Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Forretningen den 24. februar 2017

Sagsnr. TS82001-00005

Lodsejeren Lodsejer
matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm
Beliggende: Adresse
4100 Ringsted

mod

Anlægsmyndigheden Ringsted Kommune
Sct. Bendtsgade 1
4100 Ringsted

Overtaksationskommissionens afgørelse

Ringsted Kommune skal til Lodsejer for overtagelsen af del af matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm, betale 3.582.800 kr.

Ringsted Kommune skal betale 10.000 kr. til dækning af Lodsejer s udgifter til advokatbistand.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvilket beløb Lodsejer skal have i erstatning for Ringsted Kommunes overtagelse af del af matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm, i medfør af planlovens § 47 a.

Den 24. februar 2017 kl. 13.30 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Comwell Sorø, Abildvej 100, 4180 Sorø.

Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, chefkonsulent, cand.jur. Michael Borring Andersen, gårdejer og vurderingssagkyndig Preben Birch, salgsdirektør Knud Birk Iversen, murerarbejdsmand Tue Tortzen og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for Overtaksationskommissionen mødte landinspektør Lars Flemberg.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Birgitte Jackson.

Sagen er den 15. maj 2013 indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af lodsejer Lodsejer , som under den skriftlige forberedelse har været repræsenteret af advokat Niels Wegener.

Ringsted Kommune har under den skriftlige forberedelse været repræsenteret af landinspektør Thomas Normann Asmussen.

Taksationskommissionen i Vestsjælland og Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjællands sagsakter var fremlagt.

Sagens oplysninger

Den 9. juni 2008 vedtog Ringsted Kommune at sende forslag til lokalplan 203 og kommuneplantillæg til kommuneplan 2005-2016 i offentlig høring. Begge planer blev vedtaget den 10. november 2008. Med vedtagelsen af lokalplanen overførtes en del af matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm, til byzone.

Lokalplan 203 indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

*"**§ 1 Lokalplanens formål***

Lokalplanens formål er at;

- *Udlægge området til boliger i form af parcelhuse.*
- *Udlægge areal til en børneinstitution.*
- *Udlægge området til fælles friareal for hele området.*
- *Fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser.*
- *Overføre arealet til byzone.*

§ 2 Lokalplanens område

***2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. Matr.nr. 2, Matr.nr. 3, del af Matr.nr. 4, del af Matr.nr. 1 og del af Matr.nr. 5, Høm By, Høm samt alle parceller, der efter den 1/9-2008 udstykkes herfra.*

***2.2** Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres arealet fra landzone til byzone.*

§ 3 Områdets anvendelse

***3.1** Området inddeles i 3 delområder;*

***Delområde 1:** Må kun anvendes til børneinstitution.*

***Delområde 2:** Må kun anvendes til boligformål – parcelhuse.*

***Delområde 2a:** Må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med max. 30 boliger.*

***Delområde 2b:** Må kun anvendes til boligformål – parcelhuse.*

***Delområde 3:** Må kun anvendes til regnvandsbassin og friareal.*

……

§ 4 Udstykning

***4.1** Område 2 må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan med 80 parceller.*

Dog gives der mulighed for, at område 2b kan udstykkes efter planen på bilag 3 med mulighed for etablering af midlertidig vejadgang.

……

§ 5 Veje, stier og parkering

Veje

***5.1** Der udlægges areal til en stamvej A-B som vist på kortbilag 2.*

……

***5.2** Fra stamvejen udlægges areal til boligveje som vist på kortbilag 2.*

……

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 *Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.*

6.2 *Inden for område 2A kan ny bebyggelse opføres enten som parcelhuse, jf. kortbilag 2 eller som tæt-lav bebyggelse efter en samlet plan.*

……

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 *Fælles friarealer skal anlægges med stier og beplantninger efter en samlet plan. Beplantning skal udgøres som en kombination af højstammede træer og busket beplantning.*

8.2 *Terrænet må ikke reguleres med mere en +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.*

8.3 *Langs vej A-B skal der i rabatten mod vejen etableres højstammet beplantning.*

8.4 *Det beskyttede dige indgår i de fælles friarealer.*

8.5 *Langs afgrænsningen af lokalplanområdet og omkring børneinstitutionen, skal der etableres et 3m bredt beplantningsbælte. Jvf. kortbilag 2.*

8.6 *Hegn i skel skal udgøres som hæk i en højde af max. 180 cm.*

……"

Lodsejer fremsatte den 6. november 2012 anmodning om, at Ringsted Kommune overtager det areal af hans ejendom, matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm, som er overført til byzone og er omfattet af lokalplan 203, jf. planlovens § 47 a. Der er enighed om, at den 6. november 2012 er skæringsdato for Ringsted Kommunes overtagelse og for vurderingen af det overtagne areal.

Det omhandlede areal af matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm, ligger i lokalplanens delområde 2.

Ringsted Kommune har efter overtagelsen bortforpagtet arealet.

Landinspektør Arne Hjortshøj oplyste under sagens behandling for Taksationskommissionen, at det overtagne areal efter hans opmålinger udgør ca. 33.000 m^2. Heraf udgør det salgbare areal til boligformål 18.100 m^2. Resten er fælles friareal eller areal til veje og stier.

Parterne var under sagens forhandlinger for Taksationskommissionen enige om, at det omhandlede areal kan udstykkes i 20 grunde, og at landinspektør Arne Hjortshøjs oplysninger kan lægges til grund ved sagens behandling.

Taksationskommissionen i Vestsjællands kendelse af 12. april 2013

Taksationskommissionen i Vestsjælland har ved kendelse af 12. april 2013 truffet sålydende afgørelse i sagen:

"Parterne er enige om, at overtagelses- og vurderingstidspunktet er den 6. november 2012.

Efter taksationspraksis skal der ske modregning for de fordele, som en ekspropriation medfører for en ejendom. I denne sag tilføres der Lodsejer *s landbrugsarealer en betydelig værdistigning ved overførsel til byzone og med den vedtagne lokalplan. Disse fordele skal der modregnes for. De tilførte fordele overstiger for de arealer, som er forbeholdt til fælles friarealer og infrastruktur, herunder til veje, arealernes værdi, hvorfor kommunen ikke skal betale erstatning for at overtage de arealer, som efter lokalplanen skal anvendes til fælles friarealer og til infrastruktur.*

Taksationskommissionen finder i øvrigt efter en samlet vurdering af sagens oplysninger, herunder oplysningerne om de offentlige vurderinger og handlerne med ejendomme jord til boligformål i området og i øvrigt omkring Ringsted, at den samlede erstatning for de arealer, som kan anvendes til boligformål, passende kan fastsættes til 1.485.000 kr., hvilket skønnes at ville give lodsejeren fuld erstatning for de overtagne arealers handelsværdi.

Erstatningen forrentes fra datoen fra fremsættelse af begæring om overtagelse af arealet.

Ringsted Kommune bør betale alle udgifter ved opmåling og udstykning af det areal, som er begæret overtaget samt til tinglysning.

Ringsted Kommune bør betale 10.000 kr. inkl. moms til udgifter til advokatbistand ved taksationsforretningen.

Derfor bestemmes:

Ringsted Kommune skal til Lodsejer *for overtagelse af del af matr. nr.* Matr.nr. 1 *Høm by, Høm betale 1.485.000 kr.*

Kommunen skal betale alle omkostninger ved overtagelsen, herunder til opmåling og udstykning af arealet og tinglysning, samt 10.000 kr. til ejerens udgifter til advokatbistand.

Erstatningen forrentes fra den 6. november 2012 med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Danmarks Nationalbank på denne dato.

Udgifterne ved taksationskommissionens behandling af sagen betales af Ringsted Kommune."

Parternes påstande og synspunkter for Overtaksationskommissionen

Lodsejeren, Lodsejer , er i brev af 1. februar 2017 ved advokat Niels Wegener fremkommet med følgende indlæg:

"Den 15. maj 2013 har Lodsejer ("Grundejeren") indanket taksationskendelse af 12. april 2013 i sag TK 1/2013 vedr. del af matr. nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm.

Den indankede taksationskendelse indeholdt følgende kendelse:

"Derfor bestemmes

Ringsted Kommune skal til Lodsejer *for overtagelse af del af matr. nr.* Matr.nr. 1 *Høm by, Høm betale 1.485.000 kr.*

Kommunen skal betale alle omkostninger ved overtagelsen, herunder til opmåling og udstykning af arealet og tinglysning, samt 10.000 kr. til ejerens udgifter til advokatbistand.

Erstatningen forrentes fra den 6. november 2012 med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Danmarks Nationalbank på denne dato.

Udgifterne ved taksationskommissionens behandling af sagen betales af Ringsted Kommune".

Det fremgår af den afsagte taksationskendelse, at Taksationskommissionen giver Grundejeren medhold i, at der skal ydes *fuld erstatning* for de overtagne arealers handelsværdi.

Det er imidlertid Grundejerens opfattelse, at det af Taksationskommissionen fastsatte beløb ikke yder Grundejeren fuld erstatning for det overtagne areals værdi.

Taksationskommissionen henviser som begrundelse for erstatningens størrelse i kendelsen til:

"[…] en samlet vurdering af sagens oplysninger, herunder oplysningerne om de offentlige vurderinger og handlerne med ejendomme jord til boligformål i området og i øvrigt omkring Ringsted […]".

Det er således ikke ud fra den afsagte taksationskendelse muligt at identificere, på hvilken baggrund den tilkendte erstatning på kr. 1.485.000 reelt er fremkommet, idet de af Grundejeren fremlagte oplysninger (i) om faktisk gennemførte salg af boliger i det umiddelbare nærområde, (ii) om Ringsted Kommunes egen værdiansættelse af byggegrunde, (iii) om faktisk gennemførte grundsalg og grunde til salg i tilsvarende områder, og (iv) om de faktiske opførelsespriser for villaer, entydigt peger på, at værdien af det overtagne areal er højere end kr. 1.485.000.

Taksationskommissionens henvisning til "oplysningerne om de offentlige vurderinger" synes i øvrigt at være uden relevans i forbindelse med fastlæggelse af et erstatningsbeløbet.

Erstatningspåstand for Overtaksationskommissionen

Grundejeren nedlægger for Overtaksationskommissionen påstand om erstatning på kr. 10 mio. svarende til kr. 500.000 per parcel.

Grundejeren er i relation til behandlingen af sagen for Overtaksationskommissionen enig i, at det kan lægges til grund, at lokalplanen giver mulighed for udstykning af arealet i 20 grunde.

I relation til fastsættelse af erstatningen for selve grundværdien henvises i det hele til det for Taksationskommissionen anførte, jf. brev af 9. april 2012 med tilhørende bilag A-F.

Yderligere skal Grundejeren fremkomme med følgende:

SUPPLERENDE BEMÆRKNINGER

1. Arealopgørelserne

Lokalplan 203 gav mulighed for udstykning af Ejendommen i 20 grunde. Hertil kommer udlægning af arealer til fælles friarealer og infrastruktur.

Baseret på de af landinspektør Hans Faarup angivne arealopgørelser, vil de 20 grunde til boligformål have en gennemsnitlig størrelse på ca. 905 m2.

AD. Ejendommen og området

Som anført i Taksationskommissions kendelse af 12. april 2013, da er skæringsdatoen for Ringsted Kommunes overtagelse og for vurderingen af det overtagne areal den 6. november 2012.

Ved besigtigelsen under taksationssagen da havde Kommunen afsat landmålerpinde på et område der var meget tæt på det areal Kommunen have overtaget fra Grundejeren.

Der var tale om 3 grunde der var gjort klar til salg, men i forbindelse med Grundejerens klage, da valgte Kommunen at fjerne disse landmålerpinde igen, hvilket har besværliggjort at finde en markeds-pris for det pågældende areal.

Som dokumentation herfor vedlægges som Lokalplan 238 fra september 2011 (**bilag 1)**, hvor der udlægges 3 parcelhuse på et areal der tidligere var udlagt til børneinstitution

Som det fremgår af vedlagte **bilag 2**, da er disse grunde fortsat til salg hos Ringsted Kommune, men kommunen ønsker ikke at opgive, hvad priserne på disse grund udgør. Den manglende prisfastsættelse af grundene skal antageligt ses i lyset af nærværende sag, og understøtter derfor Grundejerens an-bringende om værdien heraf.

AD. Parcellernes værdi

Taksationskommissions kendelse af 12. april 2013, hvorefter Grundejeren tilkendes en erstatning på DKK 1.485.000 svarer en pris per parcel (905 m2) på DKK 74.250,00.

Det gøres fortsat gældende, at denne vurdering langt fra giver grundejeren den berettigede fulde erstatning for handelsværdien af arealet.

Som yderligere dokumentation for handelspriserne i lokalområdet vedlægges som **bilag 2** udskrifter fra Boliga.dk over salgspriser i tilknytning til skæringstidspunktet, hvilken opgørelse indeholder såvel nye boliger samt øvrige der indgik i forbindelse med taksationssagen.

Ejendom	Overtagelse	Bolig/Grund	Handelsprisen	M2 Pris
Smedemestervej 13**	22. maj 2021	91/382	1.400.000,00	15.384,61
Smedemestervej 2	15. december 2008	110/	1.800.000,00	16.363,63
Georg Kæstelsvej 8**	9. juli 2010	125/	2.300.000,00	18.400,00
Georg Kæstelsvej 9	15. juli 2014	128/720	2.000000,00	15.625,00
Georg Kæstelsvej 10**	18. september 2014	143/973	2.165.000,00	15.139,86
Georg Kæstelsvej 17	19. februar 2014	138/804	2.140.000,00	15.507,24
HA Dooses Vej 1**	26. marts 2012	140/	2.275.000,00	16.250,00
HA Dooses Vej 2	21. december 2011	124/630	1.900.000,00	15.322,58

Ejendommene der er markeret med (**) er indeholdt i Grundejerens redegørelse af 9. april 2013, hvortil der henvises.

Ovennævnte oversigt er en klar dokumentation for, at kvadratmeterpriserne for ejendomme i området var meget stabile omkring et gennemsnit på ca. DKK 15.500 – 16.000 per m2.

For et gennemsnitligt parcelhus på 140 m2 svarer det til ca. kr. 2.205.000.

Oversigten omhandler ældre huse, og det er naturligvis således, at et nyopført energivenligt hus med entreprenørgarantier skal prisfastsættes højere end ældre huse.

I redegørelsen fra 9. april 2013 blev der redegjort for omkostningerne til nybyggeri på det omhandlede tidspunkt og der var i den forbindelse vedlagt dokumentation fra HusCompagniet.

Dette materiale blev ikke anfægtet af Ringsted Kommune, hvorfor det må lægges til grund, at et nyopført nøglefærdigt hus på 145 m2 kunne erhverves kr. 1.395.000 inkl. moms, jf. materialet i redegørelsen fra 9. april 2013.

Hvis et nyopført hus på 145 m2 kunne erhverves for kr. 1.395.000 inkl. moms, da kan grundene i ovennævnte salgsoversigt værdiansættes som nedenfor, hvor der er taget udgangspunkt i de huse som havde et boligareal på omkring 145 m2.

Ejendom	**Bolig**	**Handelsprisen**	**- Nyopførelse af hus på 145 m2**	**Grundpris**
Georg Kæstelsvej 10**	143 m2	2.165.000,00	-1.395.000	770.000
Georg Kæstelsvej 17	138 m2	2.140.000,00	-1.395.000	745.000
HA Dooses Vej 1**	140 m2	2.275.000,00	-1.395.000	880.000
HA Dooses Vej 2	124 m2	1.900.000,00	-1.395.000	505.000

Selvom denne oversigt ikke tager hensyn til, at de nyopførte huse ville kunne sælges dyrere end den ældre boligmasse, da dokumenterer oversigten, at hver af de 20 grunde der kunne udstykkes på det overdragne areal mindst har en værdi på kr. 500.000.

Dette skal yderligere ses i lyset af, at de i oversigten nævnte ejendommen næsten alle har en grund der er betydeligt mindre end de grunde der kan udstykkes fra det omhandlede areal (20 x 905 m2).

Endvidere henvises der specifikt til redegørelsen af 9. april 2013 vedrørende Ringsted Kommunes egne byggemodnende byggegrunde der på tidspunktet blev udbudt i niveauet kr. 530 til kr. 1.000 pr. m2 afhængigt af beliggenhed og størrelse, jf. bilag C til E i redegørelsen.

På denne baggrund fastholdes det, at nettogrundprisen for hver grund, som kan udstykkes fra Ejendommen, mindst udgør kr. 500.000. Samlet for de 20 parceller, som lokalplanen giver mulighed for at udstykke fra parcellen, svarer det således til en nettoværdi efter byggemodningsomkostninger og omkostninger til vejanlæg mv. på mindst kr. 10 mio., som er det beløb, Grundejeren fortsat nedlægger erstatningspåstand om.

ANBRINGENDER

Grundejeren fastholder hovedsageligt de tidligere fremsatte anbringender i sagen:

1. Det gøres gældende, at Grundejeren skal ydes fuldstændig erstatning og ikke må lide tab som følge af Ringsted Kommunes overtagelse af Ejendommen.
2. Det gøres gældende, at erstatningen for et område, som er udlagt til parcelhusbebyggelse, skal fastsættes på baggrund af den anslåede nettosalgspris for de udstykkede grunde, dvs. fratrukket byggemodningsomkostninger og anslåede omkostninger til vejanlæg og fællesarealer i henhold til lokalplanen.
3. Det gøres gældende, at den anslåede nettosalgspris skal fastsættes til kr. 500.000 pr. parcel svarende til kr. 10 mio. for Ejendommen bestående af 20 mulige grunde.
4. Det gøres gældende, at en anslået nettosalgspris pr. grund på kr. 500.000 understøttes af de af Ringsted Kommune øvrige udbudte byggegrunde, at det generelle dokumenterede niveau for grundsalgspriser samt af Ringsted Kommunes egen vurdering af grundenes nettosalgspris, jf. Handlingsplan 2011. Endvidere understøttes den anslåede grundpris af typehusfirmaernes salgspriser for nyopførte parcelhuse, idet den samlede pris for en byggegrund inkl. et nybygget parcelhus ligger inden for det beløb, som nybyggede parcelhuse inkl. grunde må antages at kunne sælges for i det pågældende område.
5. Det gøres gældende, at der maksimalt skal fratrækkes byggemodningsomkostninger med kr. 100.000 inkl. moms pr. byggegrund.
6. Det bestrides, at der ikke skulle være efterspørgsel efter byggegrunde og boliger i Høm, og landinspektør Hans Faarups påstand herom er udokumenteret.
7. Den af Taksationskommissionen tilkendte erstatning på kr. 1.485.000,- er efter Grundejerens opfattelse kun ca. 1/10 af Ejendommens reelle værdi, og den tilkendte erstatning r hverken dokumenteret eller i øvrigt understøttes af saglige begrundelser. Taksationskommissionens henvisning til "oplysningerne om de offentlige vurderinger" er uden relevans i forbindelse med fastlæggelse af et erstatningsbeløbet.
8. Det bestrides, at Grundejeren ikke ville kunne have solgt Ejendommen til investorer eller udviklere med henblik på udvikling og salg af parcelhuse. Grundet tidsfristen for anmodning om kommunens overtagelse af Ejendommen har Grundejeren ikke forsøgt et salg i fri handel til en investor."

Ringsted Kommune er ved kommunens repræsentant, landinspektør Thomas Normann Asmussen, i brev af 2. februar 2017 fremkommet med følgende indlæg (gengivet i uddrag):

"**1. Påstand**
Ringsted Kommune nedlægger for overtaksationskommissionen påstand om, at erstatningen for overtagelse af det i byzone beliggende landbrugsareal fastsættes til maksimalt

Kr.1.086.000,- (ekskl., moms)

Hvilket svarer til en nedsættelse på kr. 399.000,- i forhold til Taksationskommissionens kendelse, der fastsatte den samlede erstatning til kr. 1.485.000,-

Byzonearealerne er beløbsmæssig opgjort således:

Areal, salgbart areal, boligformål:	18.100 m^2 á kr. 60,-	Kr. 1.086.000,-
Areal, fælles friareal:	10.855 m^2 á kr. 0,-	Kr. 0,-

Areal, infrastruktur, veje:	2.545 m² á kr. 0,-	Kr. 0,-
	31.500 m²	
I alt:		**Kr. 1.086.000,-**

Ringsted Kommune gør gældende,

at (1) overtagelses- og vurderingstidspunktet er 6. november 2012,

at (2) arealerne skal værdifastsættes på baggrund af de faktiske, retlige og planmæssige forhold, som er fastlagt i lokalplan nr. 203,

at (3) der ved værdifastsættelsen skal tages hensyn til den prisudvikling, der har fundet sted for jord til boligformål frem til overtagelsestidspunktet,

at (4) markedet for bolig- og byudvikling på tidspunktet for ejerens begæring om overtagelse var mættet og dermed reelt ikke eksisterende og

at (5) ejerens indtægter i forbindelse med bortforpagtning af arealerne i perioden fra overtagelsesbegæringen til datoen for Overtaksationskommissionens kendelse skal refunderes til Ringsted Kommune.

2. Baggrund

Ringsted kommune har pligt til at overtage den del af ejendommen, matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm, der ved lokalplan 203, "Boliger i Høm", blev overført fra landzone til byzone, boligbebyggelse. Denne pligt fremgår af planlovens § 47a, der siger:

> *"En ejer af en fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri eller frugtplantage, kan, hvis ejendommen helt eller delvis overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, inden 4 år efter overførslen forlange ejendommen henholdsvis den overførte del af denne overtaget af kommunen for et beløb fastsat af taksationsmyndighederne efter de samme regler, som efter §§ 47 og 50 gælder for ekspropriation af ejendommen."*

Ringsted Kommune er tvunget til at overtage byzonearealet, og der skal ske en "offentlig" prisfastsættelse efter de samme principper, som anvendes ved ekspropriation. Når dette fremhæves her i indledningen, skyldes det, at principperne for værdiansættelse er dem, der gælder ved ekspropriation i modsætning til den offentlige vurderings regelsæt. Højesteret citerede i Vejby-dommen, U.2008.2823H, forarbejderne til planlovens § 47a, idet taksationsmyndighederne i deres erstatningsfastsættelse to hensyn til den offentlige vurderings regelsæt. Dette blev afvist af Højesteret. Der skal således ikke tages hensyn til den offentlige vurdering af de i byzone beliggende landbrugsarealer.

Ringsted Kommune har i den aktuelle markedssituation ikke noget ønske om at eje landbrugsarealerne i byzone. Ejeren har ikke kunnet sælge arealerne til investorer eller udviklere, hvilket netop skyldes, at boligmarkedet på tidspunktet for ejerens begæring om overtagelse var **mættet og dermed nærmest ikke eksisterende**. På den baggrund benyttede ejeren derfor sin ret til at kræve arealerne overtaget af kommunen.

Det er velkendt, at alle landets kommuners økonomi er anstrengt. Der er store besparelsesrunder i gang, indskrænkninger i medarbejderstaben og reduktioner i de generelle ydelser, både til skoleelever og ældre. Derfor lægger Ringsted kommune stor vægt på, at taksationskommissionen prisfastsætter landbrugsarealerne i byzone med saglige begrundelser, så kommunens borgere kan forstå, at der i den økonomiske situation skal bruges millionbeløb på landbrugsjord i byzone i øjeblikket, hvor ingen andre end landmænd vil købe jord til landbrugsjordspris.

3. Overtagelsestidspunktet – vurderingstidspunktet

Ejerens advokat, Thomas W. Færch, har fremsat krav den 6. november 2012 om, at Ringsted Kommune overtager landbrugsarealerne i byzone. Dette tidspunkt er det tidligste, som ejendommen kan vurderes på, og det er også dette tidspunkt, der er det retligt gældende, jf. f.eks. senest professor, dr.jur. Orla Friis Jensen, U.2010.363 og professor dr.jur. Søren H. Mørup, TLF2012.4. Der er så vidt vides enighed mellem parterne om overtagelses- og vurderingstidspunktet.

4. Prisudvikling enfamiliehuse

Prisniveauet for solgte enfamiliehuse i Vest & Sydsjælland i henhold til SKATs officielle statistik [fodnote: http://www.skat.dk/getFile.aspx?Id=102201].

	Indeks
1.halvår 2005	100
2.halvår 2005	110
1.halvår 2006	121
2.halvår 2006	129
1.halvår 2007	134
2.halvår 2007	139
1.halvår 2008	135
2.halvår 2008	131
1.halvår 2009	113
2.halvår 2009	111
1.halvår 2010	111
2.halvår 2010	109
1.halvår 2011	105
2.halvår 2011	101
1.halvår 2012	100

Det ses af ovenstående tabel og diagram [ikke indsat], at prisniveauet for enfamiliehuse i Vest- og Sydsjælland har været omkring samme niveau i årene op til overtagelsesbegæringen. Som det kan ses af ovenstående graf [ikke indsat] og tabel, så er prisniveauet i 2012 det samme niveau som i 2005.

Ringsted kommune har vedtaget to lokalplaner i Høm. I 1999 vedtages lokalplan 97 Boligområde i Høm syd for Ditlevshøj, mens der i 2008 vedtages lokalplan 203 boliger i Høm.

……

En undersøgelse af hvor mange boligejendomme, der er solgt i Høm gennem de seneste år viser, at der i årene fra 2009 til 2013 er solgt 15 boliger, jf. www.boliga.dk.

Derudover fremgår det af www.boliga.dk (pr. 8. marts 2013), at der i øjeblikket er 5 boliger til salg i Høm. Kendetegnende for 4 ud af de 5 boliger er, at der har været til salg mellem 560 dage og 998 dage – altså mellem ca. 1,5 og 3 år! Den ene bolig har kun været sat til salg i 15 dage. Dette viser, at boligsalget går trægt i Høm og flere af boligerne er også sat væsentligt ned. En bolig er til salg med et afslag på 44 % i forhold til den udbudte pris, mens to af boligerne sælges med et nedslag på 12-13 %. Der er ikke efterspørgsel på boliger i Høm.

.....

Det stillestående boligmarked umiddelbart efter begæringen om overtagelse understreger tydeligt, at ønsket og behovet for byudvikling i Høm ikke var til stede. Det skal naturligvis afspejle sig i den værdi, som arealerne havde på tidspunktet, hvor ejeren krævede arealerne overtaget. Erstatningen skal naturligvis fastsættes på baggrund af arealets markedsværdi, sagt på en anden måde: **efter udbud og efterspørgsel.**

5. Lokalplanen fastlægger de fremtidige faktiske og retlige udnyttelsesmuligheder

Den del af matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm, der med lokalplan 203 bliver overført fra landzone til byzone, er beliggende i lokalplanens område 2, se ejendoms- og sagsbeskrivelse side 14 og kort side 19.

5.1 Lokalplanens bestemmelser om område 2, lokalplanens §§ 3 og 6

Hele det omhandlende areal er beliggende nord for den eksisterende Østergade i lokalplanens område 2.

Område 2 må anvendes til boligformål i form af parcelhuse, og hele området må udstykkes i 80 parceller, hvoraf de 20 er beliggende på matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %. Bebyggelse må opføres i maksimal en etage med mulighed for at udnytte tagetagen, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Vejadgangen til lokalplanens område 2 skal i henhold til lokalplanen ske fra en stamvej i forlængelse af den eksisterende Høm Byvej. De grunde, der udstykkes i område 2, skal derfor betjenes af en boligvej, der tilsluttes stamvejen. Da stamvejen er beliggende nord for den del af matr. nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm, som overtages, er det således ikke umiddelbart muligt at bebygge det overtagne areal uden, at der skaffes den fornødne vejadgang fra stamvejen. Dette betyder, at en eventuel developer og kommunen i fællesskab skal have fundet ud af, hvem der anlægger stamvejen og skaffer vejadgang i form af de interne veje i området, inden der kan udstykkes på den overtagelsesbegærede del af matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm. Det må derfor forventes, at der i forbindelse med udviklingen af det overtagelsesbegærede areal skal betales en ”adgangsbillet” eller et samlet vejbidrag til lokalplanens stamvej.
Dette forhold har væsentlig betydning for arealernes overtagelsespris.

5.2 Arealernes værdiforhold

Område 2 vil være det mest fordelagtige for en ejendomsudvikler, da det er beliggende i umiddelbar nærhed af eksisterende bebyggelse og infrastruktur, og der er dermed knyttet særlige beliggenhedsfordele til arealet. Det er dog vigtigt at understrege, at den overtagne del af matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm kun udgør en del af område 2, og at det jf. ovenstående ikke umiddelbart er muligt for en developer at gøre brug af det overtagne areal, da vejadgangen til området ikke er beliggende på det overtagne areal.

Formålet med lokalplanen fra november 2008 er en større udvidelse af eksisterende parcelhusområde øst for Høm. Årsagen til udvidelsen er, at Ringsted Kommune i årene før 2005-2008 oplevede en stigende efterspørgsel på enfamiliehuse. Men finanskrisen i årene herefter har gjort, at der ikke længere er efterspørgsel.

Lokalplanen er vedtaget i 2008, og der har ikke i den mellemliggende periode vist sig investorer, der ønsker, at virkeliggøre lokalplanen, og der kan derfor gå mange år, inden lokalplanen virkeliggøres. Dette fremgår også af de ortofotos, der er vist i afsnit 4, hvor det tydeligt fremgår, at der ikke er sket en egentlig udvikling i Høm siden 2002, hvor lokalplan 97 blev virkeliggjort.

Erstatningspåstanden for byzonearealerne er opdelt i overensstemmelse med den måde professionelle udviklere vil vurdere arealerne, altså opgjort efter salgbare arealer, grønne arealer og vejarealer. Dette er også i overensstemmelse med nyeste taksationspraksis.

5.3 De salgbare arealer

Andelen af salgbare arealer udgør ca. **18.100 m²**, svarende til 57 % af det overtagelsesbegærede areal.

Værdimæssigt er det dette salgbare areal, der er afgørende for købere/udviklere af ejendommen. Det er derfor også dette areal, der repræsenterer værdien ud over det landbrugsmæssige.

Ringsted Kommune lægger afgørende vægt på, at der er sammenhæng mellem de salgbare arealers bebyggelsesprocenter/udnyttelsesmuligheder, og den værdi som fastsættes for arealerne. Dette er også helt grundlæggende for købere af arealer inden for lokalplanlagte områder. "Jo mere der kan bygge inden for de arealer, der handles, jo mere vil "markedet" betale for de pågældende arealer."

Ved prisfastsættelse af boligarealer er det på samme måde afgørende, hvorvidt efterspørgslen på boligparceller på udviklingstidspunktet er høj eller lav.

Herunder er udbuddet af helårsgrunde og villaer opgjort i Ringsted Kommune jf. www.boliga.dk pr. 26. marts 2013:

Ejendomstype	Antal til salg	Gns. liggetid	Gns. prisafslag
Helårsgrund	54 stk.	570 dage	÷6,5 %
Villaer	252 stk.	369 dage	÷5,8 %

Dette relativt store udbud af ubebyggede helårsgrunde og villaer sammenholdt med lange liggetider og betydelige prisafslag indikerer, at der er et forholdsvis højt udbud i et marked, hvor efterspørgslen på boliger og grunde er lav.

Taksationskommissionen for Vestsjælland (TK 1/2012) afsagde kendelse i en sag, hvor Ringsted Kommune efter anmodning fra ejer, overtog de arealer af en ejendom i Benløse, der blev overført til byzone og omfattet af lokalplan 221. Til forskel fra sagen her i Høm, var der i Benløse tale om erhvervsjord. Kendelsen lød på, at Ringsted Kommune skulle betale 47 kr./m² for råjord til erhvervsformål. Der henvises til MS side 42 – 48, taksationskendelse af 29. juni 2012.

Ud fra en konkret vurdering er en pris på overtagelsestidspunktet i november 2012 for arealet maksimalt 60 kr/m², svarende til ca. 30 % over niveauet for erhvervsarealer, jf. ovenfor.

Denne pris fremkommer ud fra en realistisk betragtning om, at der ikke p.t. er investorer, der uden at have et konkret projekt ønsker at købe arealerne til en gennemsnitspris, der er større end 60 kr./m² (for salgbare arealer).

Dette betyder for det overtagelsesbegærede salgbare areal, at værdien kan fastsættes til

18.100 m^2 x 60 kr. / m^2 = **kr. 1.086.000,-**

5.4 Grønne områder og fælles friareal uden off. adgang.

Andelen af overtagelsesbegærede arealer af matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm, der er udlagt med retlige bindinger og kun må anvendes til grønne områder/fælles friarealer er ca. **10.855 m^2**.

Lokalplanens formål beskriver, at der inden for lokalplanområdet skal udlægges grønne arealer til fælles friarealer.
Lokalplanens § 8 fastlægger retningslinjerne for de ubebyggede arealer. I den del af område 2 som matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm er en del af, består de ubebyggede arealer f fælles friarealer og beplantningsbælte. Der skal således ikke etableres tekniske anlæg på de fælles friarealer på den del af matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm.

Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland, har i kendelse af 28. oktober 2010, KFE 11.224 (se MS side 1 - 4) fastslået, at arealer eksproprieret til realisering af en lokalplan, skal erstattes efter arealernes **retlige bindinger:**

> *"Overtaksationskommissionen har herved navnlig lagt vægt på det forhold, at det eksproprierede areal planmæssigt aldrig har været bestemt til andet end landbrugsjord/**offentligt** tilgængeligt fritidsområde og det forhold, at arealet er belagt med retlige bindinger (servitutter og byggelinier).*
>
> *Kommissionen finder derfor, at der ved erstatningsfastsættelsen bør tages udgangspunkt i prisniveauet for landbrugsjord, hvilken passende finde at kunne fastsættes til 20 kr. pr. kvadratmeter afstået jord."*

På baggrund af denne kendelse vurderes det, at de fælles friarealer, der er uden offentlig adgang, skal erstattes således

10.855 m^2 x 0 kr. / m^2 = **kr. 0,-**

Det er ved værdifastsættelsen lagt til grund, at friarealet ikke er offentligt tilgængeligt.

Den nævnte overtaksationskendelse KFE 11.224 ændrer taksationskommissionens værdiansættelse for grønt område **med offentlig adgang** og støjvold fra en gennemsnitsværdi på 50 kr/m^2 til landbrugsjordsværdien. Overtaksationskommissionen fastslår altså, at lokalplanens enkeltarealer skal prisfastsættes ud fra den anvendelse, som lokalplanen angiver.

5.5 Vejarealer

Andelen af vejarealer udgør ca. **2.545 m^2**.

Dette areal udgør de overordnede forbindelsesveje i lokalplanområdet. Arealet er altså ikke en del af delområdernes arealer til interne vej mv.

Lokalplanens § 5 angiver omfanget af lokalplanens vejudlæg.

Vederlagsfri afståelse af vejareal i lokalplaner er i overensstemmelse med taksationspraksis. Der henvises til KFE.1995.200, se MS side 8 - 11, og overtaksationskendelse af 14. september 2007, se MS side 12 – 16. Endvidere henvises til U.1970.135H (Blangstedgård-dommen), se MS side 17 - 23 og U.1990.731H (Tulip, Øster Grundet-dommen), se MS side 24 - 34. Både i Blangstedgård-dommen og i Tulip, Øster Grundet-dommen afstås vejarealerne til udstykning vederlagsfrit.

På baggrund af ovenstående skal erstatningen for afståelse af arealer til vejanlæg fastsættes til:

2.545 m^2 á kr. 0,- **kr. 0.-**

Der henvises endvidere til kendelse af 13. april 2012 afsagt af overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm, (nu MAD. 2012.1448OTK) der fastslår, at et areal på 1.355 m^2, der i lokalplan er udlagt til vej skal afstås vederlagsfrit, da vejanlægget tilfører lokalplanområdet/den eksproprierede ejendom betydelige fordele, se MS side 40 - 42.

…..

7. <u>Taksationskendelse af 12. april 2013</u>

Taksationskommissionen stadfæster, at overtagelses- og vurderingstidspunktet er den 6. november 2012.

Taksationskommissionen nævner særligt:

"… der skal ske modregning for de fordele, som en ekspropriation medfører for en ejendom. I denne sag tilføres der Lodsejer *s landbrugsarealer en betydelig værdistigning ved overførsel til byzone og med den vedtagne lokalplan. Disse fordele skal der modregnes for i de arealer, som der forbeholdt til infrastruktur, herunder til veje. Da fordelene overstiger arealernes værdi, skal kommunen ikke betale erstatning for at overtage arealer, som efter lokalplanen skal anvendes til infrastruktur."*

Taksationskommissionen tiltræder jf. ovenstående kommunens påstand om, at det er lokalplanens **faktiske og retlige bindinger**, der skal danne grundlag for fastsættelsen af arealernes værdi. Dette betyder, at taksationskommissionen alene tillægger arealer, hvor byggeri er muligt en egentlig værdi. Vejarealer og øvrige infrastrukturanlæg (regnvandsbassin m.m.) repræsenterer derimod ikke en egentlig værdi og skal afstås vederlagsfrit, hvilket er i overensstemmelse med redegørelsens afsnit 5.6 Vejarealer. Taksationskommissionens kendelse er dermed i overensstemmelse med gældende taksationspraksis som beskrevet herover.

7. <u>Afslutning</u>

På baggrund af ovenstående om lokalplanens retlige bindinger, prisudviklingen for enfamiliehuse generelt, finder Ringsted kommune, at arealprisen skal fastsættes til maksimalt

<u>Kr. 1.086.000,-</u> (ekskl., moms)

Der var tydeligvis ikke en tilsvarende efterspørgsel på byggegrunde i forhold til det udbud, der var på tidspunktet for ejerens begæring om overtagelse. Det er derfor efter Ringsted Kommunens opfattelse en helt urealistisk forestilling, ejeren har og har haft i forhold til værdifastsættelsen af arealet, En ønsket enhedspris på kr. 500.000,- pr. parcel stemmer tydeligt ikke overens med markedet på det pågældende tidspunkt. Hvis arealerne på overtagelsestidspunktet skulle have denne meget høje værdi, skal det naturligvis dokumenteres af ejeren. Det kunne for eksempel være dokumentation for, at der

var købere eller udviklere, der ønskede at erhverve arealerne til denne høje pris. Dette er ikke dokumenteret af ejeren, tværtimod er arealet blevet begæret overtaget af Ringsted Kommune.

At dette ikke har været tilfældet, understreger efter Ringsted Kommunes opfattelse klart, at denne pris alene er ejerens **egne forventning og en forestilling om høj pris**. Der er dermed ikke tale om **en erstatningsberettiget forventning.** Ejeres egne forventninger bør naturligvis ikke erstattes iht. gældende taksationspraksis samt Ringsted Kommunes opfattelse."

Overtaksationskommissionen har på baggrund af parternes indlæg og kommissionens sagkyndige, landinspektør Lars Flembergs bistand voteret og vedtaget nedenstående afgørelse.

Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjællands bemærkninger og afgørelse
Det følger af grundlovens § 73, at ekspropriation kun kan finde sted mod fuldstændig erstatning. Kravet om fuldstændig erstatning indebærer, at der skal betales en erstatning, der økonomisk stiller ejeren, som han ville være stillet, hvis ekspropriationen ikke var sket. Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er det afståedes værdi i handel og vandel, dvs. det beløb, som ejendommen ville kunne indbringe ved et salg på det åbne marked til en erhverver med kendskab til de stedlige prisforhold for tilsvarende ejendomme (markedsprisen).

I taksationspraksis foretages en vurdering af, i hvilket omfang der til ejendommen knytter sig en forventningsværdi, og om forventningsværdien er høj. Ved forventningsværdien forstås den værdi, der er en følge af offentlige myndigheders planlægning for ejendommen. Ejerens egne forventninger til ejendommen har derimod ikke betydning for fastlæggelsen af forventningsværdien.

Overtaksationskommissionen finder, at fastlæggelsen af værdien af det fra Lodsejer overtagne areal må tage udgangspunkt i, at arealet havde ændret status til byzone på baggrund af vedtagelsen af lokalplan 203 den 10. november 2008, knap to år inden Lodsejer den 6. november 2012 over for Ringsted Kommune stillede krav om overtagelse efter § 47 a i planloven.

Overtaksationskommissionen tager ved værdifastsættelsen udgangspunkt i, at parterne er enige om, at arealet kan udstykkes i 20 parceller.

Af Ringsted Kommunes handlingsplan 2011 fremgår bl.a. om lokalplan 203 "Boliger i Høm", at der til brug for projekteringsarbejdet indledningsvis foretages en vurdering af, om et mindre antal parcelhusgrunde kan forsynes via eksisterende kloakker. I givet fald påbegyndes projekteringsarbejdet med henblik på udførelse af 1. etape af byggemodningen i 2011. Det fremgår endvidere, at det forventes, at 11 parcelhusgrunde vil være klar til salg i efteråret 2011 og byggeri fra 1. januar 2012.

Det fremgår herudover, at salgsindtægterne forventes ligeligt fordelt i årene 2012 og 2013, og at der er forudsat en nettogrundpris på 400.000 kr.

Endelig fremgår det, at såfremt det ikke er muligt at forsyne området via eksisterende kloakker, vil byggemodningen medføre betydelige investeringer for Ringsted Forsyning A/S, og sagen vil blive forelagt til fornyet behandling i byrådet, i hvilket tilfælde byggemodningen tidligst vil kunne udføres i 2012.

Overtaksationskommissionen lægger herefter til grund, at der er tale om et nyt boligområde, for hvilket der på tidspunktet for overtagelsen forelå en vedtaget lokalplan, og at Ringsted Kommunes handlingsplan lagde op til en udbygning af området allerede i 2011 baseret på anvendelse af eksisterende kloakker, alternativt tidligst 2012, hvis udbygningen fordrede udbygning af de eksisterende kloakker.

Overtaksationskommissionen finder endvidere ved værdifastsættelsen at måtte lægge vægt på arealets beliggenhed i umiddelbar forbindelse med eksisterende parcelhusbebyggelse.

Samlet finder Overtaksationskommissionen herefter, at der knytter sig en høj forventningsværdi til det fra Lodsejer overtagne areal, og at der ikke er grundlag for at foretage nogen reduktion i erstatningen på grund af manglende aktualitet.

Overtaksationskommissionen finder på denne baggrund, at erstatningen må beregnes ud fra en vurdering af, hvad det overtagne areal, efter udstykning i 20 parceller i henhold til bestemmelserne i den for området gældende lokalplan 203 "Boliger i Høm", må antages at kunne have indbragt ved et salg den 6. november 2012 af de 20 udstykkede parceller baseret på en gennemsnitlig grundstørrelse på 905 m^2.

Ringsted Kommune har, således som det fremgår af ovennævnte handlingsplan fra 2011, forudsat en nettogrundpris på 400.000 kr. for boliger i Høm omfattet af lokalplan 203.

På baggrund af oplysninger, som Overtaksationskommissionen har indhentet om den offentlige vurdering for 2015 og 2016 for matr.nr. Matr.nr. 6 og Matr.nr. 7 Høm By, Høm, samt oplysninger, som Overtaksationskommissionen har indhentet fra Danmarks Statistik om prisniveauet for byggegrunde under 2000 m^2, finder Overtaksationskommissionen, at der ved erstatningsfastsættelsen skal tages udgangspunkt i, at værdien i handel og vandel af en byggemodnet grund på 905 m^2 i det omhandlede område må ansættes til 452.000 kr. på overtagelsestidspunktet den 6. november 2012.

Byggemodning af de af denne sag omfattede parceller er forbundet med omkostninger af en given størrelse, som må fradrages i den erstatning, der tilkommer Lodsejer . Fastsættelsen af byggemodningsomkostninger beror på en konkret teknisk vurdering under hensyntagen til de lokale forhold på stedet.

Byggemodningsomkostningerne pr. parcel vil typisk falde med antallet af parceller ud fra en stordriftsbetragtning samt falde i takt med, at andelen af anlagt vejareal falder pr. parcel.

Jordbundsforholdene er ligeledes en faktor, der kan have betydning for de faktiske byggemodningsomkostninger. Blød bund kan således give anledning til ekstraarbejder med bortgravning, merforbrug af grusmaterialer, udlægning af geonet til brug for stabilisering og forstærkning af underbunden med deraf følgende forøget tidsforbrug etc.

Overtaksationskommissionen finder på baggrund af oplysninger indhentet til brug for denne sag hos GEUS (De Nationale Geologiske Undersøgelser for Danmark og Grønland) at kunne lægge til grund, at terrænet i det fra Lodsejer overtagne areal, der er jævnt faldende fra kote 40 til kote 34 fra nord mod syd til Østergade, består af moræneler, og at der er tale om en bundmoræne, som har båret trykket fra istidens tunge ismasser. Bundmorænen ligger under et ca. 1 meter tykt muldlag. Syd for Østergade findes derimod et moseområde med tørveaflejring, hvor der formentlig er blød bund.

Overtaksationskommissionen finder på baggrund af disse oplysninger at kunne lægge til grund, at de 20 parceller er beliggende på en bæredygtig bundmoræne, således at forekomst af blød bund i det fra Lodsejer overtagne areal er usandsynlig.

Herudover kan der være varierende anlægsomkostninger forbundet med etablering af hovedkloak. I denne forbindelse kan terrænhøjder og kapaciteten ved tilslutning til den eksisterende hovedkloak få betydning for gravedybde, dimensionsstørrelse på kloakrørene, etablering af pumpestationer, anlæg af forsinkelsesbassiner etc.

Som følge af, at de faktiske byggemodningsomkostninger generelt vil kunne variere, må erstatningsfastsættelsen baseres på det bedst mulige skøn over byggemodningsomkostningerne på baggrund af en vurdering af de lokale forhold på stedet.

Overtaksationskommissionen har med udgangspunkt i de ovenfor anførte forudsætninger vurderet, at byggemodningsomkostningerne, herunder 1) anlægsomkostninger til veje og stier, 2) omkostninger til ledningsanlæg og 3) andre omkostninger (dvs. omkostninger til projektering og udstykning, arkæologiske undersøgelser, salgsomkostninger og risikotillæg) må fastsættes til 272.860 kr. pr. parcel i det konkrete område.

På dette grundlag finder Overtaksationskommissionen, at fastsættelsen af erstatningen for en grund af en gennemsnitlig størrelse i udstykningen kan opgøres således:

Salgspris:	452.000 kr.
Byggemodningsomkostninger:	272.860 kr.
Erstatning pr. grund:	179.140 kr.

Overtaksationskommissionen finder herefter, at erstatningen for afståelsen af del af matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm, på ca. 33.000 m^2, med mulighed for udstykning af 20 parceller på samlet ca. 18.100 m^2 i henhold til lokalplan 203 "Boliger i Høm", må fastsættes således:

20 x 179.140 kr.	=	3.582.800 kr.

Da diskontoen var 0,00 % på det tidspunkt, hvor kommunen overtog del af matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm, skal erstatningsbeløbet ikke forrentes. Der henvises til § 63 i den dagældende lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 1048 af 3. november 2011, jf. § 140, stk. 3, i lov om offentlige veje m.v. (lov nr. 1520 af 27. december 2014).

Overtaksationskommissionen finder, at godtgørelsen for Lodsejer s udgifter til advokatbistand i forbindelse med sagens behandling ved Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen må fastsættes til 10.000 kr.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 54 i den dagældende lov om offentlige veje.

Herefter bestemmes:

Ringsted Kommune skal til Lodsejer for overtagelsen af del af matr.nr. Matr.nr. 1 Høm By, Høm, betale 3.582.800 kr.

Ringsted Kommune skal betale 10.000 kr. til dækning af Lodsejer s udgifter til advokatbistand.

Michael Borring Andersen

Erling Rørdam

Knud Birk Iversen

Preben Birch

Tue Tortzen

/Birgitte Jackson

Søgsmål vedrørende denne afgørelse skal anlægges inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. § 65, stk. 1, i den dagældende lov om offentlige veje.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Viborg, den 20. februar 2018
P.K.V.



Line Toftbjerglund Laursen