplanen beskrevet, at lodsejer bibeholder byggeretten tilknyttet et vejareal, såfremt vejarealet skulle blive eksproprieret. Et vejareal medregnes ved beregning af byggeretten, hvis der er udlagt et vejareal i matriklen (afsnit 4.5.2). Ved opklassificering af vej mister ejendommen sit vejareal, da en offentlig vej skal udskilles i matriklen, jf. VL § 60, stk. 1. Da vejarealet udskilles er det dermed heller ikke muligt at medregne det i ejendommens fremtidige byggeret, da det ikke er beskrevet i BR18 kapitel 23 at tidligere vejarealer kan medregnes i den nuværende

byggeret. Dette har kommunen dog forsøgt med lokalplanen for et område i Sydhavn, hvor der i lokalplansbestemmelsens § 6, stk. 1, står følgende:

”Hvis del af en matrikel afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej, kan der beregnes bebyggelsesprocent af det afskrevne grundareal.” – appendiks J, s. 37

En sammenligning af det historiske matrikelkort med det gældende matrikelkort viser, at tidligere udlagte vejarealer som tidligere lå inden for matriklerne, senere er blevet registreret som offentlig vej gennem opklassificering. På figur 30 fremgår det, at matr.nr. 217 Kongens Enghave, København er udstykket, og det tidligere vejareal nu tilhører litra ”x”. Dermed er grundens areal og dens byggeret blevet reduceret ift. den tidligere grundstørrelse.



Figur 30. Uddrag fra matrikelkortet for matr.nr. 217 Kongens Enghave, København, hvor daværende skel (orange) og nuværende skel (sorte) er visualiseret (Egen produktion). Data fra (Geodatastyrelsen, 2025).

Denne bestemmelse er formentlig indskrevet, fordi kommunen gerne ville undgå at skulle lave et lokalplantillæg i fremtiden. Lokalplanen er udarbejdet ud fra at området skulle byudvikles, så det fremtiden ville indeholde et stort antal boliger og mindre erhverv. Herefter har developers budt ind på projektet og dertil været i kontakt med kommunen for at sikre sig at deres

byudviklingsprojekter, har kunne lade sig gøre. Dertil skal det nævnes at ved udarbejdelsen af lokalplanen, har der været planer om at opklassificere de vejarealer der lå ud mod Sydhavnsgade. Dette er formegentlig grunden til kommunen har indskrevet ovenstående citat. Hvis ikke citatet medgik i lokalplanen, så ville kommunen principielt skulle udarbejde et nyt lokalplantillæg, som skal i offentlig høring før det kan vedtages (afsnit 4.5.5), hvilket kan være en langsommelig proces.

Et andet alternativ kunne have været dispensation fra lokalplanen efter reglerne i PL § 19 stk. 1 (afsnit 4.5.7). Her vil dispensationen efterleve kravene, da der er et konkret byggeprojekt og dertil vil dispensationen være tidsbegrænset. Dispensationen går heller ikke mod principperne i lokalplanen. En dispensation kræver dog administrativt arbejde, hvilket kommunen formegentlig også havde forsøgt omgå ved at skrive ovenstående citat i lokalplanen.

Kommunen har dog mulighed for at undgå at gå mod beregningsreglerne i BR18 kapitel 23 samtidigt med at de også undgår evt. fremtidige lokalplantillæg eller dispensationer, hvis der skulle ske ekspropriation af vejarealer. Hvis de i stedet angav at bebyggelsesprocenten var 185 % for det enkelte delområde, så kunne de også have angivet specifikt, hvor mange m^2 der må bygges for hele lokalplansområdet (C. Toftgaard, personlig kommunikation, 2. maj 2025). Dermed ville det være developers egen opgave at fordele m^2 . Alternativt kunne kommunen også have skrevet et specifikt antal m^2 for hvert enkelt delområde.

7 KONKLUSION

Ved analysen af, hvordan spørgsmålet om erstatning for tabte byggeretter håndteres, fremgik det, at spørgsmålet ofte opstod ved kommunale ekspropriationer og sagerne var fordelt rundt i hele landet. Derudover er der indenfor de sidste par år sket en stigning i sager, hvor der er taget stilling til spørgsmålet om erstatning for tabte byggeretter. I sagsbehandlingen skulle de forskellige kommissioner tage stilling til om der reelt skete et tab af byggeretten, og derefter om byggeretten kunne bibeholdes efter ekspropriationen gennem en generel aftale, eller om der ville ske et tab af byggeretten, hvilket muligvis kunne give anledning til et økonomisk erstatningskrav.

Ved vurdering af om byggeretten medfører et erstatningskrav, skal der først undersøges om der er mulighed for at udnytte ejendommens resterende byggeret. Såfremt byggeretten er fuldt udnyttet, ydes der ikke erstatning for byggeretten, da der ikke sker et reelt tab af denne. Udover at der skal være en resterende byggeret, skal der også være plangrundlag til at kunne udnytte byggeretten. I landzone findes der ikke en ubetinget byggeret, hvilket gør at der skal have været søgt om nødvendige tilladelser til byggeriet, før erstatning af tabte byggeretter kan blive en realitet.

Når der gøres brug af at bibeholde byggeretten under restejendommen, blev det gjort efter en aftale mellem kommune og lodsejer, gennem udarbejdelsen af et lokalplantillæg eller efter en hensigtserklæring fra kommunen. Ved indgåelse af sådan en aftale mellem kommune og lodsejere minder dette dog om en dispensation, som ikke er mulig at give ud fra et generelt grundlag, da der skal dispenseres fra et konkret projekt, samtidig med at dispensationen skal gives tidsbegrænset. Ved at udarbejde et lokalplantillæg, kan byggeretten opjusteres og herved bibeholdes. Dette skal gøres for alle ejendomme omfattet af ekspropriationen indenfor et lokalplansområde, da der ikke må forskelsbehandles mellem borgere. Hvis der fra kommunens side vedtages en hensigtserklæring om bibeholdelse af byggeretten ved senere sagsbehandling, er dette dog ikke juridisk bindende og det vil derfor fra lodsejerens side bero på en tillid til kommunens sagsbehandling ved et evt. senere byggeprojekt. Hertil er det tvivlsomt om kommunen vil kunne blive stillet til ansvar ved evt. misligholdelse af hensigtserklæringen, da den ikke er juridisk bindende.

Ved brug af en generel bibeholdelse af byggeretten er der dog en risiko for, at der kan blive gjort krav om opsat erstatning ved en senere ændring af byggeretten, da grundlaget for at der ikke blev tildelt økonomisk erstatning ifm. ekspropriationen er ændret. På baggrund heraf vil det derfor være sikrest at vurdere en erstatning for værdien af byggeretten på ekspropriationstidspunktet, for at undgå et evt. senere erstatningsansvar.

Når byggeretten skal vurderes om den repræsenterer en værdi for ejendommen og dermed kan udgøre et økonomisk erstatningskrav, er ejendommstypen ikke alene betydende for, om det vurderes, at den eksproprierede byggeret udgør en værdi for en evt. køber af ejendommen. Blot fordi byggeretten i et skattemæssigt henseende har en værdi, betyder det ikke at en evt. køber altid vil tillægge den en værdi i almindelig handel ogandel.

Ved beboelsesejendomme fremgik det, at der ved begrænset indskrænkning af den samlede byggeret på under 7 %, ikke blev tillagt en værdi til denne. Dog hvis der kunne dokumenteres et fremskredent byggeprojekt med udnyttelse af den resterende byggeret, vil den stadig i dette tilfælde repræsentere en værdi. Ved indskrænkning af byggeretten med over 13 % af den samlede byggeret, ville der blive tillagt en værdi til denne, hvis det var realistisk at udnytte byggeretten ud fra gældende plangrundlag. Derudover indgår i vurderingen om byggeretten tidsmæssigt aktuelt ville blive fuldt udnyttet. Dertil kunne det også udledes at ved ejendomme med et tab på omkring 20 % af deres samlede byggeret ikke ville blive tildelt erstatning for værdien af denne, da det ud fra et planlægningsmæssigt hensyn ikke var realistisk at udnytte den. Ud fra tilgængeligt datagrundlag har det ikke været muligt sikkert at konkludere om byggeretten udgør en værdi ved ekspropriationer, hvor den samlede byggeret udgør mellem 7-13 %.

Ved erhvervsejendomme blev byggeretten vurderet til at være mere betydende for ejendommen, hvorfor omfanget af den tabte byggeret ikke var afgørende for, om den kunne tillægges en værdi i almindelig handel ogandel. Her indgik der også en vurdering af udnyttelsesmulighederne ud fra et planlægningsmæssigt og aktuelt synspunkt, hvorfor dette var mere afgørende for værdien af byggeretten, end andelen af den samlede tabte byggeret.

REFERENCELISTE

Andersen, B., 1966. *Byggeret*. 2. udg. København: Munkegaard.

Andersen, L. B. & Burau, V., 2007. Komparativ forskning i statskundskaben. *Politica*, 39(3), ss. 256-274.

Anker, H. T. & Flensborg, J., 2013. *Planloven med kommentarer*. 1. udg. Gylling: Jurist- og Økonomiforbundets Forlag.

Arler, F., Jørgensen, M. S. & Sørensen, E. M., 2017. *Prioritering af Danmarks areal i fremtiden*, København: Fonden Teknologirådet.

Asmussen, T., 2025. *Interview med Thomas Asmussen* [Interview] (28 april 2025).

Basse, E. M., 2006. *Miljøretten 2: Arealanvendelse, natur- og kulturbeskyttelse*. 2. udg. København: Jurist- og Økonomiforbundets Forlag.

Boolsen, M. W. & Lindermann, G., 2008. *Spørgeskemaundersøgelser: Fra konstruktion af spørgsmål til analyse af svarene*. 1. udg. København: Hans Reitzels Forlag.

Bowen, G. A., 2009. *Document Analysis as a Qualitative Research Method*, Western Carolina: Emerald Group Publishing Limited.

Bown, B. M., 2018. *Byggeloven med kommentarer*. 1. udg. København: Jurist- og Økonomiforbundets Forlag.

Brinkmann, S., 2014. *Det kvalitative interview*. 1. udg. København: Hans Reitzels Forlag.

Buch-Hansen, H. & Nielsen, P., 2024. *Videnskabsteori i praksis*. 1. udg. Frederiksberg: Forfatterne & Samfundslitteratur.

By- og Landskabsstyrelsen, 2009. *Vejledning om lokalplanlægning - Indhold, tilvejebringelse og retsvirkning*, København: Miljøministeriet.

Bønsing, S., 2018. *Forvaltningsret - lærebog for statskundskab*. 2. udg. København: Jurist- og Økonomiforbundets Forlag.

Christensen, E., 2025. *Skriftlig interview med Erling Christensen* [Interview] (23 april 2025).

Concito, 2023. *Byggeriets klimaanalyse*, København: Concito.

Denzin, N. K., 2009. *The Research Act*. 1. udg. New York: Routledge.

Dolšák, N. & Ostrom, E., 2003. *The Commons in the New Millennium*, Cambridge, Massachusetts: The MIT Press.

- Erhvervstyrelsen, 2019.** *Vejledning om landzoneadministration Planlovens §§ 34-38.* [Online]
Tilgængelig fra: [https://www.plst.dk/Media/637905273934757020/vejledning_om_landzoneadministration -
_erhvervsstyrelsen_november_2019.pdf?utm_source=chatgpt.com](https://www.plst.dk/Media/637905273934757020/vejledning_om_landzoneadministration_-_erhvervsstyrelsen_november_2019.pdf?utm_source=chatgpt.com)
[Senest hentet eller vist den 26 maj 2025].
- Evald, J., 2019.** *At tænke juridisk.* 5. udg. København: Djøf Forlag.
- Evald, J., 2021.** *Servitutretten.* 1. udg. København: Djøf Forlag.
- Evald, J., 2024.** *Juridisk teori, metode og videnskab.* 3. udg. København: Djøf Forlag.
- Eyben, B. V., 2016.** *Juridisk ordbog.* 14. udg. København: Karnov Group Denmark.
- Flyvbjerg, B., 2010.** *Fem misforståelser om casestudiet,* København: Hans Reitzels Forlag.
- Folketinget, 2025.** *Grundlovens paragraf 73.* [Online]
Tilgængelig fra: [https://www.ft.dk/da/dokumenter/bestil-
publikationer/publikationer/mingrundlov/min-grundlov/kapitel-8/paragraf-73](https://www.ft.dk/da/dokumenter/bestil-publikationer/publikationer/mingrundlov/min-grundlov/kapitel-8/paragraf-73)
[Senest hentet eller vist den 14 april 2025].
- Frederikssund Kommune, 2025.** *Hvad er en lokalplan og et lokalplantillæg?.* [Online]
Tilgængelig fra: [https://lokalplaner.frederikssund.dk/lokalplan-0071-tillaeg-til-lokalplan-007-
nyt-butikscenter-i-frederikssund-ved-nygadea-c-hansensvej-og-baneledet/hvad-er-en-
lokalplan-og-et-lokalplantillaeg/](https://lokalplaner.frederikssund.dk/lokalplan-0071-tillaeg-til-lokalplan-007-nyt-butikscenter-i-frederikssund-ved-nygadea-c-hansensvej-og-baneledet/hvad-er-en-lokalplan-og-et-lokalplantillaeg/)
[Senest hentet eller vist den 26 maj 2025].
- Geodatastyrelsen, 2025.** *Matriklen.dk.* [Online]
Tilgængelig fra: <https://www.matriklen.dk/#/kort/sfe/6009620>
[Senest hentet eller vist den 26 maj 2025].
- Gordon, H. S., 1954.** The Economic Theory of a Common-Property Research: The Fishery. *Journal of Political Economy*, 62(2), ss. 124-142.
- Hamer, C. R. & Schaumburg-Müller, S., 2020.** *Juraens verden - Metoder, retskilder og discipliner.* 1. udg. København: Djøf Forlag.
- Hardin, G., 1968.** The Tragedy of the Commons. *Science*, 162(3859), ss. 1243-1248.
- Hassing, A., Henriksen, P. & Petersen, V. A., 2021 A.** 1.4 Hvad er samfundsfaglig metode?. I: *Metodebogen.* København: Forlaget Columbus.
- Hassing, A., Henriksen, P. & Petersen, V. A., 2021 B.** 1.5 Hvordan bruger du teori?. I: *Metodebogen.* 1. udg. København: Forlaget Columbus.
- Heilberg, L., Mølbeck, H. & Brandt, J., 2020.** *Vejloven med kommentarer.* 1. udg. København: Djøf Forlag.

Ingemann, J. H., Kjeldsen, L., Nørup, I. & Rasmussen, S., 2022. *Kvalitative undersøgelser i praksis*. 2. udg. Frederiksberg: Samfundslitteratur.

Jeppesen, M. & Mathiesen, A., 2025. *Interview med Mads Jeppesen og Anne Mathiesen* [Interview] (7 marts 2025).

Karnov, 2025. *Karnov: Planloven*. [Online]

Tilgængelig fra:

https://pro.karnovgroup.dk/b/documents/7000975691?annotationId=LBKG2024572_NKAR552&dq=f%C3%A6lles%20friareal&tab=karnov#LBKG2024572_P24

[Senest hentet eller vist den 20 marts 2025].

Københavns Kommune, 2010. *Ekspropriation af areal til vejudvidelse og anlæg af ny vej* (2010-86166). [Online]

Tilgængelig fra:

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/8db5947ac3354c8c6107c9c7509f9ea6d3b86504/18-bilag-1.PDF>

[Senest hentet eller vist den 26 maj 2025].

Larsen, I. J., 2025. *Interview med Inger Larsen* [Interview] (31 marts 2025).

Libecap, G., 1990. *Contracting for Property Rights*. 1. udg. Cambridge: Cambridge University Press.

Mathiesen, A. & Jeppesen, M., 2023. *treoghalvfjerds: Bevar mig vel - hvad med byggeretten?*. [Online]

Tilgængelig fra: <https://treoghalvfjerds.blog/2023/10/13/bevar-mig-vel-hvad-med-byggeretten/>

[Senest hentet eller vist den 21 marts 2025].

Munk-Hansen, C., 2018. *Fast ejendom III - Ejerbeføjelsen*. 2. udg. København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Mølbeck, H., Flensborg, J. & Mørup, S. H., 2019. *Ekspropriation i praksis*. 2. udg. København: Djøf Forlag.

Naturstyrelsen, 2012. *Planloven i praksis*, København: Miljøministeriet.

Nielsen, M., 2025. *Interview med Mette Nielsen* [Interview] (7 april 2025).

Nygaard, C., 2012. *Samfundsidenskabelige analysemetoder*. 2. udg. Frederiksberg: Samfundslitteratur.

Nævnenes Hus, 2024. *Planklagenævnet Orienterer nr. 42 - Lokalplanens principper*. [Online]

Tilgængelig fra: <https://pkn.naevneneshus.dk/nyhed/d3bc6714-db88-47d2-9297-7843ff774743>

[Senest hentet eller vist den 23 marts 2025].

Nævnenes Hus, 2025 A. *Byggeklageenheden*. [Online]

Tilgængelig fra: <https://naevneneshus.dk/naevnsoversigt/byggeklageenheden/>

[Senest hentet eller vist den 23 marts 2025].

Nævnenes Hus, 2025 B. *Planklagenævnet*. [Online]

Tilgængelig fra: <https://naevneneshus.dk/naevnsoversigt/planklagenaevnet/>

[Senest hentet eller vist den 25 marts 2025].

Ostrom, E., 1990. *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. 1. udg. Cambridge: Cambridge University Press (Political Economy of Institutions and Decisions).

Pagh, P., 2013. *Fast Ejendom - Regulering og Køb*. 2. udg. København: Karnov Group Denmark.

Pagh, P., 2017. Ophævelse af servituttet og erstatningsfri regulering. *Ugeskrift for Retsvæsen*, 4 juli, Nr. 28, ss. 287-296.

Patton, M. Q., 1997. *How to use qualitative methods in evaluation*. 4. udg. Newbury Park: Sage Publications, Inc.

Plan- og Landditriksstyrelsen, 2025. *Lokalplanlægning: Ekspropriation*. [Online]

Tilgængelig fra: <https://www.plst.dk/lokalplanlaegning/ekspropriation>

[Senest hentet eller vist den 26 maj 2025].

Poulsen, K. H., 2023. *Ældre servitut om fastsat erstatningsniveau blev tilsidesat og byggeret kan ikke aftales*. [Online]

Tilgængelig fra: <https://www.le34.dk/da/aeldre-servitut-om-fastsat-erstatningsniveau-blev-tilsidesat-og-byggeret-kan-ikke-aftales/#:~:text=Endelig%20fastslår%20afgørelsen%20også%2C%20at,udbetale%20erstatning%20for%20tabt%20byggeret>

[Senest hentet eller vist den 26 maj 2025].

Repræsentant fra Hillerød Kommune, 2025. *Interview med repræsentant fra Hillerød Kommune* [Interview] (11 april 2025).

Ross, A. & Espersen, O., 1980. *Dansk forfatningsret. Bind 2*. 3. udg. København: Nyt Nordisk Forlag.

Rytter, J. E., 2016. *Individets grundlæggende rettigheder*. 2. udg. København: Karnov Group Denmark.

Rønsholdt, S., 2006. *Forvaltningsret - Retssikkerhed, proces, sagsbehandling*. 2. udg. København: Forlaget Thomsen.

Sagsnr. 2021-023669 (2022) Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 1. april 2022.

Sagsnr. 2022-099718 (2023) Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 20. juni 2023.

Sagsnr. 2023-111526 (2023) Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjællands kendelse af 13. april 2023.

Sagsnr. 2023-132343 (2024) Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebros kendelse af 10. april 2024.

Sagsnr. 2023-136814 (2023) Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebros kendelse af 21. december 2023.

Sagsnr. 2023-152259 (2024) Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 29. februar 2024.

Sagsnr. 2024-174855 (2025) Taksationskommissionen for Sjælland mv. kendelse af 14. januar 2025.

Sagsnr. 2024-194207 (2024) Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing kendelse af 4. december 2024.

Sagsnr. TS82201-00001 (2019) Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholms kendelse af 15. maj 2019.

Sagsnr. TS82201-00016 (2019) Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholms kendelse af 8. februar 2019.

Sagsnr. TS82401-00037 (2021) Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjergs kendelse af 19. august 2021.

Skatteforvaltningen, 2018 A. H.A.3.1 Grundværdibegrebet. [Online]
Tilgængelig fra: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2113020&chk=214580>
[Senest hentet eller vist den 30 marts 2025].

Skatteforvaltningen, 2018 B. H.A.3.2.2 Beregningsmetoder. [Online]
Tilgængelig fra: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2113025&chk=214580>
[Senest hentet eller vist den 30 marts 2025].

Skatteforvaltningen, 2018 C. H.A.3.2.2.1 Byggeretsværdiprincippet. [Online]
Tilgængelig fra: <https://info.skat.dk/data.aspx?oid=2113026&chk=214580>
[Senest hentet eller vist den 30 marts 2025].

Social- og Boligstyrelsen, 2025. Beregningsregler (§ 453 - § 458). [Online]
Tilgængelig fra: [https://www.bygningsreglementet.dk/ovrigt-bestemmelser/23/krav/?Layout=ShowAll](https://www.bygningsreglementet.dk/ovrigt/bestemmelser/23/krav/?Layout=ShowAll)
[Senest hentet eller vist den 24 marts 2025].

Storm Advokater, 2025. *Hensigtserklæringer*. [Online]

Tilgængelig fra: <https://stormadvokatfirma.dk/specialer/ma-kontrakter-og-selskaber/kommercielle-kontrakter/hensigtserklaeringer/>

[Senest hentet eller vist den 09 maj 2025].

Taksationssekretariatet, 2025 A. *Ekspropriations- og taksationskommissionerne - (1. instans)*. [Online]

Tilgængelig fra: <https://www.taksationssekretariatet.dk/om-os/ekspropriations-og-taksationskommissionerne-1-instans>

[Senest hentet eller vist den 28 marts 2025].

Taksationssekretariatet, 2025 B. *Proceduren for statslige taksationssager*. [Online]

Tilgængelig fra: <https://www.taksationssekretariatet.dk/sagsprocesser/statslige-klagesager#heading18>

[Senest hentet eller vist den 13 maj 2025].

Taksationssekretariatet, 2025 C. *Proceduren for kommunale taksationssager*. [Online]

Tilgængelig fra: <https://www.taksationssekretariatet.dk/sagsprocesser/kommunale-klagesager>

[Senest hentet eller vist den 21 marts 2025].

Taksationssekretariatet, 2025 D. *Taksations- og Overtaksationskommissionerne - (2. instans)*. [Online]

Tilgængelig fra: <https://www.taksationssekretariatet.dk/om-os/taksations-og-overtaksationskommissionerne-2-instans>

[Senest hentet eller vist den 13 maj 2025].

Toftgaard, C. T., 2025. *Personlig kommunikation med Christian Teidor Toftgaard* [Interview] (2 maj 2025).

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 2020. *Vejledning om bygningsreglementets kapitel 8 - byggeret og helhedsvurdering*. [Online]

Tilgængelig fra: <https://www.bygningsreglementet.dk/media/5z1m5wzd/vejledning-om-br18-kap-8-byggeret-og-helhedsvurdering-beregningsreglerne-kap-23-1720.pdf>

[Senest hentet eller vist den 19 maj 2025].

Trafikministeriet, 2000. *Erstatning for vejstøj og forringede adgangsforhold ved nyanlæg af veje mv.*, København: Trafikministeriet.

United Nations, 2025. *Goal 1: End poverty in all its forms everywhere*. [Online]

Tilgængelig fra: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/poverty/>

[Senest hentet eller vist den 26 maj 2025].

Vejdirektoratet, 2011. *Ekspropriation af arealer og ejendomme til statens veje*, København: Vejdirektoratet.

Vurderingsstyrelsen, 2025. *Forstå din boligskat.* [Online]

Tilgængelig fra: <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/forstaa-din-boligskat/>
[Senest hentet eller vist den 25 maj 2025].

Zhao, D. & Strotmann, A., 2015. *Analyses and Visualization of Citation Networks.* 1. udg.
North Carolina: Springer Cham.

Öchsner, A., 2013. *Introduction to Scientific Publishing: Backgrounds, Concepts, Strategies.*
1. udg. Berlin: Springer.

Aalborg Univeristet, 2025. *Hjælp og ressourcer til GDPR for studerende.* [Online]

Tilgængelig fra: <https://aaudk.sharepoint.com/sites/persondata-studerende>
[Senest hentet eller vist den 17 maj 2025].

Aarhus Universitet, 2025 A. *Metodeguiden: Operationalisering.* [Online]

Tilgængelig fra: <https://metodeguiden.au.dk/operationalisering>
[Senest hentet eller vist den 26 maj 2025].

Aarhus Universitet, 2025 B. *Metodeguiden: Validitet.* [Online]

Tilgængelig fra: <https://metodeguiden.au.dk/validitet>
[Senest hentet eller vist den 26 maj 2025].

Aarhus Universitet, 2025 C. *Metodeguiden: Interviewguide.* [Online]

Tilgængelig fra: <https://metodeguiden.au.dk/interviewguide>
[Senest hentet eller vist den 25 marts 2025].

Aarhus Universitet, 2025 D. *Triangulering.* [Online]

Tilgængelig fra: <https://metodeguiden.au.dk/triangulering>
[Senest hentet eller vist den 26 maj 2025].

FIGURLISTE

Figur I. Strukturdiagram for specialet	XII
Figur 1. Sammenhængen mellem forskningsdesignet og metoden, rammeforståelsen og analysen	5
Figur 2. Oversigt over hvor de forskellige metoder er anvendt i specialet	9
Figur 3. Sammenhæng mellem rammeforståelsen	27
Figur 4. Afgrænsning af ejendommens udstrækning	30
Figur 5. Den overordnede statslige ekspropriationsproces	34
Figur 6. Klagemuligheder af ekspropriationens lovlighed ved statslige ekspropriation	35
Figur 7. Klagemuligheder af erstatningsfastsættelsen ved statslig ekspropriation	35
Figur 8. Den overordnede kommunale ekspropriationsproces	36
Figur 9. Klagemuligheder af ekspropriationens lovlighed ved kommunal ekspropriation	37
Figur 10. Klagemuligheder af erstatningsfastsættelsen ved kommunal ekspropriation	37
Figur 11. En ejendoms grundareal med et udlagt vejareal	46
Figur 12. Fordelingen af et matrikuleret fælles friareal til tilknyttede grunde	47
Figur 13. Tilfælde hvor arealet af en hel SFE kan medtages som en del af grundens areal	47
Figur 14. Areal som tillægges og fratrækkes grundens størrelse i forskellige zoner	48
Figur 15. Arealer der indgår i det samlede areal ved beregning af bebyggelsesprocenten	48
Figur 16. Antal sager med håndtering af byggeretten fra 2015 til februar 2025	59
Figur 17. Antal sager afgjort af hhv. kommunale- eller statslige kommissioner	60
Figur 18. Kommissioner som forholder sig til problemstillingen om tab af byggeretten	61
Figur 19. Kort over antal kendelser fra de kommunale overtaksationskommissioner	62
Figur 20. Kort over antal kendelser fra de statslige taksationskommissioner	63
Figur 21. Antal kendelser med dissens og enighed i den enkelte kommission	64
Figur 22. Antal tilfælde hvor byggeretten bibeholdes under restejendommen	66
Figur 23. Arealafståelse fra fire ejendomme, hvor alle otte er omfattet af en lokalplan	72
Figur 24. Sager hvor der er sket en vurdering af om byggeretten repræsenterer en værdi	76
Figur 25. Vurdering af byggerettens værdi for ejendommen afhængigt af ejendomstype.	77

Figur 26. Procentvis størrelse af den samlede tabte byggeret, hvor det vurderes, at den ikke repræsenterer en værdi for beboelsesejendomme	79
Figur 27. Procentvis størrelse af den samlede tabte byggeret, hvor det vurderes, at den repræsenterer en værdi for beboelsesejendomme	82
Figur 28. Procentvis størrelse af den samlede tabte byggeret, hvor det vurderes, at den ikke repræsenterer en værdi for erhvervsejendomme	85
Figur 29. Procentvis størrelse af den samlede tabte byggeret, hvor det vurderes, at den repræsenterer en værdi for erhvervsejendomme	86
Figur 30. Uddrag fra matrikelkortet for matr.nr. 217, Kongens Enghave, København, hvor daværende skel og nuværende skel er visualiseret	94

TABELLISTE

Tabel I. Indhold i appendiks	IX
Tabel II. Anvendte love og bestemmelser	IX
Tabel III. Begreber og deres definition	X
Tabel IV. Forkortelser og deres fulde betegnelse	X
Tabel 1. Informanter til specialet og deres erhvervsfunktion	19
Tabel 2. Kolonner samt deres beskrivelse til Excel-arket	25
Tabel 3. Sager hvor der er taget stilling til om den mistede byggeret repræsenterer en værdi samt hvor stor del af byggeretten der mistes ved ekspropriationen	75
Tabel 4. Kommissioner og deres geografiske område	110

BILAG 1: KRAV FOR TILLADELSE TIL EKSPROPRIATION

Ekspropriation bruges, når der skal realiseres projekter, som kræver at ejendommens ukrænkelighed bliver brudt (afsnit 4.2). At ejendomsretten kan brydes, kommer af GRL § 73, stk. 1, hvori det er beskrevet:

“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.” – GRL § 73, stk. 1

I lovteksten beskrives der tre krav der skal være gældende hvis ejendomsrettens ukrænkelighed skal brydes. Kravene er at det skal være for almenvellets bedste, dertil skal der være lovhjemmel og sidste krav omhandler at der skal forekomme fuld erstatning for det tabte. Begrebet almenvellet er en central rolle for at ejendomsretten kan krænkes og derfor er det relevant at undersøge dets betydning. I dansk forfatningsret gælder at:

”en foranstaltning anses for at tjene almenvellet betyder derfor ikke andet end at den ud fra saglige, samfundsmæssige vurderinger – i modsætning til personlige eller andre private interesser – anses for ønskelig (gavnlig, nyttig, rigtig, retfærdig).” – (Ross & Espersen, 1980, s. 683)

Ovenstående citat beskriver at for at ekspropriationsprojektet skal opfylde kravet om almenvellet, så skal det anses som samfundsmæssigt ønskeligt, nyttigt, rigtigt og retfærdigt. Som hovedregel vil det derfor ofte være offentlige myndigheder, som agerer anlægsmyndighed ved ekspropriationer, da projektet skal ske til offentlige formål (Mølbeck, et al., 2019, s. 386). Dog er der intet, som forhindrer at der bliver eksproprieret til fordel for private aktører. De nødvendige krav om projektet skal dog stadig være opfyldt f.eks. at det skal være til almenvellets bedste og dertil forekommer der yderligere skærpede nødvendighedskrav (Plan- og Landdirektoratet, 2025).

Der er yderligere betingelser, som skal være gældende, udover at det skal tjene almenvellets interesse, for at ekspropriation kan blive aktuelt (Mølbeck, et al., 2019, s. 68). Disse betingelser omfatter proportionalitet og aktualitet. Med det følger at hvis formålet med ekspropriationen kan realiseres på en mindre indgribende måde, så skal denne mulighed benyttes, hvilket også stemmer overens med forvaltningsrettens proportionalitetsprincip (afsnit 4.1). Ligeledes må

der ikke inddrages større arealer end nødvendigt i det påtænkte anlægsprojekt, og så skal ekspropriationen også være aktuel i en tidsmæssig henseende (Mølbeck, et al., 2019, s. 70).

Det andet krav omhandler lovhjemmel, hvor ekspropriationen skal ske på baggrund af selve loven eller gennem en anlægslov (Mølbeck, et al., 2019, s. 78). I lovgivningen findes der flere hjemler, som lovliggør ekspropriation heriblandt vejloven, miljøbeskyttelsesloven mv. Overordnet så kan disse hjemler opdeles i fire kategorier, som samtidigt indikerer en aftagende præcision af ekspropriationsformålet, ved stillingtagen til om formålet har hjemmel i lovgivningen (Mølbeck, et al., 2019, s. 79):

”1: Ekspropriation til gennemførelse af specifikke offentlige anlægsprojekter

2: Ekspropriation til gennemførelse af trafikanlæg

3: Ekspropriation til gennemførelse af andre mere bestemte offentlige formål

4: Ekspropriation til virkeliggørelse af offentlig planlægning.”

Det tredje krav omhandler fuld erstatning for det som mistes grundet ekspropriationen. Ordlyden om at der skal ske fuld erstatning, indebærer at lodsejer skal være stillet økonomisk på samme måde, som hvis ekspropriationen ikke havde fundet sted (Mølbeck, et al., 2019, s. 117). Spørgsmålet om erstatning er også det, der ofte efterprøves i praksis ifm. ekspropriation. For selvom ekspropriationsprocessen er fastlagt gennem lovgivning hhv. vejloven og ekspropriationsprocesloven, så er erstatningsudmålingen ikke fastsat ved lov (Mølbeck, et al., 2019, s. 117).

BILAG 2: KOMMISSIONER OG DERES GEOGRAFISKE OMRÅDE

Kommission	Område
Statslige 1. instans	
Ekspropriationskommissionen på øerne	Øerne
Ekspropriationskommissionen i Jylland	Jylland
Statslige 2. instans	
Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland	Fyn og sydlige Jylland
Taksationskommissionen for Sjælland m.v.	Sjælland m.v.
Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland	Nord- og Midtjylland
Kommunale 1. instans	
Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet	København, Frederiksberg, Gentofte, Lyngby-Taarbæk, Gladsaxe, Herlev, Glostrup, Rødovre, Hvidovre, Albertslund, Høje-Taastrup, Ballerup, Brøndby, Vallensbæk, Ishøj, Tårnby og Dragør kommuner
Taksationskommissionen for Bornholm	Bornholms regionskommune
Taksationskommissionen for Nordsjælland I og II	Frederikssund, Gribskov, Helsingør, Fredensborg, Hillerød, Hørsholm, Allerød, Egedal, Halsnæs, Furesø og Rudersdal kommuner
Taksationskommissionen for Roskilde	Roskilde, Lejre, Køge, Solrød og Greve kommuner
Taksationskommissionen for Vestsjælland	Holbæk, Ringsted, Sorø, Slagelse, Kalundborg og Odsherred kommuner
Taksationskommissionen for Sydsjælland og Lolland-Falster	Næstved, Faxe, Stevns, Vordingborg, Guldborgsund og Lolland kommuner
Taksationskommissionen for Fyn	Middelfart, Nordfyn, Kerteminde, Assens, Odense, Nyborg, Fåborg-Midtfyn, Svendborg, Ærø og Langeland kommuner
Taksationskommissionen for Sønderjylland	Haderslev, Tønder, Aabenraa og Sønderborg kommuner
Taksationskommissionen for Esbjerg	Esbjerg, Fanø, Varde, Vejen og Billund kommuner
Taksationskommissionen for Vejle	Vejle, Kolding, Fredericia, Hedensted og Horsens kommuner

Taksationskommissionen for Ringkøbing	Ringkøbing-Skjern, Herning, Ikast-Brande, Holstebro, Struer og Lemvig kommuner
Taksationskommissionen for Viborg	Viborg, Skive, Morsø og Thisted kommuner
Taksationskommissionen for Aarhus	Aarhus, Skanderborg, Odder og Samsø kommuner
Taksationskommissionen for Randers	Randers, Silkeborg, Norddjurs, Syddjurs og Favrskov kommuner
Taksationskommissionen for Nordjylland	Hjørring, Frederikshavn, Læsø, Brønderslev, Jammerbugt, Aalborg, Vesthimmerlands, Rebild og Mariagerfjord kommuner
Kommunale 2. instans	
Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland	Allerød, Egedal, Fredensborg, Frederikssund, Furesø, Gribskov, Halsnæs, Helsingør, Hillerød, Holbæk, Hørsholm, Kalundborg, Odsherred, Ringsted, Rudersdal, Slagelse og Sorø kommuner
Overtaksationskommissionen for Aarhus og Holstebro	Aarhus, Favrskov, Holstebro, Lemvig, Norddjurs, Odder, Randers, Samsø, Silkeborg, Skanderborg, Struer og Syddjurs kommuner
Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm	Albertslund, Ballerup, Bornholm, Brøndby, Dragør, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Høje-Taastrup, Ishøj, København, Lyngby-Taarbæk, Rødovre, Tårnby og Vallensbæk kommuner
Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster	Faxe, Greve, Guldborgsund, Køge, Lejre, Lolland, Næstved, Roskilde, Solrød, Stevns og Vordingborg kommuner
Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg	Aabenraa, Assens, Billund, Esbjerg, Fanø, Faaborg-Midtfyn, Haderslev, Kerteminde, Langeland, Middelfart, Nordfyn, Nyborg, Odense, Svendborg, Sønderborg, Tønder, Varde, Vejen, og Ærø kommuner
Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing	Fredericia, Hedensted, Herning, Horsens, Ikast-Brande, Kolding, Ringkøbing-Skjern og Vejle kommuner
Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg	Aalborg, Brønderslev, Frederikshavn, Hjørring, Jammerbugt, Læsø, Mariagerfjord, Morsø, Rebild, Skive, Thisted, Vesthimmerland og Viborg kommuner

Tabel 4. Kommissioner og deres geografiske område (Taksationssekretariatet, 2025 A) (Taksationssekretariatet, 2025 D).

BILAG 3: HØJDE- OG AFSTANDSBEGRÆNSNINGER

Højden af en bygning og dens placering ift. naboskel er tæt forbundne, og derfor behandles disse to aspekter sammen i dette afsnit. Ligesom ved tidligere beregningsregler afhænger både afstanden til naboskel og bygningens højde af, om det er helårsbeboelse eller sommerhuse. Målemetoden er dog den samme for begge ejendomstyper.

Ifølge BBR18 kapitel 23 måles bygningers højde vertikalt fra terrænet. For bygninger på skrånende terræn eller områder med store højdeforskelle kan kommunalbestyrelsen i byggetilladelsen fastsætte en referencehøjde (kote), hvorfra højden skal måles, jf. BR18 § 456. Denne beslutning træffes ud fra en helhedsvurdering af terrænforholdene (Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 2020, s. 26).

I BR18 kapitel 23 er det ligeledes præciseret, hvordan afstande skal beregnes. Afstandsmålinger foretages vandret uden hensyntagen til terrænforskelle og måles horisontalt på den modstående linje, uanset om det drejer sig om naboskel, vejskel eller anden bebyggelse. I visse tilfælde kan den mindste fri afstand anvendes for at tage hensyn til lysforhold og indbliksgener, jf. BR18 457.

BILAG 4: GRUNDSTØRRELSE

I BR18 §§ 173 er der fastsat mindste krav til grundstørrelser ifm. matrikulære ændringer, herunder udstykning, arealoverførsel eller matrikulering. Der er fastlagt specifikke mindste størrelser for grunde, hvorpå der opføres enten et enfamiliehus eller et sommerhus, jf. BR18 175. Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte godkendelsen af en grund, der opfylder følgende betingelser:

- For fritliggende enfamiliehuse gælder mindste størrelsen på 700 m²
- For sommerhuse gælder mindste størrelsen mindst 1.200 m²

For andre bygningstyper end enfamiliehuse og sommerhuse foretager kommunalbestyrelsen en helhedsvurdering. Denne vurdering inddrager bl.a. ejendommens størrelse ift. den planlagte arealanvendelse samt områdets øvrige bebyggelsesmønster.