

(Ekstern oversættelse)

EUROPA-PARLAMENTET

2004



2009

Udvalget for Andragender

28.3.2007

BERETNING

om undersøgelsesrejsen til Madrid, Valencia og Andalusien

27. februar-3. marts 2007

Udvalget for Andragender

Ordfører: Marcin Libicki og Michael Cashman

Indledning

Udvalget for Andragender er fortsat opmærksom på og meget bekymret over, at mange europæiske borgere i Spanien og navnlig i Valencia-regionen længe har været og stadig er afskåret fra at udøve deres legitime ret til deres jord og deres bolig. De er blevet indirekte ofre for en lang række omsiggribende byudviklingsprogrammer, som er baseret på regler, der privilegerer og beriger byudvikleren på bekostning af borgernes integritet.

Byrådene har i et stort antal dokumenterede tilfælde udarbejdet byudviklingsplaner, der ikke bunder i deres egentlige behov som følge af befolkningsvækst og turisme, men snarere i deres egen grådighed og griskhed. Der går næppe en dag, uden at man hører om endnu en borgmester eller endnu et byrådsmedlem, der undersøges eller anklages for bestikkelse i forbindelse med byudviklingsprogrammer. Hvor mange byudviklere har en eller anden tilknytning til dem, der kontrollerer de kommunale myndigheder, og som til gengæld sikrer dem en enorm profit i forbindelse med aftaler om arealomlægning og overførsel fra landzone til byzone, og hvor mange vilkårligt fastsatte omkostninger for grundejerne ender i byudviklerens lommer?

Det, der sker langs den spanske middelhavskyst, er ikke så meget en organiseret bæredygtig udvikling af lokalsamfundene - selv om en sådan udvikling også finder sted. Der er alt for ofte tale om udplynning af samfund og kultur, bebyggelse af kystlinjen, ødelæggelse af det følsomme plante- og dyreliv og umådelig berigelse af et lille mindretal på bekostning af flertallet. Bjergsiderne invaderes af kedeligt boligbyggeri, ikke fordi der er behov for det, men fordi det skaber profit for byudvikleren og entreprenøren, arkitekten og sagføreren.

Gennem den sidste snes år har der været en stigende tendens til, at folk køber ejendom i det behagelige klima ved den spanske middelhavskyst, enten for at begynde på en ny tilværelse eller for at nyde deres otium. Spanierne er også selv begyndt at flytte ud af byerne for at skabe sig et hjem i smukke landlige omgivelser. Denne trend har også resulteret i nye bygge love, der skal sikre en rationel udviklingsproces. Byggebranchen har oplevet det største økonomiske opsving nogensinde, efter at landdistrikterne er blevet urbaniseret. Hvor mange ejere af spanske byggeselskaber ligger i dag på Forbes' top 100 eller listen over verdens rigeste personer?

Mange vælger at købe huse i mindre landsbysamfund. De køber ældre landejendomme, som er blevet forladt og sælges af tidligere landbofamilier, og som de herefter sætter i stand - ejendomme, som de har købt fuldt lovligt og legitimt. Lovligt erhvervede ejendomsrettigheder er som hovedregel ukrænkelige, medmindre der foreligger en begrundet og veldefineret samfundsinteresse. Der skal i så fald betales en passende kompensation. Det er imidlertid nyopførte og -renoverede bygninger i landdistrikterne, der trues mest af de udviklingsprojekter, som iværksættes med hjemmel i Spaniens nye bygge love, og som har skabt situationer, hvor et hjem kan være lige så skrøbeligt som et sandslot.

Retmæssige ejere af fast ejendom har som tidligere oplyst fået frataget deres ejendom, bl.a. i medfør af loven om regulering af bymæssig bebyggelse (LRAU) og den nye lov om byudvikling i Valencia (LUV), der - angiveligt af meget uklare samfundsmæssige årsager - tvinger dem til at afstå 10 % af deres ejendom uden kompensation, hvorefter der fastsættes et

vilkårligt beløb, som skal betales kontant eller i naturalier og kan udgøre titusinder af euro eller over 50 % af ejendommen, til dækning af den nye infrastruktur, som byggeentreprenøren beslutter at etablere uden at rådføre sig med dem, der ejer jorden.

I nogle tilfælde påstår de lokale myndigheder ligefrem, at de ikke kender de nærmere detaljer omkring det byggeri, som er planlagt i de områder, byrådene har udstykket, og som betyder, at der anlægges veje gennem private landejendomme eller opføres nye boliger i folks baghaver. Nogle gange har de ikke gjort andet end at sætte det famøse gummistempel på papirerne. Mange af ofrene har måske slet ikke været klar over, at deres hjem var i fare, før gravemaskinerne dukkede op. Borgere i titusindvis har mistet deres ejendom.

Borgere i landsbyerne finder pludselig ud af, at deres samfund som følge af ambitionerne hos småtskærne borgmestre, der lokkes af samvittighedsløse byggeentreprenører, med ét vil blive oversvømmet af tilflyttere. De får dog ingen egentlig kompensation for deres besvær eller deres investeringer. Det gør entreprenørerne derimod. Konsekvenserne for miljøet, vandressourcerne og energiforsyningen og de langvarige forstyrrelser, som det konkrete byggeprojekt er skyld i, spiller ofte kun en sekundær rolle for dem, der høster udbyttet og aldrig vil skulle bo i det byggeri, de opfører, uanset om der anlægges en golfbane som et af de største salgsargumenter.

Der er desuden opstået et andet bekymrende fænomen med, at stadig flere europæiske borgere køber fast ejendom i god tro, men efter at have betalt sagførerne, ejendomsmæglerne og byggefirmaerne for slet ikke at tale om skatterne opdager, at deres boliger er stemplet som ulovlige, og at de er blevet ofre for hensynsløse byråd, der bevidst tillader nybyggeri i områder, der ikke er officielt godkendt til dette formål. Det er borgeren, der må bære skylden. De kommunale myndigheder er passive formidlere, den regionale regering er ikke ansvarlig, og de statslige myndigheder hævder trods EU-reglerne og de traktatlige forpligtelser, at de ikke kan gribe ind. Det er den frihed, vi har i Europa: friheden til at færdes, hvor vi vil, til at udveksle varer og tjenesteydelser og til ustraffet at udnytte andre.

Andragender

De første andragender blev indgivet i begyndelsen af 2003, og det andragende, der med over 15.000 underskrifter havde størst opbakning, blev fremsat af Abusos Urbanísticos-No! (AUN), en aktionsgruppe bestående af valenciske borgere, der havde mistet deres ejendom. Der blev også modtaget et stort antal andragender fra lokale borgersammenslutninger, heriblandt en gruppe udlændinge fra bl.a. Tyskland, Benelux-landene og Det Forenede Kongerige. Mange blev fremsat af spanske statsborgere. Den fortsatte strøm af nye andragender gjorde det umuligt at registrere hvert enkelt andragende, og de blev derfor blot registreret som støtte til AUN's andragende. Set i bakspejlet var det nok en fejl, men det var nødvendigt på grund af den store mængde klager, der indgik.

Og det strømmer stadig ind med andragender. Selv om det er Valencia-regionen, der lige fra begyndelsen har været og stadig er i søgelyset, har udvalget dog også modtaget andragender fra andre dele af Spanien, heriblandt Cantabrien, Andalusien, Madrid og Murcia. Pressens løbende beretninger om krænkelse af ejendomsretten har i den samme periode også bidraget til mængden af tilgængelige oplysninger. Der findes ikke noget andet EU-land, hvor borgernes ejendomsrettigheder er blevet tilsidesat på samme måde eller i samme grad, og der

(Ekstern oversættelse)

er ikke modtaget andragender vedrørende dette spørgsmål fra noget andet EU-land. Et tilsvarende problem findes kun i de EU-lande, der tidligere hørte til østblokken, og vedrører tilbagegivelse af ejendom, som blev konfiskeret under tidligere politiske regimer, før disse lande blev medlemmer af EU.

Udvalget for Andragender har behandlet dette spørgsmål i erkendelse af, at dets egne forpligtelser i henhold til traktaten var forholdsvis begrænsede, og at det var Spaniens selvstyrende regioner og nationale myndigheder, der havde det egentlige ansvar og den politiske og retlige forpligtelse til at forhindre disse udbredte uretmæssigheder og til at gå rettens vej om nødvendigt. Men mere end tre år efter, at de første andragender blev modtaget, må det desværre erkendes, at der trods løfter om og vedtagelse af nye udviklede love er meget lidt, der har forandret sig til det bedre, og at tusindvis af mennesker, der i god tro har købt fast ejendom i mange dele af Spanien, må leve med et damoklessværd hængende over deres boliger og deres rettigheder.

I forlængelse af den første undersøgelsesrejse i 2004 udarbejdede og godkendte Udvalget for Andragender en beretning, der indeholdt en række henstillinger. Efter endnu et besøg i 2005 udarbejdede udvalget en betænkning, som blev fremlagt af dets ordfører, Janelly Fourtou, på plenarmødet, hvor den vedlagte beslutning i december 2005 blev vedtaget med 550 stemmer for og 45 stemmer imod. 25 medlemmer afholdt sig fra at stemme. Det var håbet, at det ville påvirke de spanske beslutningstagere i positiv retning, navnlig i forbindelse med, at der i Valencia skulle vedtages en række nye regler om fast ejendom, bl.a. LUV, i stedet for den berygtede LRAU. Regeringsskiftet i Madrid resulterede i en revision af den nationale rammelov for fast ejendom, hvilket i det mindste gav grund til optimisme, selv om lovforslaget stadig afviger fra EU's lovgivning på mange punkter.

Udvalget for Andragender har dog fortsat sine bestræbelser, eftersom europæiske borgeres grundlæggende rettigheder til deres lovligt erhvervede ejendom stadig tilsidesættes. Udvalget havde desuden gode grunde til at mene, at den valenciske regering og de spanske myndigheder overtrådte specifikke EU-regler, der henhørte under Europa-Parlamentets, Kommissionens og Rådets ansvarsområde. Europa-Kommissionen var enig i denne vurdering, for så vidt angår EU's direktiv om offentlige kontrakter, der er genstand for en overtrædelsesprocedure i henhold til artikel 226.

Det må i lyset af udvalgets undersøgelser anses for meget sandsynligt, at andre direktiver også overtrædes, når der træffes afgørelse om store byudviklingsprojekter. Det drejer sig om direktivet om vurdering af indvirkningen på miljøet (VVM-direktivet), vandrammedirektivet, spildevandsdirektivet, direktivet om levesteder og fugledirektivet og i mange tilfælde også direktivet om hvidvaskning af penge. Hertil kommer bestemmelserne i chartret om grundlæggende rettigheder og selve EU-traktaten, for så vidt som den indarbejder bestemmelserne i den europæiske menneskerettighedskonvention, der kan påberåbes over for Den Europæiske Menneskerettighedsdomstol i Strasbourg, i EU's lovgivning.

Sidst, men ikke mindst, er de valgte medlemmer af Europa-Parlamentet direkte forpligtet over for de europæiske borgere, der har valgt dem, til at sikre, at deres rettigheder respekteres, uanset hvor i EU de vælger at bo. Når de kontaktes i forbindelse med konkrete andragender, har de desuden i henhold til traktatens artikel 194 pligt til at handle, og de skal i den

forbindelse forsøge at finde en løsning på borgernes alvorlige problemer i samarbejde med de nationale eller regionale myndigheder.

Parlamentets hidtidige henstillinger

Udvalget for Andragender fremsatte som nævnt en række henstillinger i juli 2004 efter den første undersøgelsesrejse. Udvalget forholdt sig meget kritisk til situationen og mente, at det burde overvejes at tage mere effektive retsmidler i brug og at yde erstatning til ofrene for de valenciske regler om fast ejendom, som de regionale og kommunale myndigheder sammen med byggeentreprenørerne havde anvendt uretmæssigt. Det anmodede også om, at alle nye udviklingsprojekter, der ikke overholdt EU's regler eller bæredygtighedskriterierne, blev stillet i bero.

Det var imidlertid Europa-Parlamentet¹, som "i forbindelse med de rettigheder og pligter, der er knyttet til unionsborgerskabet" vedtog de eneste henstillinger, der indtil nu er formuleret på grundlag af et institutionelt mandat. Det henstilles bl.a.:

- at de fremtidige regler såvel i indhold som i form respekterer ejernes rettigheder, og at der i byudviklingsprojekter indarbejdes de hensyn til bæredygtig udvikling, miljø og økologi, som er overordnede målsætninger for Unionens politikker
- at der i den nye lov fastlægges en klar definition af samfundets interesse, som utvetydigt fjerner enhver mulighed for, at begrundelsen "i samfundets interesse" ... kan udnyttes til at fremme private og ikke offentlige interesser
- at der fastlægges bindende kriterier for erstatning i tilfælde af skade eller tab på grundlag af de bestemmelser og principper, der er anerkendt i EF-domstolens og Menneskerettighedsdomstolens retspraksis
- at der foretages en grundlæggende revision af udvælgelseskriterierne for entreprenører og af proceduren for indgåelse af kontrakter ...
- at der træffes foranstaltninger, der kan sikre, at enhver ejer, der berøres af et byudviklingsprojekt, underrettes personligt, på fyldestgørende vis og på et tilstrækkeligt tidligt tidspunkt om enhver plan og om alle aspekter deraf, som vil kunne få indvirkning på hans ejendom og grundlæggende rettigheder ...
- at der etableres klagekontorer under de lokale og regionale myndigheder, hvor det bliver muligt at få hjælp fra den regionale ombudsmand ...

Urbaniseringen er i mellemtiden fortsat med uformindsket styrke, og i Valencia blev mange nye byudviklingsprojekter hastet igennem for at drage fordel af den gamle lov, før den nye lov trådte i kraft i februar 2006. Og samtidig modtog Parlamentet andragender fra stadig flere kommuner i Valencia-regionen og andre dele af landet. Flere af sagerne blev indbragt for domstolene, heriblandt Veins de Parcents sag, der også var blevet forelagt for udvalget. Ifølge "Valencian news", der udgives på en regional hjemmeside, er tusind sager endnu ikke blevet taget op.

Efter flere drøftelser af spørgsmålet i løbet af 2006 og navnlig efter udvalgs mødet den 21.

¹ Europa-Parlamentets beslutning om påstande om uretmæssigheder i forbindelse med loven om regulering af bymæssig bebyggelse i Valencia og dens virkninger for unionsborgerne (andragende 609/2003, 732/2003, 985/2002, 1112/220, 107/2004 m.fl.) (2004/2008 INI) Dok. A6-0382/2005.

(Ekstern oversættelse)

november 2006, hvor andragerne og de valenciske myndigheder var til stede, blev der foreslået en ny undersøgelsesrejse. Efter nærmere samråd med de politiske gruppers sekretariater blev der den 22. december sendt en skrivelse til Europa-Parlamentets formand med anmodning om tilladelse til rejsen.

Undersøgelsesrejsen i 2007

Til trods for obstruktion, forsøg på at forsinke rejsen og angreb på delegationsmedlemmernes integritet, som fandt sted både i og uden for Parlamentet, valgte præsidiumet den 12. februar at godkende rejsen til Valencia, Madrid og Andalusien. Rejsen blev fastlagt til tidsrummet fra den 27. februar til den 3. marts.

Da der endvidere var modtaget andragender fra Madrid og Andalusien, blev disse selvstyrende regioner også besøgt, både for at vurdere selve andragenderne og for at få en anden synsvinkel på, hvordan loven om fast ejendom blev anvendt set i forhold til regionen Valencia.¹

Efter at delegationen havde mødtes med nogle af EU-medlemsstaternes diplomatiske repræsentanter i Madrid, men ikke som planlagt med repræsentanter for det nationale boligministerium, rejste den videre til Almeria i Andalusien.

Delegationen finder det meget beklageligt, at der ikke blev truffet aftale om et møde på nationalt niveau, selv om der længe forinden var sendt en officiel anmodning herom via Spaniens faste repræsentation i Bruxelles. Årsagerne til afslaget virker ikke særlig troværdige set i forhold til baggrunden for besøget og undersøgelsesgruppens opgaver. Gruppen havde håbet at få lejlighed til at drøfte den nye nationale rammelovgivning og dens følger for regionerne og deres forpligtelser.

Andalusien

Selv om besøget faldt sammen med Andalusiens dag, som er en helligdag, holdt repræsentanter for den regionale regering i provinsen Almeria et to timer langt møde med delegationen, hvor de talte om de andalusiske regler om fast ejendom og deres anvendelse i en række kommuner.²

Myndighederne fortalte delegationen om målsætningerne om at sikre en fornuftig, bæredygtig og planlagt udvikling af deres region, som gør det muligt for de lokale myndigheder at yde lokalsamfundene en god service. De måtte erkende og var klar over, at nogle kommunale myndigheder havde handlet fejlagtigt, og at de i visse tilfælde, bl.a. i Marbella i Malaga-provinsen, havde handlet ulovligt, hvilket medførte, at borgmesteren og flere byrådsmedlemmer blev anholdt. De fortalte, at ulovligt byggeri, dvs. opførelse af huse i områder, hvor det ikke var lovligt, gjorde det umuligt for de lokale myndigheder at sikre den fornødne vand- og elforsyning og at sørge for bortskaffelse af affald. De erkendte, at der i

¹ Delegationens program for rejsen til Spanien, udkast nr. 6, Udvalget for Andragender, Bruxelles, 27. februar 2007. Bilag 1 til denne beretning.

² Møde med Delegado Provincial, Consejeria de Obras Publicas y Transportes, Director General de Inspeccion de Ordenacion del Territorio, Urbanismo y Vivienda, Inspector Jefe Almeria.

nogle tilfælde blev tjent rigtig mange penge på grund af sådanne ulovligheder.

På spørgsmål om, hvorvidt reglerne om fast ejendom anvendes korrekt i forbindelse med byudviklingsprogrammer, fastholdt de, at de kommunale myndigheder havde en høj grad af selvstændighed, men at de var forpligtet til at følge visse retningslinjer for projekternes størrelse og omfang. De gentog, at bæredygtig udvikling fik førsteprioritet i forbindelse med den fysiske planlægning. De gjorde også opmærksom på, at det ikke var alle lokale myndigheder, der benyttede sig af en byudvikler, og at de valenciske regler ikke gjaldt for Andalusien. Delegationen fik oplyst, at en gruppe lokale grundejere kunne vælge at udstykke deres egen jord i fællesskab i stedet for at bede en byudvikler om at gøre det. Når de lokale myndigheder mener, at det er i offentlighedens interesse at foretage en udstykning, benytter de som regel en byudvikler, som vælges i forbindelse med et offentligt udbud, der i henhold til andalusisk lovgivning offentliggøres i EU-Tidende. Byudvikleren var ikke en person, der blev påtvunget grundejerne.

Ifølge myndighederne blev oplysninger om byudviklingsprojekter offentliggjort, og de berørte grundejere blev underrettet. Notarer og registratorer har desuden kun ret til at praktisere, hvis de er opført og registreret hos de regionale myndigheder.

Ved omklassificering af landbrugsjord til byggegrunde (udlægning til bymæssig bebyggelse) skal ejeren afstå 10 % af jorden til de lokale myndigheder til offentlige formål og betale en andel af omkostningerne til etablering af ny infrastruktur. Som svar på et spørgsmål hævdede myndighederne, at offentlighedens interesse skulle defineres ud fra de særlige forhold, der kendetegnede hvert udviklingsprojekt, samtidig med at der skulle tages hensyn til miljømæssige, økonomiske og sociale begrænsninger i det enkelte samfund.

Delegationen fik at vide, at alle planer skal forelægges for den regionale regering til endelig godkendelse, og at planerne kan anfægtes, hvis de ikke stemmer overens med principperne i den regionale lovgivning. Borgerne kan anke byplanlægningsafgørelser til de regionale myndigheder, og der er oprettet et inspektørkorps, som skal kontrollere, hvordan byudviklingsprojekter gennemføres. Kontrolinstansens leder var til stede, da dette blev drøftet. Der er nedlagt forbud mod byudviklingsplaner, som ikke overholder kriterierne for naturbevaring, og byggeentreprenører, der har iværksat ulovlige projekter, har fået høje bøder. Der verserer fem større disciplinærsager mod lokale myndigheder vedrørende ulovligt boligbyggeri.

Det fremgik dog, at der trods sikkerhedsforanstaltningerne var forekommet uregelmæssigheder, og at en række byudviklingsprogrammer som nævnt var ved at blive undersøgt. Delegationen kom navnlig ind på to af disse sager, der drejede sig om situationen i Ronda samt i Albox og Alamanzera-dalen. I den sidstnævnte situation havde entreprenøren og den lokale myndighed indgået en stiltiende aftale om at opføre flere hundrede ulovlige boliger, som hovedsagelig blev købt af intetanende udlændinge gennem registrerede ejendomsmæglere og advokater. Mange af disse boliger risikerer nu at blive revet ned. Borgmesteren er genstand for en undersøgelse.

De regionale myndigheder fortalte delegationen, at den ulovlige status går på bygningen og ikke på det område, den er opført på. Et hus, der er opført ulovligt, kan blive revet ned, og området kan bringes tilbage til dets oprindelige tilstand. (Der blev draget en uheldig

(Ekstern oversættelse)

sammenligning mellem købet af et ulovligt hus og købet af en ulovlig bil, der beslaglægges i henhold til loven.) Det blev oplyst, at alle, der i god tro køber en ulovlig bolig, kan anlægge civilt søgsmål ved domstolene mod sælgeren eller forsøge at få rejst en straffesag om bedrageri. Myndighederne erkendte dog, at det kan tage mange år og være meget dyrt.

Det lader dog til, at den regionale regering ikke betragter personer, der i god tro har købt huse, som viser sig at være ulovlige, som ofre, men snarere mener, at de har et medansvar for det, der er sket.

Så vidt delegationen har kunnet se, mangler der stadig en reel forståelse for den skyld og det ansvar, der må lægges på den lokale myndighed, de entreprenører, der har høstet gevinsten, og den regionale myndighed, der enten ikke var klar over, hvad der skete, eller valgte ikke at gribe ind for at forhindre det. Der vises med andre ord meget lidt interesse for skyldsspørgsmålet, og der findes ingen klar udenretslig procedure til løsning af problemet, selv om det regionale inspektorat har mulighed for at gribe ind.

Det er selvfølgelig rigtigt, at ingen sager om ulovligt byggeri er ens, og at der også er forskel på bygninger, der opføres ulovligt på arealer, hvor det udtrykkeligt og objektivt er forbudt, fordi de ligger i særlige bevaringsområder eller i udpegede oversvømmelsesområder, og bygninger, der blot opføres på arealer, som ikke er udlagt til byggeri, men ikke volder andre problemer. I det første tilfælde vil bygningen sandsynligvis blive revet ned, mens den i det andet tilfælde vil kunne godkendes med tilbagevirkende kraft som led i en ændret byudviklingsplan. Det kan medføre ekstraomkostninger for grundejeren, men hvis grunden eller bygningen lovliggøres, vil han i det mindste kunne beholde sin ejendom.

I betragtning af problemets omfang og udvikling bør der uanset hvad oprettes en slags fungerende forvaltningsdomstol, der kan træffe afgørelse i sådanne sager under hensyn til samtlige parter's egentlige ansvar. Det er i hvert fald ikke uskyldige ofre for ulovligt boligbyggeri, der skal bære alle konsekvenserne. I Albox fik beboerne i et byggeri, der nu har vist sig at være ulovligt, åbenbart ikke tilstrækkelig vejledning fra den lokale myndighed, inspektørerne eller de lokale sagførere.

Regionen Valencia

Der var tungtvejende årsager til, at en delegation fra Udvalget for Andragender besøgte Valencia for tredje gang. Ud over den overtrædelsesprocedure vedrørende direktivet om offentlige kontrakter, der stadig pågår, har en række nye andragender også vist, at myndighederne ikke har overholdt deres tilsagn over for tidligere delegationer om, at de ville rette sig nøje efter de fremsatte henstillinger, navnlig hvad angår individuelle rettigheder, vand og miljø. Delegationen modtog under selve besøget dokumenter vedrørende næsten tres nye påstande om uretmæssigheder i forbindelse med loven om fast ejendom.

Kontrasten mellem det møde, som det langt om længe lykkedes at få i stand med den valenciske regerings ansvarlige minister, Esteban Gonzalez Pons, og møderne med den berørte lokalbefolkning i adskillige byer og landsbyer var slående.

Undersøgelsesdommerne har også indledt et stigende antal sager om bestikkelse i tilknytning

til byudviklingsprogrammer iværksat af kommunale myndigheder. Delegationen besøgte i denne forbindelse Orihuela-, Catral- og Torrevieja-området. Borgmesteren i Catral trådte ud fra rådhuset og gav delegationen en række skriftlige redegørelser, mens delegationsmedlemmerne lyttede til andragernes klager.

I oktober 2006 sørgede de regionale myndigheder for, at byrådet i Catral mistede sine beføjelser på byplanlægningsområdet, efter at der var opført 1.270 ulovlige boliger lige op til naturparken *el Hondo*. Det ser dog ud til, at indgrebet kun har haft forbigående effekt, eftersom halvfærdige ejendomme i området alligevel blev færdiggjort til trods for forbuddet. Lokale borgere, der i mange tilfælde selv havde været udsat for denne praksis og uden skyld havde mistet deres huse, fortalte, at entreprenørerne fortsætter med at bygge, og at husene annonceres til salg i Det Forenede Kongerige.

Delegationen besøgte Rojales-området syd for Alicante sammen med en af andragerne (205/2005). Her besigtigede den en række omfattende byggeprojekter i El Rason og El Limonar, hvor dele af den mediterrane fyrreskov var blevet ryddet, så kun rødderne var tilbage, og husene strakte sig hele vejen ned til laguneområdet ved kysten. Det særligt beskyttede område, der er kendt som Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja, var under intensiv bebyggelse.

I San Miguel de Salinas blev delegationen mødt af ca. 100 lokale landsbyboere, der afleverede et nyt andragende, hvori de klagede over ødelæggelsen af deres lokalmiljø, de manglende basale ydelser og forureningen af vandforsyningen, som de lokale og regionale myndigheder angiveligt ikke havde gjort noget ved, siden de indgav deres første klage for to år siden. En tysk beboer klagede over, at gamle og ødelagte asbestrør stadig var i brug, at drikkevandet var forurenet med kobbersulfat, og at et vandbehandlingsanlæg var angrebet af rotter og nedslidt.

I Orihuela fik delegationen foræret lokalt dyrkede appelsiner, citroner og grapefrugter, som efter sigende var de sidste, der blev høstet i området omkring Los Almendros (1129/2003), før entreprenørerne rykkede ind. Alle grundejere i dette område er ifølge andragerne tvunget til at afstå 60 % af deres jord, og der er planer om byggeri i et område, som er udlagt til naturpark. Andre beboere i området oplyste, at der ikke blev iværksat et offentligt udbud i forbindelse med byudviklingsarbejdet.

I det samme område præsenterede en by borgergruppe ved navn *Claro* sig for delegationen og indgav et nyt andragende med påstand om, at myndighederne havde tilsidesat europæiske borgeres ret til at stemme ved lokalvalg. Ud af de 18.000 ansøgningskemaer, der i september blev sendt til vælgere fra andre EU-lande end Spanien, var 11.000 i december kommet retur. Borgerne mente, at to tredjedele af ansøgningskemaerne slet ikke var blevet afleveret på grund af dårlig postgang.

På det planlagte møde med den lokale ombudsmand, Sindic de Greuges Sra Emilia Caballero, fik delegationsmedlemmerne bekræftet mange af de problemer, som lokalsamfundene oplever, når de modsætter sig uønskede byudviklingsplaner. Hun var især bekymret over, at størsteparten af byudviklingsprojekterne ikke indbefattede sociale boliger, og satte spørgsmålstejn ved den måde, hvorpå myndighederne selv afgør, hvad der er i samfundets interesse. Hun var også utilfreds med, at de lokale byråd i mange tilfælde træffer deres

(Ekstern oversættelse)

beslutninger uden at inddrage borgerne.

Fra Alicante fortsatte delegationen nordpå. Det var desværre ikke muligt for den at mødes med borgerne i Tibi og el Aljibe som planlagt, hvilket naturligvis var skuffende og frustrerende for landsbyen, der havde forberedt sig på at modtage delegationen for at lægge mere vægt bag klagerne over den massive urbanisering, der truer med at ødelægge deres lokalsamfund. Delegationen modtog det omfattende materiale, som blev fremlagt, og hvori udvalget orienteres om, hvordan situationen har udviklet sig siden besøget i landsbyen i 2005.

I Parcent blev delegationen budt velkommen af det meste af byen, og et improviseret optog fulgte medlemmerne til det sted, hvor borgermødet skulle afholdes. Her fortalte borgerne om deres frygt for lokalområdet i lyset af den forventede firedobling af indbyggertallet og bebyggelsen af bjergskråninger og landbrugsområder. Formanden for den lokale beboerforening i la Repla, hvor der er planlagt 1.500 nye huse, beskrev "de katastrofale følger af opførelsen af tusindvis af uønskede ferieboliger, som vil ødelægge flere millioner kvadratmeter værdifulde og miljøfølsomme landskaber. Alt dette er planlagt, uden at der er foretaget den mest basale undersøgelse af indvirkningen på samfundet eller miljøet, og uden reel videnskabelig dokumentation for, at vandressourcerne er tilstrækkelige." Beboerne klagede over, at de berørte stadig ikke havde modtaget et eneste officielt brev eller en officiel meddelelse fra rådhuset om planernes konsekvenser. Planerne blev hastet igennem lige før LRAU's ophævelse den 30. januar 2006.

I Parcent foreligger der byudviklingsprojekter for tre områder, og de er alle behæftet med alvorlige fejl og uoverensstemmelser, som faktisk er tilstrækkelige til, at domstolene kunne have grebet ind og indstillet videreførelsen af det største af dem, El Repla, indtil videre. Men det er også vigtigt at huske, at der er tale om en lille by, hvis 900 indbyggere er villige til at acceptere og forstå, at der er behov for en bæredygtig udviklingsplan for området, men under ingen omstændigheder vil løbes over ende af et byudviklingsprojekt, som kalkulerer med helt op til 10.000 nye indbyggere i løbet af de næste ti år.

På rådhuset, hvor borgmesteren fremlagde planerne for delegationen, var det faktisk entreprenørerne selv, hvoraf den ene var bror til det byrådsmedlem, der var ansvarlig for byplanlægning, som besvarede de nærmere spørgsmål om den planlagte udvidelse af byen ud fra en beregning, hvor der indgik ca. fire personer i hver planlagt husholdning. Mange områder i dalen er i løbet af de sidste mange år blevet opkøbt af entreprenører, der kan regne med en stor fortjeneste, når jorden omklassificeres, men det bliver de ca. 50 familier, som bor på bjergskråningerne, der kommer til at bære den største andel af omkostningerne, hvis projektet bliver til noget.

Stemningen i landsbyen var meget bevæget, da ældre mænd, der havde levet hele deres liv dér, talte om deres bekymring for samfundet, og delegationen gik under en skov af paraplyer gennem de smalle stræder tilbage til den ventende bus.

På et borgermøde i Benissa, hvor salen var stuvende fuld, lyttede delegationen til modstandere af byudviklingsprojekter fra mange forskellige byer og landsbyer. De kom fra Tormos, Altea, Villajoiosa, Mutxamel, Alfaz, Val de Lagaurt, Monóvar, Tibi, Rabassa, Denia, Javea, Orxeta, Liber – el Collado, Orba og Gata de Gorgos. Klagerne, der var meget enslydende, drejede sig

om vandmangel, ingen VVM-vurdering, problemer i forbindelse med valget af byudvikleren og anklager om bestikkelse, urimelige bidrag og vilkårlige omkostninger til ny infrastruktur, manglende information, problemer med erklæringer om almen nytte uden efterfølgende opførelse af sociale boliger, ringe eller ingen erstatning og fratagelse af lovligt erhvervet jord. Borgmesteren i Benissa sagde, at han var et offer, ikke for reglerne om fast ejendom, men for beskyldninger om, at han havde misbrugt sit embede til at godkende opførelsen af sit eget landsted, der ikke var i overensstemmelse med planloven.

Mødet med den valenciske minister for byudvikling, Esteban Gonzalez Pons, var vanskeligt at få organiseret og fandt først sted, efter at hans kabinetschef havde aflagt besøg i Bruxelles den 26. februar. På pressekonferencer forud for mødet kom ministeren, to medlemmer af Europa-Parlamentet og repræsentanter for erhvervslivet alle med udtalelser, hvori de angreb delegationen og dens enkelte medlemmer.

Mødet blev ændret i sidste øjeblik, så erhvervslivet, som der var planlagt et særskilt møde med, blev repræsenteret sammen med ministeren. Det resulterede i, at ministeren på begge sider blev flankeret og støttet af formændene for det valenciske turistråd, byggeentreprenørerne, byudviklerne, ejendomsmæglerne og rejsebureauerne, som alle kritiserede besøget og forsvarede de valenciske regler om fast ejendom og byggebranchens aktiviteter. Mødet blev derfor mere konfrontativt end konstruktivt.

Det blev påstået, at hvert delegationsbesøg havde kostet den valenciske region 200 mio. euro i tabte turistindtægter, at der var en skjult dagsorden med besøget, at den spanske centralbank skulle have udtalt, at investeringer svarende til 1 mia. euro også var gået tabt som følge af de besøg. Udvalget for Andragender havde aflagt, og at de andragender, der var modtaget, i virkeligheden var falske eller fri fantasi fra delegationens side.

Delegationen gjorde rede for udvalgets bekymringer og forklarede, at den var vendt tilbage i håbet om, at mange af de problemer, som lokalsamfundene stod over for, var blevet løst i samarbejde med myndighederne. Den skelnede mellem det særlige problem med ulovligt byggeri og de mere generelle problemer, som skyldtes, at omfattende byudviklingsprogrammer blev iværksat uden tilstrækkeligt hensyn til mindre grundejeres rettigheder eller til miljøet.

Ministeren afviste, at der var problemer med byudviklingsprogrammerne, men hvis der var nogen, mente han, at de skulle løses ved domstolene. Den eneste konkrete sag, han henviste til, var problemet med de ulovlige boliger i Catral, som delegationen havde besøgt.

Erhvervslivets repræsentanter var også meget kritiske over for besøget, men fandt det trods alt positivt, at de fik lejlighed til at mødes med delegationen. De forklarede, at byggebranchen tegnede sig for 25 % af regionens BNP og en stor del af beskæftigelsen, og at en nedgang i aktiviteten ville føre til øget ledighed. Repræsentanter for ejendomsmæglerforeningen foreslog, at der blev nedsat et ekspertudvalg, som skulle gennemgå klagerne.

Delegationen bemærkede afslutningsvis, at den var opmærksom på de problemer, erhvervslivet havde peget på, og at løsningen også lå hos virksomhederne. Delegationen afviste angrebene på dens integritet, som var helt ubegrundede og uden hold i virkeligheden. Det var blevet endnu tydeligere end ved de tidligere besøg, at loven om fast ejendom var

(Ekstern oversættelse)

udarbejdet eller i hvert fald som oftest blev fortolket til fordel for entreprenører og byudviklere og ikke med tanke på private grundejeres lovlige rettigheder eller det sårbare sociale eller økologiske miljø.

Efter dette møde rejste delegationsmedlemmerne videre til provinsen Castellon, hvor de skulle mødes med lokale grupper, der også havde indgivet andragender. Det første stop var i Mestrets.

Der er tale om et lille kystsamfund, hvor 42 huse, der er beboet hele året, skal rives ned for at gøre plads til et projekt, der omfatter 6.000 boliger. Indbyggerne, som i mange tilfælde har boet der hele deres liv, har alle de faciliteter, de har behov for, men tvinges alligevel til at bidrage til det dyre udviklingsprojekt, der betyder, at de fleste mister deres hjem. Lokalbefolkningen krævede en passende kompensation for deres ejendom og genhusning under lignende forhold, hvis urbaniseringen var tvingende nødvendig. De var imidlertid alle blevet tilbudt meget lidt - ofte kun en lille lejlighed i et stort kompleks.

De fortalte, at de ikke havde fået noget svar fra Valencias regionale myndigheder, og det var kun Sindic de Greuges, der havde reageret på deres klager og bakket dem op.

Delegationen fortsatte herefter til Cabanes og Marina d'Or-projektet, der bestod af en lang række af 10-etagers-bygninger langs stranden (Playa Torre la Sal), som var under opførelse. Andragerne hævder, at den nuværende befolkning på under 3.000 vil stige til 125.000 i ferisesæsonen. Der er planlagt 24.000 boliger i alt samt tre golfbaner og en temapark - Mundo Ilusion. Lejlighederne støder op til et naturreservat, hvor der lever en beskyttet fugleart (aguilucho cenizo), og der er ikke indhentet tilladelse for den garanterede vandforsyning til bykomplekset. Der er dog planer om at bygge et afsaltningsanlæg, som ifølge andragerne vil kræve støtte fra EU.

På et borgermøde i Valencia præsenterede AUN's formand delegationen, og repræsentanter for en lang række lokale foreninger berettede om deres særlige situation. Mange kom med nye andragender til delegationen. Følgende eksempler illustrerer, hvilke problemer der findes. I Benicalp fordrives mange familier som følge af en omklassificering af området til gavn for fodboldklubben i Valencia. I Mestalla trues samfundet af et nyt byudviklingsprojekt, der efter sigende kun vil være til gavn for byggefirmaerne og entreprenørerne, samtidig med at folk tvinges til at forlade deres hjem og familiens jord.

I Peniscola, der ligger i det nordlige kystområde i Valencia-regionen, er der planer om at opføre 3.000 nye boliger i et område, der er udlagt til nationalpark. De lokale beboere har forsøgt at få sagen afgjort ved retten, men efter toethalvt år er der stadig ikke sket noget i sagen. Der er ikke foretaget en VVM-vurdering, og myndighederne er ligeglade med, at området er udpeget som et særligt beskyttelsesområde under Natura 2000.

Der blev også indgivet klager fra Alboraya, selve Valencia, Parque y Jardin Jose M Orensa, Picassent, Villalonga, Alboraya, Albalat, hospital Virgen del Consuelo de Valencia (hvor lokale beboere udsættes for giftige emissioner fra strålekanoner og radioaktiv helium, og en byggetilladelse blev ændret for at overdrage offentligt ejet jord til et privat selskab uden hensyntagen til lokalsamfundet) og Albufera. Mange var mødt op for at give udtryk for deres

frustration over, at de blev fuldstændig ignoreret af de lokale myndigheder, der kun var modtagelige for byudviklernes og entreprenørernes lokketoner.

Ud af de 540 kommuner, der findes i regionen Valencia, ser det ud til, at ca. 15-20 %, som primært er beliggende i området bag kysten, har haft alvorlige problemer som følge af omfattende urbanisering, og anklagerne om bestikkelse har floreret i de seneste år. Det er de færreste kommunale myndigheder, der har iværksat byplanlægningsprocedurer i tæt samarbejde med og med aktiv deltagelse af lokalsamfundet, sådan som det f.eks. er sket i Xabia.

Det lader derfor til, at det er for let at udnytte svaghederne i den alt for komplicerede lovgivning om fast ejendom, og antallet af andragender vedrørende byudviklingsprogrammer stiger fortsat. De regionale myndigheder er nødt til at erkende dette, respektere mindre grundejeres rettigheder, tage hensyn til miljøet og reagere på klagerne. Der er endnu ikke tegn på, at de er nået til denne erkendelse. Det er kun set sporadisk i forbindelse med ulovlige byggeprojekter.

Europæiske borgeres grundlæggende ejendomsrettigheder anerkendes ikke på samme måde her som i andre europæiske lande, og det er tydeligt, at der fortsat sker uretmæssigheder i forbindelse med urbaniseringen, hvilket afkræfter påstandene om, at regionen handler i fuld overensstemmelse med EU-traktaten. Der er desuden stærke beviser for, at der ikke bare mangler vilje til at iværksætte EU's direktiver, men at de ikke engang omsættes korrekt til national lovgivning. Det er bl.a. tilfældet med procedurerne for indgåelse af offentlige kontrakter.

Regionen Madrid

Madrid-regionen er på ingen måde blevet forskånet for byudviklingen. Fremgangen i den spanske økonomi i de seneste 20 år har medført en massiv tilstrømning af indvandrere fra mange europæiske lande og andre lande i verden. Den stigende velstand har også betydet, at mange borgere er interesseret i at købe ferieboliger fjernt fra byens larm på de smukke bjergskråninger og bakkedrag mod Sierra de Guadarrama.

Byggeentreprenørerne har ikke været sene til at udnytte de muligheder, som det har medført, og de kommunale myndigheder har været tvunget til at revurdere deres overordnede fysiske planlægning for de kommende årtier. Disse udviklingsprojekter har som i andre dele af Spanien ført til beskyldninger om urimelig og aggressiv praksis samt bestikkelse.¹

Udvalget for Andragender har modtaget andragender fra en række lokalsamfund nord for Madrid, og delegationen nåede i den tid, der var afsat, at besøge Torrelodones og Galapagar. Den fik ikke mulighed for at besøge Rascafria, men modtog dokumentation om urbaniseringen af et særligt beskyttelsesområde, der er omfattet af fugledirektivet. Forud for besøget mødtes delegationen imidlertid med andragerne i forbindelse med et møde i Madrid, hvor en række politiske partier også var repræsenteret. Til forskel fra Valencia fokuserede de

¹ Se f.eks. *El Mundo*: El mapa de la speculation. Supplement especial 11/2006; www.elmundo.es
Informe global de la corrupcion 2006 – Transparency International-Espania.

(Ekstern oversættelse)

fremmødte andragere typisk på den manglende respekt for miljøet, bl.a. i særlige beskyttelsesområder, og på de medfølgende problemer med at sikre den fornødne adgang til vand og affaldsanlæg i de områder, entreprenørerne er interesseret i.

Det lykkedes heldigvis for delegationen at få et møde i stand med Francisco Granados, der er minister med ansvar for byudvikling i Madrids regionale regering. Diskussionen blev dog ret overfladisk, men nyttig i den forstand, at den gjorde det muligt for delegationen at få mere at vide om regionens prioriteringer og procedurer med hensyn til miljøet og grundejernes rettigheder, som ministeren selv var en stærk fortaler for. Med hensyn til de to kommuner, der skulle besøges, oplyste han delegationen om, at planen for Torrelodones indtil videre var blevet trukket tilbage, og at planen for Galapagar endnu ikke var endelig godkendt. Han gennemgik også procedurerne for udvælgelse af byudviklere, som ifølge ham var baseret på EU's direktiver. Han fortalte, at man i Madrid-regionen til forskel fra Valencia ydede erstatning til grundejere, der var berørt af byudviklingsprojekter som følge af den nye omklassificering.

Efter ankomsten til Galapagar mødtes delegationen med borgmesteren og mange af byrådsmedlemmerne. Delegationen gav udtryk for bekymring over de andragender, der var modtaget vedrørende udviklingsprogrammer. Der var navnlig tale om Natura 2000-lokaliteter langs Guadarrama-floden og problemet med rensning af spildevand. Borgmesteren gennemgik projektet i detaljer og udpegede alle de relevante områder på et stort kort, før han beskrev de vigtigste trin i proceduren for godkendelse af den overordnede plan. Han sagde, at planen nu skulle godkendes endeligt i Madrid.

Borgmesteren fortalte, at den lokale myndighed, forudsat at projektet blev godkendt, havde valgt at klare sig uden en byudvikler, som man ikke anså for nødvendig. Han sagde, at der var lagt stor vægt på VVM-vurderingen, og at der er udarbejdet 17 særskilte sektorrapporter, bl.a. om den mulige indvirkning i regionalparken Manzanares og Guadarramas vandløbsopland. Han fortalte, at rådhuset havde registreret 12.201 anbringender vedrørende planen, og at 1.691 havde underskrevet disse anbringender. Klagerne var fordelt på 63 forskellige kategorier.

Med en befolkning på 33.000 mente han ikke, at der var tale om overraskende mange indsigelser. Han henviste desuden til det hydrologiske instituts rapport og gjorde opmærksom på, at planerne om et kraftværk og flere højspændingsledninger ikke var et kommunalt anliggende. Han fortalte delegationen, at næsten tre fjerdedele af Galapagar var omfattet af bevaringsforanstaltninger, der ville blive respekteret. Den foreslåede plan gik ud på at opføre 6.900 nye boliger i løbet af de næste 15 år, hvilket han mente var et bæredygtigt antal, der ikke stod i misforhold til den nuværende befolkning.

Delegationen var tilfreds med borgmesterens redegørelser, som stod i kontrast til holdningen hos de valenciske myndigheder, den var mødtes med.

Besøget i Torrelodones var meget nyttigt og oplysende, men mindre presserende, eftersom det foreslåede byudviklingsprojekt, der sigtede mod at anlægge en golfbane og ca. 1.500 nye boliger i et særligt beskyttelsesområde, var blevet trukket tilbage. Mange frygtede dog, at det ville komme på bordet igen efter valget i slutningen af maj.

Det sidste borgermøde på rejsen blev afholdt i Galapagar, hvor delegationen fik mulighed for at sammenligne borgmesterens forklaringer med de synspunkter, som mange af de lokale indbyggere gjorde rede for. Der blev fremsat 18 bemærkninger, heriblandt en række seriøse kommentarer til udviklingsprojekter i tilstødende områder som El Escorial. De fokuserede især på programmets omfang og dets indvirkning på meget naturskønne lokalområder og truede fuglearter, utilstrækkelige vandbehandlingsanlæg samt planens konsekvenser for samfundets sociale struktur.

Konklusion

Mange selvstyrende spanske regioner har stadig problemer med anvendelsen af reglerne om fast ejendom i forhold til borgernes rettigheder til deres lovligt erhvervede ejendom. Presset for at iværksætte massive byudviklingsprojekter kommer oftest fra erhvervslivet, som har størst fordel af denne indbringende virksomhed. De kommunale og regionale myndigheder reagerer på forskellige måder: Nogle er loyale over for deres lokalsamfund, mens andre er passive eller støtter aktivt op om byudviklerens planer, og deres regionale love afspejler disse forskelle.

De lokale beboere er, uanset om de er spanske eller ej, dem, der påvirkes mest af sådanne byudviklingsprogrammer, og man kommer heller ikke uden om, at det er dem, der alt efter omstændighederne har mest at miste. Alt for ofte er det ikke bare dem, der har mest at miste. De risikerer reelt at miste alt, de har arbejdet for, og det sker hyppigere i Valencia-regionen end nogen andre steder. Det var i denne region, at delegationen fra Udvalget for Andragender blev mødt med mest arrogance og fik mindst at vide om de byudviklingsprojekter, der er årsag til, at mange smukke og følsomme kystområder er blevet ødelagt. I denne region handler hovedparten af de andragender, der modtages, om entreprenørernes højtflyvende byggedrømme, som har fremkaldt lige så mange mareridt hos lokalbefolkningen, der som EU-borgere og fastboende fortjener meget bedre.

Det kan ikke nægtes, at der også er alvorlige problemer i mange andre dele af Spanien, hvilket er beskrevet tidligere i denne beretning og nærmere dokumenteret i adskillige seriøse undersøgelser af fænomenet. Løsningen af problemet med den voldsomme urbanisering ligger primært hos de lokale myndigheder og de regionale forsamlinger, der udsteder reglerne. Den nationale regering har også et særligt ansvar til at sikre, at EU's lovgivning og traktatens bestemmelser på områder som grundlæggende rettigheder, miljø og offentlige kontrakter overholdes fuldt ud. Den spanske forfatning er reelt aldrig blevet efterprøvet i forhold til de mange borgere, der har mistet deres ejendom. En fremtrædende valencisk sagfører er den eneste, der har forsøgt at forelægge sagen for forfatningsdomstolen, men det mislykkedes på grund af en procedurefejl.

De Europæiske Fællesskabers Domstol bliver måske snart opmærksom på problemet, og hvis Spanien og de regionale myndigheder taber en sag ved Domstolen, kan det få vidtrækkende konsekvenser med hensyn til ansvar og erstatning til ofre.

Udvalget for Andragender er fast besluttet på fortsat at opfylde sine begrænsede forpligtelser i henhold til traktaten i enhver henseende til gavn for de europæiske borgere og at yde enhver form for støtte, når det er berettiget. Delegationen er ikke i tvivl om, at der i mange dele af

(Ekstern oversættelse)

Spanien og især i Valencia-regionen er en åbenlys mangel på respekt for europæiske borgeres grundlæggende ejendomsrettigheder. Europa-Parlamentet og de øvrige EU-institutioner har en klar forpligtelse over for borgerne til at sikre, at den vedvarende krænkelse af deres rettigheder bringes til ophør. Det er i alles interesse, at det sker hurtigst muligt.

Henstillinger:

- opfordrer Kommissionen til fuldt ud at tage højde for og behandle de spørgsmål, der rejses i denne beretning, navnlig hvad angår den mulige overtrædelse af EU-lovgivningen, de grundlæggende rettigheder og principperne i EF-traktaten, eftersom de berører de borgere, der er blevet ofre for en omfattende urbanisering;
- opfordrer de spanske myndigheder og de regionale regeringer, navnlig Valencias regionale regering, som har pligt til at overholde og gennemføre EF-traktatens og EU-lovgivningens bestemmelser, til at anerkende den enkeltes legitime ret til sin lovligt erhvervede ejendom og til i lovgivningen at vedtage nogle mere præcist definerede kriterier for anvendelsen af artikel 33 i den spanske forfatning om offentlig interesse, så man undgår og forbyder misbrug af folks ejendomsrettigheder som følge af lokale og regionale myndigheders beslutninger;
- sætter spørgsmålstegn ved udvælgelsesmetoderne og den ofte alt for store magt, som byudviklere og entreprenører i praksis får af visse lokale myndigheder på bekostning af lokalsamfundene og de borgere, som har deres hjem og deres lovligt erhvervede ejendom her;
- opfordrer kraftigt de lokale myndigheder til at høre borgerne og inddrage dem i byudviklingsprojekter, så man der, hvor det er nødvendigt, fremmer en acceptabel og bæredygtig byudvikling, som er i lokalsamfundenes interesse og ikke bare er i byudviklernes og ejendomsrådgiverenes interesse eller baseret på andre kapitalinteresser;
- fordømmer kraftigt visse byggeentreprenørers skjulte praksis med at anvende påskud for at underminere europæiske borgeres legitime ejendomsret ved at blande sig i ejendomsregistreringen, og opfordrer de lokale myndigheder til at sørge for en passende lovbeskyttelse mod denne praksis;
- opfordrer de regionale myndigheder til at oprette særlige forvaltningsdomstole, der omfatter lokale ombudsmænd, som uafhængige undersøgelsestjenester bør referere til, og som bør have voldgiftsbeføjelser i forbindelse med tvistemål, der vedrører urbaniseringsprojekter, og være gratis for dem, der er direkte berørt af urbaniseringsprogrammer, herunder dem, der er ofre for ulovlige ejendomshandler ved uautoriseret byudvikling;
- mener, at når det er nødvendigt med erstatning for et tab af ejendom, bør der være tale om en passende sats, som er i overensstemmelse med retspraksis fra De Europæiske Fællesskabers Domstol og Den Europæiske Menneskerettighedsdomstol.

List of Petitions received during the Fact-finding visit:

- Petition by Robert Alan Barlow (EN), on representation of an association directly affected by "Plan Parcial el sector 2, 'tres amigos'
- Petition by Abusos Urbanísticos Almanzora No (EN), on housing "irregularities" in the Almanzora Valley, Almeria (Spain)
- Petition by Asociación de perjudicados CV-95 Orihuela-Costa (ES), on irregularities in the drawn of the carriageway "CV-95 Orihuela-Costa".
- Petition by Carlos Javier Dura Alema (Amigos de Sierra Escalona) (ES), on the inconvenience of the construction of 4000 dwellings in the heart of the PPNN Sierra Escalona.
- Petition by CLARO (partido para Orihuela-Costa) (ES and non-ES), on the infringement of voting rights in the Orihuela municipality.
- Petition by Gabriele Wesenauer-Wagner (), on the inconvenience of the PAU-25 in Orihuela.
- Petition by Salvador Ruiz Cruanes (ES), on the injustice of the construction of buildings in a protected area.
- Petition by Joan Josep Cano i Cano# (ES), on the irregularities in the "PAI Sector: 'la Serreta' de la Nucia-Alacant".
- Petition by Bengt Lomm (Scandinavian), on the change of the construction regulation in the Scandinavian colony.
- Petition by Eichenberger Ulrich and Eichenberger-Brechbühler Monika (DE?), on ?
- Petition by Jesus Pons Vidal (Associació per la protecció mediambiental de l'Atzúbia) (ES), on the possible construction of 1958 buildings with the consequent problems that such an important increase in the population could entail.
- Petition by Rosemary and Bob Johnson (EN?), on the urban development proposed in Tormos.
- Petition by John F. Oakley (EN?), on the negotiations for the Balneario to be acquired by a substantial property development company (with dossier).
- Petition by La Cuta Owners' Association (ES), on the 298 illegal properties in Lliber (Alicante).
- Petition by Eckhard Ropohl F (?), on the valencian land grab rules.
- Petition by David-Michael Sparkes and Rosita Carmen Sparkes (EN), on the urban plans in Fleix de la Vall de Laguar.
- Petition by Gaspar Lloret Valenzuela (spokesperson of Municipal Socialist Group) (ES), on the allegations against the PGOU in Vila Joiosa.
- Petition by Eric Sanderson and Denise Sanderson (EN?), on the injustice they feel about the money is requested from the Town Hall to construct in a part of their land.
- Petition by "Abusos urbanísticos NO" (ES), on the massive urban development invading

the Maigmó an Ventós mountain ranges.

- Petition by Fernando Ripoll Vidal (Administrator of Arenal Parcent SL) (ES), on the adhesion of 15 owners affected by PAI "la Solana".
- Petition by Neighbor's Association "San Miguel Arcángel" (ES), on the massive urban development in San Miguel de Salinas (Alicante).
- Petition by "Platform against CV-95" and other 5 Associations (ES), on the struggle against the carriageway CV-95.
- Petition by Karl-Heinz un Annelie von der Brüngen (DE?), on ..
- Petition by Ignacio Montés Reig (attorney) (ES), on the intervention of an appeal against the resolution of the Autonomic Secretary of Land and Environment.
- Petition by Sebastián Marchante (Neighbor's Association Casa Fus) (ES), on the sewer system, street lighting and street tarmaced in the "Casa Fus" urbanisation.
- Petition by neighbor's of Mutxamel (ES), on the impossibility of develop the urbanisation Molí Nou.
- Petition by "Nueva Cultura del Territorio" Association (EN/ES), on the injustice regarding urban aspects in Aspe, Elda, Elche, Hondón de las Nieves, Monforte del Cid, Monovar and Novelda.
- Petition by Cecilia Navarro Ruiz, Antonio Puerto García (Citizens Meeting for a sustainable Aspe) (ES), on the 4000 allegations against the PGOU in Aspe and the location of an industrial state.
- Petition by AECU (European Association of Customers and users in general and specially urbanism) (ES), on urban abuses against citizens in San Miguel de Salinas.
- Petition by Social and Charity Delegation Association (Orihuela Diocese) (ES), on a leaflet explaining the moral position of the Diocese regarding the excessive urban development.
- Petition by Aby Pieter Eliander (NL), on the application for a single-family house in Partida Roba de Hornos (belonging to the municipality of Catral).
- Petition by Stewart Muir, Joyce Robson (EN/ES), on the infringement of European Directives concerning public participation in environmental matters and public procurement. Intent to infringe European Directives concerning sustainable water supply, the environmental Impact. (Monóvar)
- Petition by "Compromís pel territori" (several associations) (ES), on the explanation by means of a dossier of the new territorial politics asked for Valencian region.
- Petition by Paquita Mayor Ferrandiz (ES), on PGOU in Orxeta.
- Petition by Antonio Ferrándiz González (ES), on the PGOU in Tormos (Alicante).
- Petition by "Newburgh's Association Mestrets-Borriolenc" (ES), on the PAI- Mestrets de Castelló.
- Petition by S.S. (DE), on the environmental destruction by constructions in the 'Atalayas' of Peníscola, Castellón, Spain.
- Petition by Carlos Gómez Gil (platform of citizen initiative) (ES), on the inconvenience

(Ekstern oversættelse)

of the "Plan Rabassa".

- Petition by Association "Salvem l'horta de Vera Alboraià" (save the orchard of Vera) (ES), on the damage caused by a urban plan on the orchard of Vera.
- Petition by José Carles Ballester (ES), on the construction of a luxurious urbanisation where there are occupied houses.
- Petition by Salvador Blanco Revert (association "recuperem la Model") (ES), on the claim to preserve the prison "la Model".
- Petition by Associations affected by PAIs in Cullera (ES), on several law breaks due to two PAIs in Cullera (in Marenyet y Brosquil).
- Petition by Angeles Ferrando Juan (ES), on urban abuse in the approbation of PAI 7-A in Villalonga (Valencia).
- Petition by Julio Sanz García (ES), on the legal urban infraction in Alboraya (Valencia).
- Petition by José Miguel Sanfeliu Bueno (Association of affected people by PAI "dels Tarongers Golf Resort", Albalat dels Tarongers) (ES), on the PAI dels Tarongers Golf Resort.
- Petition by Diego Gomez (Escola Valenciana) (ES), on the resolutions of the 4th Congress of "Escola Valenciana".
- Petition by "defenders of PPNN Albufera" (ES), on the PAI in the PPNN Albufera, breaking European legislation.
- Petition by Agustín Antonio Sanmartín y González (and 6 signs) (ES), on the PGOU of Valencia, refusing the new location of Mestalla (Valencia Club de Fútbol) and other sport installations.
- Petition by Rosario Valls Comes (association Antics propietaris del Nou Mestalla: former owners of the new Mestalla) (ES), on the PGOU of Valencia, refusing the new location of Mestalla (Valencia Club de Fútbol) and other sport installations.
- Petition by Juan Jose Salvador Tena (association of Benicàssim citizens) (ES), on the construction of one golf course in a wetland.
- Petition by Jose Roger Dols (Neighbours association of Sant Joan del Riu Sec, 144 members) (ES), on the PAI 04-UE-T and 13-UE-R in Castellon de la Plana.
- Petition by neighbours associations "defenders of El Borseal" and "neighbours of Ribera" (ES), on the PAIs "Torre la Sal" and "Marina d'or-Golf".
- Petition by .. (ES), on the construction of a golf course on a wetland in Benicàssim.
- Petition by Odorina Tena Llorens, Uwe Jöns, Kerstin Jöns, Manuel Sanmiguel Rubio, Vicente Botella Tena (DE/ES), on the suggestion of different alternatives to the current route of the connection between PDAI (technical alternative of program for the development of composed interventions: Alternativa Técnica de Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada) and the road N-340.
- Petition by Neighbours Association "Partida Pitchell" and Neighbours Association "Camí Vell", Peníscola (ES), on the PGOU in Peníscola (Castellón, Spain).

- Petition by affected parties by the eolic plan of the Valencian Community (EN), on the eolic plan of the Valencian Community.
- Petition by (ES), on the unhealthy situation of the Hospital "Virgen del Consuelo" in Valencia.
- Petition by Neighbours of Chamberí (a neighbourhood in Madrid) (ES), on the change of the urban plan in Chamberí.
- Petition by Sierra Oeste desarrollo S.O.S.tenible (ES), on the excessive urban plans in the West range in Madrid.
- Petition by neighbour's associations of Moralarzal, Torrelodones, Rascafría, Las Rozas, Galapagar (ES), on the breaking of European legislation.
- Petition by neighbours of Rascafría (ES), on the inform of the PGOU in Rascafría (Madrid).
- Petition by Pablo González de Villaumbrosia García (ES), on the high-tension power lines.
- Petition by Ángel de Prada Solaesa in representation of "Association Escorial and surroundings" (ES), on the opposition against the PGOU in El Escorial, San Lorenzo del Escorial and Santa María de la Alameda (Madrid).
- Petition by Forest Rangers in Madrid (ES), on the prohibition of the Regional Government to the forest rangers to denounce urban development and environmental crimes.
- Petition by Neighbour's association Galapagar (Madrid) (ES), on the expedient 0258/2006.
- Petition by Ecologist association "Xoriguer" (ES), on the PGOU in Vila Joiosa (Villajoyosa, Alicante).
- Petition by Association "Save Mojácar and East Almería" (ES), on the devastating urban plans in a high ecological, cultural and landscaping level area.

(Ekstern oversættelse)

PARLEMENT EUROPEEN



COMMITTEE ON PETITIONS
SECRETARIAT

Brussels, 27 February, 2007

Programme

Delegation to Spain (Madrid, Valencia, Andalucía)

27 February - 3 March

(Authorisation of the Bureau: 12 February, 2007)

<u>Members:</u>	Marcin LIBICKI Michael CASHMAN	(UEN, Poland) (PES, UK)
<u>Secretariat:</u>	Mr David Lowe, Mr Angel Ardaiz Egües,	Head of Secretariat Secretary
<u>Group Staff:</u>	Kjell SEVON Witold ZIOBRO	(Greens) (UEN)
<u>Interpreters:</u>	ZUBRZYCKA-PEREZ A. ZAPOLNIK M. ROSS K. Mc LAUGHLIN	PL/ES/EN (Team leader) PL/ES/EN EN/ES EN/ES

tel: 00 32 498 983 534. secretariat mission.

This visit is the third fact-finding mission dealing with Spanish land law and urban development projects conducted by the Petitions Committee. It was finally authorised by the Bureau of the European Parliament on February 12th 2007 having been agreed by the Petitions Committee on November 27th 2006. To emphasise the importance of the visit the two most senior members of the Committee are participating in it. Based on the large and growing number of petitions that the Committee on Petitions receives from Spain, members will be meeting with national, regional and local authorities which, each, have a responsibility for the problems faced by petitioners as well as for the solutions which must be found. Failure to find solutions cannot fail to have a negative impact on public confidence in the building of large 'urban' infrastructure projects which, in many cases, undermine the rights of European citizens - including of course Spanish citizens, to their legitimately acquired private property.

The role of the European Parliament is naturally related to defending and promoting the rights of European citizens as defined under the EU Treaty and to ensuring the proper application of EU law by member states and autonomous regions. As a result it will not be investigating allegations of corruption which, though widely reported in relation to many urbanisation projects, falls under the full competence of the Spanish authorities themselves, who are indeed acting in many areas to combat such threats. The existing infringement procedure, brought by the European Commission against Spain concerning the public procurement procedures linked to urbanisation programmes in the Valencian region, as reported on by Parliament, is an important development which is to be welcomed, but which remains the responsibility of the European Commission alone.

A report on the Valencian Land Law, and allegations of abuse, which followed the second fact-finding visit, was adopted by the European Parliament in December 2005 by 550 for, 45 against and 25 abstentions.

There is no doubt that this is a most important issue for many European citizens who are attracted by all that Spain has to offer who need to be assured that their rights to own their own property and to move freely with their families within Europe's frontiers are fully and completely respected. The protection of the fragile environment particularly though not exclusively in coastal areas, access to water and more transparent development criteria, mentioned in the above report, are also of concern to us.

This mission will meet with petitioners, national, regional and local authorities, and other interested parties in Spain. It plans to visit Madrid, Galapagar, Almeria, Albox, Orihuela, Alicante, Torreveja, Rojales, San Miguel de Salinas, Catral, Tibi, Parcent, Bennis, Benicasim, Oropesa and Valencia. Public meetings will take place in Benissa and Valencia.

The draft programme follows; it is subject to slight modification resulting from logistic constraints.

We shall prepare a report to the Petitions Committee and to the Bureau of the European Parliament summarising the findings of the visit and making recommendations.

Marcin Libicki.

Michael Cashman.

(Ekstern oversættelse)

Programme

Tuesday 27 February 2007

- 14:35 Departure for Madrid. (Flight nr: IB 7791)
- 18h00 Meeting with national authorities regarding the new national framework legislation covering land use planning.
- 20h00 Meeting with EU Ambassadors for an exchange of views regarding current developments in relation to Land Law situation. (Hotel)

Overnight Madrid - Hotel Gaudi

Wednesday 28 February 2007

- 08.30 Breakfast meeting;
- 10:25 Departure for Almeria; (Flight nr.: IB 8592)
- on arrival, at 11:30 bus to be available for delegation
- 12h15 Meeting with Andalucian Regional Government Delegation in Almeria.
- 14h-16h Visit to sites in the Almeria area where EU citizens have been victims of illegal housing practices. (Albox, Almanzora Valley) - *by bus*
- 18h00 Meetings in Orihuela. with local petitioners (CLARO and others)
- 19h15 Departure *by bus* to Alicante:
- arrival +/- 20.30hrs

Overnight Alicante: Hotel Melia.

Thursday 1 March 2007

- 08.00 Breakfast Meeting (Hotel)
- 9h-11h00 Visit to areas south of Alicante province including: Torrevieja - Rojales, San Miguel de Salinas and Catral.
Return to Alicante - by bus
- 13h-14h Meeting with the Sindic de Greuges - Alicante
c/Pascual Blasco No 1.
- 14h-17h30 Visit to areas north of Alicante including Tibi, Parcent and Benissa.

-by bus

19-21h00 Meeting with petitioners and people affected by the Land laws.

Overnight Benissa: Casas de San Jaime.

Friday 2 March, 2007

9h00 Departure towards Valencia and Castellon Province visiting sites concerned by urbanisation projects which are the subject of complaints by EU citizens, including Javea. *-by bus*

11.30 Meeting with Architects, Lawyers & Property Developers -Valencia.

12.30 Meeting with Sr Gonzalez Pons; Valencian Minister for Urbanisation.

14.00 Depart for Castellon Province

15.30 Arrival in Benicassim and Oropesa and Mestrets - Petitioners

17.15 Meeting with Mayor of Oropesa

18.00 Return to Valencia

19-21h Meeting with petitioners from the Valencian province.

Overnight Valencia

Saturday 3 March, 2007

08:00 flight to Madrid (flight nr: IB 8999)

09.45 Meeting with petitioners in Madrid EP Office (Paseo de la Castellana, 46, E-28046 Madrid). *10:00 bus to be available for delegation*

(Mr Libicki: flight back to Brussels at 12:20- flight nr:IB 3202)

10h30 -18h00 Visit to sites in the Madrid region which are the subject of petitions to the Committee, notably Galapagar area (eventual discussion with regional authorities on application of the land law)

Overnight : Madrid

David LOWE
Head of Secretariat
Committee on Petitions

(Ekstern oversættelse)