

Vedrørende Ministerens svar på spørgsmål nr. 2 til L 145 – De facto ekspropriation og kompensation i henhold til GRL § 73

Til Transportudvalget,

Jeg skriver på ny til udvalget i forlængelse af ministerens svar på mit spørgsmål (L 145 - spørgsmål 2). Jeg fastholder, at ministerens svar baseret på Vejdirektoratets udtalelser indeholder faktuelle misforståelser og ikke adresserer den centrale problematik om de facto ekspropriation af min ejendomsret.

Uhensigtsmæssigheder ved reglerne om fremrykket ekspropriation

Vejdirektoratet udtaler til ministeren:

”I forbindelse med det oprindelige projekt, blev der vedtaget en anlægslov, der samtidig gav mulighed for, at man som berørt lodsejer kunne anmode Vejdirektoratet om fremrykket ekspropriation, for på den måde at imødegå, at borgere bliver fanget i den situation, som henvendelsen beskriver. I tilfældet med den konkrete ejendom valgte den daværende ejer ikke at tage imod et tilbud om fremrykket ekspropriation. Vejdirektoratet har ingen registreringer af, at den nuværende ejer skulle have søgt Vejdirektoratet herom.”

Det er korrekt at der findes en mulighed for det der hedder fremrykket ekspropriation eller forhåndsekspropriation. Min situation har dog ikke været omfattet af reglerne herom. Af Vejdirektoratets hjemmeside for projektet fremgår det, at følgende som minimum skal være til stede for at blive omfattet af muligheden for fremrykket ekspropriation:

1. ”Ejendommen skal være usælgelig
2. Ejendommen skal være berørt af den projekterede udbygning på en sådan måde, at der er risiko for at ejendommen alligevel vil blive eksproprieret på et senere tidspunkt
3. Der skal være en begrundelse for, at erhvervelsen ikke kan vente til de almindelige ekspropriationer sker. Det kan for eksempel være alder, sygdom, arbejde, skilsmisse, familieførøgelse, m.m.”

Jeg opfyldte på daværende tidspunkt de to første krav, men jeg har ikke været gammel, syg, oplevet skilsmisser eller familieførøgelser, og har således ikke haft nogen sociale forhold som lever op til det sidste krav.

At det ikke er ligetil at blive omfattet af reglerne om fremrykket ekspropriation fremgår også af spørgsmål nr. 756 af 11. oktober 2018, som blev stillet til den daværende transportminister Ole Birk Olesen. Spørgsmålet var følgende:

”Vil ministeren tage initiativ til at ændre reglerne for forhåndsekspropriation/fremrykket ekspropriation og forlodsovertagelse, således at det bliver lettere at gennemføre disse muligheder, så man ikke stavnsbinder eksempelvis boligejere i flere år?”.

Af ministerens svar fremgik bl.a.:

”I disse tilfælde kan anlægsmyndigheden overtage en ejendom forud for de ordinære ekspropriationer, hvis lodsejeren opfylder visse nærmere krav. Der skal således være tale om, at borgeren skal befinde sig i en særlig situation (fx sygdom, alder, familieførøgelse eller andre sociale årsager), anlægsprojektet skal berøre den konkrete ejendom særligt indgribende (konkret vurdering af projektets betydning for den pågældende ejendom), og anlægsprojektet skal indebære, at den pågældende ejendom ikke kan afhændes på normale vilkår. Muligheden for fremrykket ekspropriation er en beskyttelse af de berørte borgere, som sidder i en særlig situation, og som gerne skulle undgå at blive stavnsbundet til deres ejendom, fordi der er et statsligt infrastrukturprojekt under planlægning. Den tanke har jeg grundlæggende stor sympati for. Jeg har derfor ikke aktuelle planer om at ændre ovennævnte rammer for forlods overtagelse.”

Det fremgår således både af tidligere ministerudtalelser samt af Vejdirektoratets egen hjemmeside, at det er et krav for fremrykket ekspropriation, at borgeren befinder sig i en særlig situation, som gør at vedkommende ikke kan vente på den ordinære ekspropriation. Af ministerens udtalelse kan vel modsætningsvist læses, at folk som ikke er syge, gamle eller gennemgår skilsmisse, faktisk risikerer at blive stavnsbundet til deres ejendom, fordi de ikke kan omfattes af reglerne.

Når jeg ikke har levet op til dette (ufravigelige) krav, undrer det mig meget, at Vejdirektoratet udtaler at der var mulighed for fremrykket ekspropriation, men at jeg ikke har ansøgt herom. Jeg ringede derfor til Vejdirektoratet for en afklaring, og fik i første omgang at vide, at det var rigtigt nok at jeg ikke kunne modtage fremrykket ekspropriation, men at jeg godt kunne have søgt om det (så ville jeg bare få afslag). Til dette måtte jeg jo blot svare, at det på ingen måder giver mening at ansøge om noget, som man med sikkerhed ved man ikke vil blive tilkendt.

Jeg blev derefter henvist til Vejdirektoratets afdeling for Arealerhvervelse. Medarbejderen jeg snakkede med, gav mig ret i at der ikke var hjemmel til at omfatte min situation af reglerne om fremrykket ekspropriation, og sendte mig efter samtalen lovgrundlaget hvori det fremgår (vedlægges). Af side 1 heri fremgår at:

”Det fremgår endvidere af bemærkningerne, at selv om kravet om, at ejendommen skal berøres særligt indgribende af motorvejsplanerne, er opfyldt, skal også betingelsen om, at der skal være tale om et særligt tilfælde, være opfyldt, førend transportministeren på anmodning fra ejeren kan ekspropriere de pågældende ejendomme på et tidspunkt forud for de ordinære ekspropriationer.

Som eksempler på særlige tilfælde nævnes, at en fremrykket ekspropriation kan afværge væsentlige økonomiske konsekvenser for anlægsmyndigheden, eller at ejendommen af ejeren ønskes overtaget af særlige personlige årsager, herunder sygdom, alder, familieførøgelse eller andre sociale forhold. Forventede ændringer i ejendomspriserne kan ikke i sig selv anses for at udgøre en væsentlig økonomisk konsekvens.”

Jeg synes det er positivt at ministeren mener at det vil være bedre at give borgerne vished ved at finde finansieringen til et projekt, inden en anlægslov behandles. Vi er dog fortsat mange borgere som oplever en de facto ekspropriation af vores ejendomsret, blandt andet fordi der ikke er finansiering til projekter eller man undersøger mange forskellige linjeføringer og man som ejer måske ikke lever op til reglerne om fremrykket ekspropriation.

Fra et samfundsøkonomisk synspunkt ville det formentlig også være mere fordelagtigt at understøtte, at boligejerne bliver boende i længere tid. Dette kunne som sagt opnås ved at kompensere de ejere, hvis huse risikerer at blive påvirket af et projekt, såsom ved undersøgelse af forskellige linjeføringer til veje eller baner, frem for at staten foretager omfattende opkøb af ejendomme. På den måde undgår staten også at ekspropriere flere ejendomme end højest nødvendigt, idet man vil undgå at ekspropriere de huse der, ligesom mit, i sidste ende alligevel ikke berøres af anlægsprojektet.

Jeg anmoder Transportudvalget om at bemærke den urimelige konsekvens af de nuværende regler: Borgere, hvis ejendom er alvorligt påvirket af infrastrukturplaner i en årrække, men som ikke opfylder de specifikke sociale kriterier, risikerer at blive "stavnsbundet" til deres ejendom uden mulighed for at sælge eller foretage nødvendige investeringer og uden nogen former for kompensation.

Problematikken omkring løbende vedligeholdelse i ekspropriationsperioden

Vejdirektoratet skriver at man som ekspropriationsramt borger skal fortsætte som hidtil og bl.a. løbende vedligeholde sin bolig mv., da erstatningen tager udgangspunkt i prisen i handel ogandel.

Problemet er dog at forbedringer ikke erstattes. Man kan derfor som borger stå i en ret usikker situation, for hvad betegnes som vedligeholdelse eller forbedringer? Hvis ens vinduer er punkterede og trænger udskiftning, vil Vejdirektoratet så anse det som forbedringer hvis de kan se at vinduerne er skiftet 1-2 år før ekspropriationen foretages?

Denne usikkerhed har i hvert fald afholdt mig fra at foretage en del vedligeholdelse, idet jeg har frygtet at Vejdirektoratet ville ende med at trække det fra som forbedringer. F.eks. ville jeg formentlig kunne have sparet en del penge de sidste 11 år, hvis jeg havde foretaget efterisolering af huset, men dette er jo præcis en forbedring, idet man øger isoleringsevnen.

Jeg mener derfor ikke at situationen er holdbar i så lang en årrække.

Mangelfuld information til berørte borgere

Jeg noterer mig Vejdirektoratets oplysning om borgermødet i april 2024. Det er dog afgørende at understrege, at det fremsendte brev om dette møde alene informerede om den offentlige høring af miljøkonsekvensvurderingen og muligheden for at "høre mere om udbygningsprojektet". Intet i brevet indikerede, at min ejendom ikke længere var omfattet af projektet.

Jeg finder det ligeledes bekymrende, hvis det forventes, at borgere skal møde op til et borgermøde med blot fem dages varsel (jeg fik brevet 10 april og mødet var den 15.) for potentielt at modtage afgørende information om deres retsstilling.

Jeg har desværre også kunne læse i avisen, at den tidligere ejer af Stenløsevej 209 blev informeret om at hendes hus skulle rives ned, da Fyens Stiftstidende ringede hende op for at få en kommentar. At få at vide at ens bolig skal eksproprieres er en ret livsændrende nyhed, og det må da være noget chokerende at få det at vide gennem journalister. Anna anmodede dog om fremrykket ekspropriation for et par år siden, idet hun var oppe i årene (vist i halvfemserne ved ekspropriationen) og ikke længere kunne holde huset.

Argumentation for kompensation ved de facto ekspropriation i henhold til GRL § 73

Jeg anmoder Transportudvalget om at forholde sig til det centrale spørgsmål om de facto ekspropriation. I mit tilfælde har den langvarige usikkerhed siden 2014 - en periode på over 10 år - reelt forhindret mig i at sælge, belåne eller foretage væsentlige forbedringer af min

ejendom. Jeg har også levet med den konstante uvished om, hvornår staten på et tidspunkt ville overtage min bolig.

Jeg skal naturligvis understrege, at jeg er lettet over den seneste udvikling, der viser, at min ejendom ikke længere er omfattet af ekspropriationsplanerne. Jeg er dog fortsat af den overbevisning, at den langvarige usikkerhed i sig selv udgør en de facto ekspropriation af min ejendomsret. Selvom der ikke har været en formel ekspropriationsproces, har de statslige planer i en så lang periode haft en så væsentlig negativ indvirkning på min mulighed for at disponere frit over min ejendom, at det må sidestilles hermed.

Jeg henviser til Grundlovens § 73, som sikrer, at ingen kan afstå sin ejendom uden lov og fuldkommen erstatning. Af EMRK's tillægsprotokol fremgår ligeledes af artikel 1: " Enhver fysisk eller juridisk person er berettiget til uforstyrret nydelse af sin ejendom. Ingen må berøves sin ejendom undtagen i samfundets interesse og i overensstemmelse med de ved lov og folkerettens almindelige principper fastsatte betingelser." Jeg argumenterer for, at principperne i disse bestemmelser også omfatter situationer med langvarige og væsentlige rådighedsbegrænsninger forårsaget af statslige projekter, der reelt umuliggør en normal udnyttelse af ejendommen. Den urimelige byrde, jeg og andre borgere i lignende situationer har båret i årevis, bør kompenseres.

Spørgsmål til Transportudvalget:

Jeg beder Transportudvalget om at tage stilling til følgende spørgsmål:

1. Er Transportudvalget enig i, at en situation, hvor en borger i over 10 år reelt forhindres i at disponere frit over sin ejendom på grund af et statsligt infrastrukturprojekt, kan udgøre en de facto ekspropriation af ejendomsretten?
2. Mener Transportudvalget, at borgere, der udsættes for en så langvarig de facto ekspropriation, bør kompenseres i henhold til Grundlovens § 73, selvom der ikke er tale om en formel ekspropriation?