Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster

Kendelse

Den 30. juni 2020

Sagsnr. TS82301-00006

Ejer: Lodsejer

matr.nr. 1 , Ll. Skensved By, Højelse

Adresse , 4600 Køge

mod

Køge Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse
Taksationskommissionens kendelse stadfæstes med supplerende bemærkninger

---

Sagen vedrører efterprøvelse af erstatningsspørgsmål i anledning af ekspropriation til etablering af ny vejadgang til erhvervsområde.

Tirsdag den 30. juni 2020, kl. 13.30 samledes Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster på adressen Adresse , 4600 Køge. Til stede var formanden for kommissionen, cand.jur. Bo Tarp samt medlemmerne Kaj Petersen, Poul Erik Salebjerg-Hansen, Jan Hjort og Peter Kiær.

Karsten L. Willeberg-Nielsen har den 19. september 2019 på vegne af Lodsejer indbragt Taksationskommissionen for Sydsjælland og Lolland-Falsters afgørelse af 21. august 2019 for Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster.

Ejeren Lodsejer mødte med repræsentant landinspektør Casper Thybo fra Mølbak Landinspektører A/S. Endvidere deltog en bekendt af ejeren, Person 1 .

For Køge Kommune mødte vejingeniør Ulrik Lindberg samt landinspektør Thomas Normann Asmussen fra LE34.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Signe Baumgardt.

Sagens oplysninger

Køge Kommune besluttede den 19. december 2017 at ekspropriere de nødvendige arealer til etablering af en ny adgangsvej til erhvervsområdet beliggende på matr.nre. 2 og 3 Ll. Skensved By, Højelse.

Formålet med etableringen af den nye adgangsvej til erhvervsområdet er at opnå en øget trafiksikkerhed. Det nye vejanlæg skal fjerne den tunge erhvervstrafik fra lokalvejnettet i Lille Skensved og dermed sikre bedre trafikforhold.

Den i sagen omhandlende ejendom, matr.nr. 1 , Ll. Skensved By, Højelse, er landbrugsjord placeret i landzone og udgør 11.989 m^2. I forbindelse med anlæggelse af det nye vejanlæg afstås 776 m^2 og midlertidigt 696 m^2. Ejendommen udgjorde oprindeligt et samlet areal på 26.105 m^2. Vejanlægget har delt ejendommen i en østlig og en vestlig del, hvoraf den østlige del er kileformet og den vestlige del er stort set kvadratisk. Den vestlige del er blevet afhændet til en transformatorstation. Det er således alene den østlige del, der indgår i nærværende sag.

Ejeren af ejendommen og kommunen har tidligere indgået en rammeaftale for overdragelse af arealer i forbindelse med byudvikling.

Der er i sagens behandling ved overtaksationskommissionen bl.a. fremlagt følgende:

- Oversendelsesbrev af 28. oktober 2019 fra Taksationskommissionen
- Klage af 19. september 2019 fra ejerens repræsentant med bilag
- Udskrift af protokollen af 30. november 2018 – besigtigelse og forhandling
- Protokol af 21. august 2019 – kendelse
- Indlæg og bilag fremsendt ved taksationskommissionens behandling af sagen
- Indlæg og bilag udleveret på mødet, 30. juni 2020, af ejerens repræsentant

Overtaksationskommissionen besigtigede de omhandlede arealer, hvorefter parterne redegjorde for deres synspunkter på mødet. Ejendommen stod på besigtigelsestidspunktet udyrket hen.

Taksationskommissionens afgørelse af 21. august 2019

> *Taksationskommissionen bemærker Indledningsvis, at Vejdirektoratet ved afgørelse af 14. september 2018 har opretholdt kommunens ekspropriationsbeslutning. Det fremgår herunder af direktoratets afgørelse, at direktoratet, henset til parternes uenighed om anvendelsen af rammeaftalen, ikke har fundet grundlag for at kritisere kommunen for at have anvendt reglerne om ekspropriation.*
>
> *Taksationskommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt til grund, at ejendommen er beliggende i landzone og anvendes som landbrug. Det er endvidere lagt til grund, at*

vejanlægget deler ejendommen i en østlig og en vestlig del, hvoraf den østlige del er kileformet og den vestlige del stort set kvadratisk.

Det fremgår af rammeaftalen, at den skaber de aftaleretlige rammer for en evt. overdragelse af arealer til byudviklingsformål, etablering af grønne rekreative områder, grønne passager og stier m.m. Rammeaftalen er således en privatretlig aftale om prisfastsættelse i fri handel til de nævnte formål. De af grundejeren påberåbte handler med henholdsvis Virksomhed 1 *og* Virksomhed 2 *er betingede handler, som ikke er gennemført. På denne baggrund findes grundejeren ikke at have krav på en arealerstatning på 80 kr./m2. Herefter, og da Taksationskommissionen kan tiltræde, at arealerstatningen for landbrugsjord i området efter fast praksis er 20 kr./m2, gives der kommunen medhold i påstanden om arealerstatningens størrelse.*

Det fremgår af vejlovens § 104, stk. 1, at ejeren af en ejendom kan kræve hele ejendommen eksproprieret, hvis restejendommen ved ekspropriationen bliver så lille eller af en sådan beskaffenhed, at det ikke skønnes hensigtsmæssigt, at den bevares som en selvstændig ejendom, eller det skønnes, at den ikke kan udnyttes på en rimelig måde. Ejeren kan tilsvarende kræve en del af ejendommen eksproprieret, hvis denne afskæres ved en vejlinje.

Den samlede ejendom har et tinglyst areal på 26.105 m2, hvoraf der alene er eksproprieret 776 m2. Herefter, og da ekspropriationen ikke i øvrigt er til hinder for en fortsat rimelig og hensigtsmæssig udnyttelse af restejendommen, tages grundejerens påstand om ekspropriation af den samlede ejendom ikke til følge.

Under hensyn til, at ejendommen også før ekspropriationen var kileformet finder Taksationskommissionen ikke grundlag for en forhøjelse af den af kommunen tilbudte erstatning for defigurering.

Erstatningen for brug af midlertidigt arbejdsareal er fastsat i overensstemmelse med praksis og Taksationskommissionen har ingen bemærkninger til den fastsatte erstatning for skat og øvrige ulemper.

T h i b e s t e m m e s:

Køge Kommune skal betale følgende erstatning til ejeren af matr.nr. 4 *, Ll. Skensved By, Højelse:*

Eksproprieret areal 776 m2 á 20 kr.	*15.520 kr.*
Erstatning for defigurering	*73.500 kr.*
Erstatning for midlertidigt arbejdsareal 696 m2 á 10 kr.	*6.960 kr.*
Erstatning for ejendomsskat og øvrige ulemper	*5.000 kr.*
Ialt	*100.980 kr.*

Køge Kommune skal endvidere betale grundejeren en godtgørelse på 5.000 kr. til dækning af dennes nødvendige udgifter til sagkyndig bistand.

Erstatningsbeløbet forrentes med Nationalbankens diskonto fra den 19. december 2017.

Køge Kommune betaler omkostningerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse.

Parternes påstande og synspunkter

Ejerens repræsentant fremsatte påstand om, at der tilkendes ejeren en erstatning på minimum 80 kr. pr. m^2, svarende til 100 kr. pr. m^2 inkl. moms.

Til støtte for påstanden har ejerens tidligere repræsentant fremsendt indlæg af 19. september 2019. Indlægget gengives i uddrag umiddelbart herefter:

" (…) Det er ejers opfattelse, at erstatningsfastsættelse skal ske med udgangspunkt i handelsværdien for arealet, der er dokumenteret ved købsaftale for areal, der ligger umiddelbart vest for det eksproprierede areal (bilag 1 og figur 1 nedenfor), og den rammeaftale mellem ejer og Køge Kommune om køb af arealer til bymæssige formål, erhvervelse af arealer udlagt til erhvervsparceller, uddannelsesinstitutioner, anlæg af veje, anden infrastruktur og beplantningsbælter indenfor en række angivne matr.nre. (bilag 2).

Ejer støtter således i sit erstatningskrav ret på dels købsaftale underskrevet af køber 10. januar 2019 (bilag 1), hvor handelsprisen er 80 kr./m2, dels den mellem parterne indgåede og af Køge Kommune underskrevne aftale af 12. september 2012, herunder på det kortbilag, der er bilag til den underskrevne aftale (bilag 2 og 3)1, hvor handelsprisen ligeledes er 80 kr./m2 (indeksreguleret pris i dag ca. 101,50 kr. / m2, jf. rammeaftalens bestemmelser om 3 pct. regulering pr. år fra 2012).

Det er således ejers opfattelse, at arealerstatningen skal fastsættes til minimum 80 kr./m2 i stedet for 20 kr./m2, som fremgår af Taksationskommissionens kendelse (bilag 9) og protokol med erstatningstilbud fra Køge Kommune (bilag 4).

Som det også fremgår af protokollen (bilag 4), fremlagde vi allerede på åstedsforretningen 23. august 2017 dokumentation for, at et tilsvarende ikke-kommune- og lokalplanlagt areal af matr.nr. 1 *er erhvervet af Køge Kommune i 2013 efter rammeaftalen (bilag 6 og 7). Der var – og er fortsat – derfor hos lodsejer en klar forventning om, at det eksproprierede areal har tilsvarende værdi, hvilket markedet også har bekræftet ved handlen fra januar 2019 (bilag 1).*

Det er desuden lodsejers opfattelse af værdien og karakteren af det eksproprierede areal ikke kan fastsættes som landbrugsareal. Der er tale om en smal landzone-"kile" mellem erhvervsarealer i byzone, jf. figur 2 nedenfor, og landbrugspligten er ophævet på arealet (bilag 8).

Vedrørende erstatning for de midlertidige arbejdsarealer bemærkes, at prisen herfor følgelig bør fastlægges til min. 40 kr./m2 (½ arealpris).

Vedrørende godtgørelse for sagkyndig bistand bemærkes, at der har været omfattende dialog og korrespondance i sagen, som lodsejer er blevet nødsaget til at have sagkyndig bistand til, som alene skyldes, at Køge Kommune besluttede at ekspropriere arealet på trods af rammeaftalen.

Alt i alt kan lodsejers minimumserstatningskrav opgøres således:

For arealafståelse, 776 m2 á min. 80 kr./ m2 = kr. 62.080,-

For defigurering af landbrugsareal, ca. 10.500 m2 á 7 kr./m2 (uændret i forhold til taksation og ekspropriation) = kr. 73.500,-

For brug af midlertidigt arbejdsareal, ca. 696 m2 á min. 40 kr./m2 (indeholder arealleje, strukturskade, afgrødetab og samtlige øvrige ulemper som følge af brug af arealet) = kr. 27.840,-

For ejendomsskat og for samtlige ulemper i øvrigt (uændret i forhold til taksation og ekspropriation) = kr. 5.000,-

Samlet erstatning = kr. 168.420,-

Godtgørelse for sagkyndig bistand = kr. 25.000,-"

På mødet med overtaksationskommissionen havde ejerens repræsentant endvidere medbragt bilag til støtte for erstatningspåstanden på 80 kr. pr. m^2. svarende til 100 kr. pr. m^2 inkl. moms. Ejerens repræsentant forklarede, at der af sammenlignelige handler blandt andet kan henvises til købesummen for matr.nr. 5 samt matr.nr. 6 Ll. Skensved By, Højelse. Ejerens repræsentant var uforstående over, at sammenlignelige handler, både før og efter ekspropriationstidspunktet, var solgt for 100 kr. pr. m^2 inkl. moms, men at erstatningen for matr.nr. 1 vurderes til 20 kr. pr. m^2. Erstatningen skal fastsættes ud fra værdien i handel og vandel, hvorfor 20 kr. pr. m^2 er for lavt og ikke retvisende. De 100 kr. pr. m^2 viser markedsprisen og bør lægges til grund i erstatningsudmålingen.

Ejerens repræsentant anførte endvidere, at ejendommen er placeret i landzone, men at de omkringliggende ejendomme er omfattet af lokalplanen. Med den udvikling, som der har været i området, så er ejendommen ikke længere anvendelig som landbrugsjord, hvilket tilladelsen til ophævelse af landbrugspligten af 13. juni 2019 fra Landbrugsstyrelsen også understreger. Der blev henvist til anvendelsen af arealet på matr.nr. 6 , som nu huser en transformerstation, og ikke længere anvendes til landbrug. Matr.nr. 1 er nu indeklemt i et erhvervsområde, hvor de omkringliggende arealer ikke længere anvendes til landbrug.

Afslutningsvist blev det anført, at prisniveauet i rammeaftalen mellem kommunen og ejeren samt prisniveauet i lignende handler i området har givet ejeren en forventning om, at den rette kvadratmeterpris for ejendommen er 80 kr. pr. m^2 ekskl. moms. Derfor fremsatte ejerens repræsentant en betinget overtagelsespligt for kommunen, hvoraf ejeren alene vil afhænde ejendommen til 80 kr. pr. m^2, ekskl. moms, og ikke til 20 kr. pr. m^2.
Såfremt de 20 kr. pr. m^2 stadfæstes af overtaksationskommissionen, så er ejeren ikke interesseret i at kommunen overtager ejendommen, og vil i så fald selv beholde den.

Køge Kommunes repræsentant fremsatte påstand om stadfæstelse af taksationskommissionens kendelse.

Køge Kommune fastholdt de tidligere fremsatte bemærkninger, hvormed den af kommunen påståede erstatning på 100.980 kr. dækker det maksimale tab, som ejeren lider ved arealafståelsen, samt at krav om overtagelse af det afskårne landbrugsareal afvises og endelig, at Rammeaftale af 12. september 2012 ikke finder anvendelse på de eksproprierede arealer.

Kommunen henviste til deres tidligere indlæg af 20. november 2018, hvoraf bl.a. fremgik følgende (uddrag):

"(…) Ad (1) – Arealafståelse

Ejendommen er beliggende i landzone og anvendes til landbrugsdrift.

Der afstås ca. 776 m2 til etablering af ny adgangsvej til ejendommen matr.nr. 3 Ll. Skensved By, Højelse.

Med udgangspunkt i det eksproprierede areals beliggenhed og anvendelse som landbrugsareal påstår Køge Kommune, at der skal ydes en erstatning på maksimalt kr. 20,- kr. pr m2, svarende til prisen for landbrugsjord i området omkring Køge.

Landinspektør Karsten Willeberg-Nielsen henviser af flere omgange til Rammeaftale af 12. september 2012. Køge Kommune bemærker i den forbindelse, at der er tale om en privatretlig aftale, og at det det pågældende areal der ekspropriers til, ikke er omfattet af denne aftale, idet det eksproprierede areal er beliggende uden for rammeaftalen. Allerede af denne årsag finder den efter Køge Kommunes opfattelse ikke anvendelse i den værdifastsættelse af de eksproprierede arealer. Det forhold, at rammeaftalen tidligere har dannet grundlag for salg af arealer, der på samme måde som de eksproprierede arealer ikke er omfattet rammeaftalen, har efter Køge Kommunes opfattelse ikke betydning for værdifastsættelsen af de eksproprierede arealer.

Køge Kommune vil i forbindelse med Taksationsforretningen den 30. november 2018 redegøre yderligere for betydning af rammeaftalen m.v.

Ad (2) – Afskårne arealer

Det bemærkes indledningsvist, at Køge Kommune afviser at være forpligtiget til at overtage de gennemskårne arealer jf. vejlovens § 104, stk. 1 som anført af landinspektør Karsten Willeberg-Nielsen.

Køge Kommune anerkender imidlertid, at ekspropriationen medfører, at ejendommen gennemskæres og som følge deraf pålægges driftsmæssige gener i mindre omfang.

Allerede forud for ekspropriationen havde ejendommen en uhensigtsmæssig form og størrelse til "moderne" landbrugsdrift. Ejendommens anvendelse til landbrugsdrift begrænses derfor efter Køge Kommunes opfattelse kun ganske begrænset.

Der er efter Køge Kommunens vurdering ikke grundlag for at yde erstatning for eventuelle landbrugsmæssige gener på det vestlige areal, da dette fortsat er et regulært og næsten firkantet areal.

Da fortsat landbrugsmæssig drift af det østlige areal begrænses/vanskeliggøres marginalt tilbyder Køge Kommune en erstatning på kr. 7 pr. m2 (1/3 af prisen for landbrugsjord) svarende til prisen for defigurering af landbrugsarealer. Det bemærkes, at den fulde ejendomsret opretholdes af ejeren på trods af denne høje ulempeerstatning.

Ad (3) – Midlertidige arbejdsarealer

For Køge Kommunes brug af midlertidige arbejdsarealer i anlægsperioden tilbydes 10 kr. pr. m2, svarende til "halv landbrugsjordspris". Erstatningen kompenserer for leje, afgrødetab, struktur og alle øvrige gener og tab.

Skulle kommissionen, mod forventning, fastsætte arealprisen højere end prisen som landbrugsjord, fastholdes at prisen for benyttelse af de midlertidige arbejdsarealer ikke fastsættes højere end 10 kr. pr. m2."

Supplerende forklarede kommunens repræsentant på mødet, at der kan være forskel på den forventningsværdi, der er baseret på ejerens egne forventninger og den forventningsværdi, som kan udledes af de planmæssige forhold. Ejerens egne forventninger er ikke altid erstatningsberettigede, hvilket kommunen ikke mener de er i dette tilfælde. Kommunens repræsentant anførte endvidere, at de af ejeren fremlagte handler ikke er sammenlignelige, eller i øvrigt kan begrunde en højere kvadratmeterpris for den i sagen omhandlende ejendom.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

I nærværende sag skal erstatningsspørgsmålet vedrørende ekspropriation fra landbrugsejendom til vej behandles.

Overtaksationskommissionen vurderer, at ejendommen, matr.nr. 1 , stadig kan bevares som en selvstændig ejendom, selvom indgrebet besværliggør landbrugsmæssig udnyttelse af arealet. Kommissionen lægger til grund, at ejendommen er beliggende i landzone, og at erstatningen, til trods for anvendelsen af de omkringliggende områder til erhverv, skal fastsættes herefter. Overtaksationskommissionen finder således i lighed med taksationskommissionen, at arealerstatningen for landbrugsjorden i området er på 20 kr. pr. m^2.

For så vidt angår restejendommen (11.959 m^2) lægger overtaksationskommissionen ligeledes til grund, at der er tale om landbrugsjord til 20 kr. pr. m^2. Grunden er ikke omfattet af den i sagen omhandlende rammeaftale for overdragelse af arealer til byudviklingsformål, og der er derfor ikke nogen forventningsværdi knyttet til ejendommen.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at kommunen har pligt til at overtage restejendommen i henhold til vejlovens § 104, stk. 1, da arealets anvendelighed ikke er ændret i forbindelse med ekspropriationen til vejanlægget. Kommissionen bemærker sig ejerens tilkendegivelse om, at arealet alene ønskes afhændet til kommunen, hvis prisen er mindst 80. kr. pr. m^2.

<u>Sagen afgøres herefter således:</u>

Med ovenstående bemærkninger stadfæstes taksationskommissionens afgørelse hvorved Køge Kommune skal betale følgende erstatning til ejeren af matr.nr. 4 , Ll. Skensved By, Højelse:

Eksproprieret areal 776 m^2 á 20 kr.	15.520 kr.
Erstatning for defigurering	73.500 kr.
Erstatning for midlertidigt arbejdsareal 696 m^2 á 10 kr.	6.960 kr.
Erstatning for ejendomsskat og øvrige ulemper	5.000 kr.
Ialt	100.980 kr.

Køge Kommune skal betale ejeren en godtgørelse på 10.000 kr. til dækning af dennes nødvendige udgifter til sagkyndig bistand for begge instanser, jf. vejlovens § 110.

Køge Kommune betaler omkostningerne ved overtaksationskommissionens virksomhed i henhold til vejlovens § 111, stk. 2.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede protokol.

Bo Tarp

Peter Kiær	Poul Erik Salebjerg-Hansen
Jan Hjort	Kaj Petersen

/ Signe Baumgardt

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 24. august 2020

Lotte Broder Jørgensen

Lotte Broder Jørgensen
Kontorfunktionær