Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 6. februar 2025

Sagsnr. 2024-198558

Sagens parter:

Lodsejer: lodsejer 1 A/S

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 , 2 og 3 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

5270 Odense N

mod

Anlægsmyndighed: Odense Kommune/Vandcenter Syd A/S

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for ekspropriation i anledning af etablering af spilde- og regnvandsledninger samt sandfangsbassin.

Torsdag den 6. februar 2025, ca. kl. 12.00 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på adresse 1 , 5270 Odense N. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, landmand Hans Erik Brøste Nellegaard og landmand Peter From-Eriksen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, fisker Allan Buch og landmand Bent Østerskov.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg ved e-mail af 19. juni 2024 fra lodsejers repræsentant. Lodsejer gav møde ved advokat Jacob Fabritius de Tengnagel, fra Focus Advokater. Derudover deltog person 1 og person 2 .

Odense Kommune gav møde ved jurist Karina Ross Bergmann. Derudover deltog landinspektør Casper Sørensen fra Geopartner.

Vandcenter Syd A/S gav møde ved projektchef Per Hallager og tidligere projektleder Daniel Løvenskjold Andersen.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Ifølge Tingbogen udgør matr.nr. 1 , 2 , og 3 ejerlav 1 en samlet landbrugsejendom. Ejendommen er beliggende i landzone. Den samlede ejendom har et areal på 53.764 m^2, heraf vej 476 m^2. Ved den offentlige vurdering per 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en samlet ejendomsværdi på 6.200.000 kr., heraf grundværdi på 360.200 kr.

Lodsejer overtog ejendommen ved skøde tinglyst den 13. juli 2020 med overtagelse den 1. juli 2020 til en købesum på 7.500.000 kr. Ifølge skødet fordeler købesummen sig med 2.000.000 kr. til stuehuset, 2.250.000 kr. til driftsbygninger, 250.000 kr. til maskiner og inventar og 3.000.000 kr. til jordarealet.

Som led i separatkloakeringen af by 1 Vest og by 2 er nye spildevands- og regnvandsledninger blevet anlagt for at erstatte den nuværende fællesledning og det tilhørende rørbassin, der nedlægges. I den forbindelse har ejendommen indgået aftale af 24. oktober 2023 med anlægsmyndigheden på ekspropriationslignende vilkår vedr. afståelse af areal på 4.536 m^2 til sandfangsbassin og 8.054 m^2 til arbejdsareal samt pålæg af deklaration om sikring af spildevands- og regnvandsledninger samt sandfangsbassin med tilhørende brønde og teknik på et areal på 122 m^2 indenfor skelbræmme og 905 m^2 udenfor skelbræmme. Af aftalen fremgår det, at spørgsmålet om erstatning søges afklaret ved taksation.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Fyns kendelse af 19. april 2024 i sag Taks.nr. 1/2024
- KLAGE: Brev af 19. juni 2024 fra lodsejers repræsentant
    - Bilag 1: Lodsejers materialesamling til taksationskommissionens behandling af sagen den 19. april 2024
    - Punkt 1: Tilrettelæggelse af parcelhusudbygningen i Odense Kommune - By- og Kulturudvalgets indstilling til Byrådet
    - Tingbogsattesten for ejendomshandlen af ejendommen 1 , 3 , og 2 ejerlav 1 af 29. juni 2020

    - Punkt 4: Boliger på Mosevænget i by 1 . Kommuneplantillæg nr. 94 og lokalplan nr. 11-913 til endelig vedtagelse - By- og Kulturudvalgets indstilling til Byrådet
    - Tillæg nr. 94 til Kommuneplan 2016-2028 for Odense Kommune
    - Kommuneplan 2020-2032 for Odense Kommune vedtaget den 24. marts 2021
    - Tillæg nr. 20 til spildevandsplan 2011-2022
    - Punkt 14: Endelig vedtagelse af tillæg af spildevandsplanen - statusændring af Everenden m.m.
    - Landzonetilladelse adresse 2 , matr.nr. 3 ejerlav 1 af 8. februar 2023
    - Udkast af 6. juni 2023 til tids- og procesplan for lokalplan 11-1020
    - Erstatningstilbud for etablering af spildevandsanlæg og gravearbejde udført på matr.nr. 1 , 2 og 3 ejerlav 1 af 3. januar 2023
    - Sammenligningshandler
- Bilag 2 - Ansøgning om landzonetilladelse til vådområde, terrænreguleringer, jordvolde, sandfangsbassiner og p-plads ved vandløbet Everenden af 16. marts 2022
- Bilag 3 - Intern mail i Odense Kommune af 29.april 2022
- Bilag 4 - Landzonetilladelse projekt Everende - ekskl. adresse 1 - af 20. maj 2022
- Bilag 5 - Landzonetilladelse adresse 1 , matr.nr. 1 ejerlav 1 af 23. maj 2022
- Bilag 6 - Højesterets dom af 19. oktober 2010, sag 60/2009 (gengivet i Miljøretlige Afgørelser og Domme (MAD2010.2448))
- Bilag 7 - Natur- og Miljøklagenævnets Afgørelse af 10. marts 2015 i sag NMK 10-00748 (gengivet i Miljøretlige afgørelser og Domme (MAD2015.89))
- Bilag 8 - Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 21. april 2015 i sag OTAX 08/2014 (gengivet i Miljøretlige Afgørelser og Domme (MAD2015.273))
- Bilag 9 - Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 10. marts 2021 i sag 19/05823 (gengivet i Miljøretlige Afgørelser og Domme (MAD2021.199))
- Bilag 10 - Planklagenævnets afgørelse af 15. marts (gengivet i Miljøretlige Afgørelser og Domme (MAD2022.59))
- E-mail fra Odense Kommune til taksationskommissionen af 22. januar 2024
    - Bilag A - Erstatningstilbud for etablering af spildevandsanlæg og gravearbejde udført på matr.nr. 1 , 2 og 3 ejerlav 1 af 3. januar 2023 (se side 118 i materialesamlingen)
    - Bilag B - Deklaration om sikring af spildevands- og regnvandsledninger samt sandfangsbassin med tilhørende brønde og teknik
    - Bilag C - Aftalerids
- E-mail fra Odense Kommune til taksationskommissionen af 25. januar 2024
- Tillæg nr. 20 til spildevandsplan 2011-2022 (se side 60 i materialesamlingen)
- Indlæg til taksationskommissionen fra Odense Kommune af 18. april 2024
- Bemærkninger til overtaksationskommissionen fra Odense Kommune af 15. januar 2025

    - Bilag A - Erstatningstilbud for etablering af spildevandsanlæg og gravearbejde udført på matr.nr. 1 , 2 og 3 ejerlav 1 af 3. januar 2023 (se side 118 i materialesamlingen)
    - Bilag C - Aftalerids (se side 213 i materialesamlingen)
- Supplerende bemærkninger af 29. januar 2025 fra advokat Jacob Fabritius de Tengnagel
    - Bilag 11 Salgspriser for Miljø-Bos parcelhusgrunde i by 1 Vest 1
    - Bilag 12 Ny_boligudbygning_i_perspektivområder_i_de_selvstændige_forstæder (11.12.2018)
    - Bilag 13 CVR lodsejer 1 (26.01.2025)
    - Bilag 14 Servitut om stiudlæg
    - Bilag 15 Nedrivningstilladelse til nedrivning af væksthuse mm (08.09.2022)
    - Bilag 16 Bassin placering (14.11.2022 og 21.11.2022)
    - Bilag 17 Nedrivningstilladelse til nedrivning af bolig (04.01.2023)
    - Bilag 18 Odense Kommune leveringsliste (13.03.2023)
    - Bilag 19 Brev til Vejdirektoratet (21.12.2023)
    - Bilag 20 Udtalelse vedr. betaling for ombygning af offentlig vej (03.02.2024)
    - Bilag 21 Historisk kort inkl. luftfoto 2024
    - Bilag 22 Tinglysning af vedtægt for landvindingslag
    - Bilag 23 Byplanvedtægt Hedelund
    - Bilag 24 Aflysning af servitut Hedelund
    - Bilag 25 Tinglysning kloakledning 1980
    - Bilag 26 Luftfoto 2023 med terrænkoter
    - Bilag 27 Luftfoto 2024 med terrænkoter
    - Bilag 28 Etapeplan separatkloakering by 1 - frem til efteråret 2025
    - Bilag 29 Fælles afvanding 1982 (2)
    - Bilag 30 Tilsynsrapport 2001

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 19. april 2024. Afgørelsens resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 19. april 2024

"Der er mellem Kommunen/Vandcenter Syd A/S og lodsejer ikke uenighed om berettigelsen og/eller lovligheden af den af Kommunen/Vandcenter Syd A/S besluttede etablering af spildevands- og regnvandsledninger samt sandfangsanlæg m.v. på den ovennævnte landbrugsejendom, som lodsejer erhvervede ved skøde tinglyst den 13. juli 2020. Ej heller er der uenighed mellem dem om, at der efter vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 94 og lokalplan nr. 11-913 overordnet set er knyttet en erstatningsberettiget forventningsværdi til ejendommen derved, at den inden for en overskuelig fremtid vil kunne udlægges og benyttes til boligbyggeri.

Spørgsmålet eller uenigheden i nærværende er derfor alene, hvorvidt denne forventningsværdi også gør sig gældende i relation til det areal og/eller sted, der er omfattet af Kommunes/Vandcenter Syd A/S's beslutning og den i samme forbindelse

udarbejdede deklaration, henholdsvis om dette i bekræftende fald kan antages at påvirke ejendommens værdi i handel og vandel og dermed påføre lodsejer et økonomisk tab.

Ved afgørelsen af dette spørgsmål må det som ubestridt lægges til grund, at ejendommen stadig er registreret som landbrugsejendom, samt at der i vidt omfang allerede eksisterer - og er tinglyst en deklaration om - spildevandsledninger, der i forbindelse med projektet vil blive omlagt og placeret mere hensigtsmæssigt i forhold til en kommende udbygning på arealerne. Endvidere må det lægges til grund, at sandfangsbassinet vil blive placeret på et sted, hvor den rørlagte del af Everenden samt en række andre ledninger og tekniske installationer allerede i dag er beliggende. Endelig må det lægges til grund, at såvel de nævnte ledninger som sandfangsbassinet vil blive placeret i eller på arealer, der ifølge den gældende kommuneplan er udpeget som grøn-blå sammenhænge (vand og natur) og med en så lav højde, at de reelt ikke kan bebygges.

På dette grundlag, og når yderligere henses til, at der indenfor det fastsatte deklarationsbælte er visse udnyttelsesmuligheder, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering at kunne tiltræde størrelsen af den af Kommunen/Vandcenter Syd A/S tilbudte erstatning på 75 kr. og 10 kr. pr. m^2 udenfor, henholdsvis indenfor, skelbræmme samt 20 kr. pr. m^2 for arealet, hvor sandfangsbassinet efter planen skal placeres.

Herefter, og idet det tilbudte grundbeløb samt 2 kr. pr. m^2 midlertidigt arbejdsareal er ubestridt, kan den samlede erstatning opgøres således:

1. Grundbeløb	*5.047 kr.*
2. Erstatning for deklarationsarealet indenfor skelbræmme: 122 m^2 á 10 kr.	*1.220 kr.*
3. Erstatning for deklarationsarealet udenfor skelbræmme: 905 m^2 á 75 kr.	*67.875 kr.*
4. Erstatning for arealet til sandfangsbassin: 4.536 m^2 á 20 kr.	*90.720 kr.*
5. Erstatning for midlertidigt arbejdsareal: 8.054 m^2 á 2 kr.	*16.108 kr.*
Eller i alt	*180.970 kr.*

Beløbet forrentes med diskontoen på tidspunktet for det til lodsejer tidligst fremsendte aftaleudkast/erstatningstilbud den 24. oktober 2023 og frem til betaling sker, jf. miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. vejlovens § 120.

Det bemærkes, at det henstår uoplyst, hvorvidt og/eller i hvilket omfang, erstatningen skal tillægges moms. Hvis det senere måtte vise sig, at der i et eller andet omfang skal svares moms af erstatningen - og dersom lodsejer og Kommunen ikke kan nå til enighed om dette spørgsmål - vil sagen på ny kunne indbringes for Taksationskommissionen med henblik på stillingtagen hertil.

Lodsejer har under sagens behandling været repræsenteret af advokat. Henset hertil finder Taksationskommissionen, at der i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. vejlovens § 110, bør tillægges lodsejer en passende godtgørelse på 20.000 kr. til dækning af de hermed forbundne udgifter.

Den samlede erstatning og godtgørelse udgør herefter 200.970 kr. - et beløb, der efter Taksationskommissionens opfattelse yder lodsejer fuldstændig erstatning for det ved etableringen af de omhandlede spildevands- og regnvandsledninger samt sandfangsbassin påførte tab.

Hvad angår de i miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. vejlovens § 111, stk. 2, 2. punktum, nævnte udgifter forholdes der som nærmere nedenfor bestemt.

Herefter

b e s t e m m e s :

Der tilkommer ejeren af matr.nr. 1 2 *og* 3 ejerlav 1 , lodsejer 1 *A/S,* adresse 3 *, 5270 Odense N, en samlet erstatning/godtgørelse på 200.970 kr. i anledning af Odense Kommune/Vandcenter Syd A/S's etablering af nye spilde- og regnvandsledninger samt sandfangsbassin på den nævnte og selskabet tilhørende ejendom.*

Beløbet forrentes med diskontoen pr. den 24. oktober 2023 og frem til betaling sker.

De i miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. vejlovens § 111, stk. 2, 2. punktum, omtalte udgifter afholdes af Odense Kommune/Vandcenter Syd A/S."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret således, at erstatningen for arealet til sandfangsbassinet forhøjes til 3.000.000 kr. og at erstatningen for deklarationsarealet forhøjes til 340.000 kr.

Under drøftelserne den 6. februar 2025 redegjorde lodsejer for sine synspunkter, svarende til de argumenter, der fremgår af de til overtaksationskommissionen fremsendte indlæg. I klagen af 19. juni 2024 anførte lodsejer bl.a. følgende:

"Ved tillæg nr. 94 til kommuneplanen af 28. oktober 2020, jf. bilag 1, s. 21ff, er der skabt en forventningsværdi ved, at der har været en forventning om at kunne opføre ny boligbebyggelse på adresse 1 *, som en del af området, der blev fremrykket som 1. prioritet i kommunens rækkefølgeplan. 1. prioriteten i rækkefølgeplanen blev bekræftet i kommuneplanen 2020-2032 fra 24. marts 2021, jf. bilag 1, s. 29ff.*

Senere hen er der fra kommunens side, med hjemmel i miljøbeskyttelsesloven, planlagt en åbning af den rørlægning, der har været af Everenden på lodsejers ejendom, jf. bilag 1, s. 45ff med tillæg nr. 20 til spildevandsplan 2011-2022 med henblik på separatkloakering i by 2 *og* by 1 *samt et ønske fra kommunen om klimatilpasning uden, at der af det pågældende tillæg fremgår sandfangsbassiner.*

Det kan i forhold til forventningsværdien bemærkes, at Vandcenter Syd ved erstatningstilbuddet klart har forudsat, at der skal tages højde for, at der forventes at kunne ske udstykning af parcelhusgrunde ved at opdele deklarationsarealerne henholdsvis indenfor og udenfor 2,5 m et imaginært og fremtidigt naboskel. Hensyntagen til fremtidige skel vil ikke give mening, hvis det "blot" var landbrugsjord, som var forventningen til den fremtidige anvendelse. Vandcenter Syd har da også med henvisning til forventningsværdi tilbudt halvdelen af 150 kr./m^2 med henvisning til, at det angiveligt skulle følge af "normal praksis" at halvere forventningsværdien for

deklarationer uden for skelbræmme og 10 kr./m² i skelbræmme. Men der er altså tale om imaginære og eventuelle fremtidige skelforhold, som der ikke er noget belæg for kan lægges til grund, og det bestrides for lodsejers side, at der skal kunne foretages en opdeling af deklarationsareal henholdsvis indenfor og udenfor en imaginær skelbræmme. Derimod er der tale om begrænsninger på et areal på i alt 1.027 m², som har den betydning, at der forventes at ville kunne udstykkes 1-1½ parcelhusgrund mindre, end det ellers ville være tilfældet. Endelig er der intet belæg for en forventningsværdi på blot 150 kr./m² for potentielt boligområde med 1. prioritets beliggenhed i henhold til kommuneplanen, idet det fra lodsejers side gøres gældende, at det derimod er i størrelsesordenen ca. 950 kr./m² og i forhold til et deklarationsareal 425 kr./m², jf. nærmere nedenfor.

Angivelserne fra Vandcenter Syd om, at der skulle være tale om ledninger til erstatning for i forvejen eksisterende tinglyste ledninger, er der ikke set dokumentation for, skulle være tilfældet. Taksationskommissionens henvisning i begrundelsen om, at der skulle "tinglyst en deklaration om – spildevandsledninger" har ikke været oplyst under sagen.

Som anført for Taksationskommissionen så har etableringen af sandfangsbassinet og de omhandlede ledninger begrænset de muligheder for boligbebyggelse, som lodsejer i medfør kommuneplanlægningen, herunder rangfølgeplanen, har haft en forventning om at kunne opføre, hvor der senere er kommet planlægning til offentligt formål til, om end man som anført ovenfor kan sætte spørgsmålstegn ved, om der foreligger tilstrækkelig præcision i grundlaget for ekspropriation til offentligt formål.

Det kan bemærkes, at lodsejer på matr.nr. 3 ejerlav 1 *har fået landzonetilladelse til en terrænregulering med ca. 60 cm og enkelte steder op til ca. 1 meter, jf. bilag 1, s. 98ff. Der er derfor heller ikke belæg for, som anført i Taksationskommissionens begrundelse, at der skulle kunne lægges til grund, at såvel ledninger som sandfangsbassinet vil blive placeret i eller på arealer "med så lav højde, at de reelt ikke kan bebygges". Særligt i lyset af at der ikke har været foretaget besigtigelse, så forekommer en sådan begrundelse at være grebet ud af det blå, og det er ikke et forhold, der er nærmere belyst eller oplyst under sagen, men som ses ukritisk at være hentet fra Vandcenter Syds partsindlæg, som lodsejer først har modtaget lang tid efter Taksationskommissionens afgørelse. I alle tilfælde, så må arealet som absolut minimum skulle erstattes som jord til anvendelse til gartneri, hvor det ikke er retvisende at anvende en sædvanlig takst for større markjorder - særligt ikke, hvor der konkret foreligger en købsaftale fra 2020, der som anført viser en markedspris på 55,80 kr./m², der som nævnt må udgøre det absolutte minimum.*

Set fra lodsejers side har sandfangsbassinet med offentligt formål kunne placeres mange andre steder end lige netop på lodsejers ejendom, som f.eks. længere nede af Everenden (mod nord) ud mod udløbet til fjorden, og i stedet kunne det eksproprierede areal have været indtænkt i forbindelse med udstykning til boligudstykningen som f.eks. friareal, fodboldbane eller lignende og skabt en merværdi for en kommende boligudstykning på lodsejers ejendom. Placering af det konkrete anlæg er først sket ved tilbuddets fremsendelse til lodsejer ultimo 2023, og der ses i øvrigt ikke at være givet en (tilstrækkelig) landzonetilladelse til det konkrete anlæg, der spreder sig over matriklerne 1 , 2 *og* 3 ejerlav 1 *. Som anført for*

Taksationskommissionen, så kan der med henvisning til MAD 2010.2448 H lægges til grund, at tillæg nr. 94 til kommuneplanen har skabt en forventning til udnyttelse til boligudstykning, som der skal tages højde for ved erstatningsudmålingen, dette selvom der efterfølgende efterhånden er sket en vis konkretisering af anvendelse til et offentligt formål, her til sandfangsbassin, som led i et større projekt omkring Everenden. Der kan også henvises til MAD 2015.273 OTK."

I supplerende indlæg af 28. januar 2025 anførte lodsejer følgende:

"Det er synspunktet fra lodsejer 1 *A/S' side, at arealet på 4.536 m^2 til sandfangsbassinet, som de facto kan anses for en arealafståelse, er ensbetydende med en reduktion af muligheden for at udstykke 5-6 byggegrunde. I realiteten nærmere 6-7 byggegrunde, når der tages højde for den defigurering, som sandfangsbassinet medfører for de tilbageværende arealer, og som giver vanskeligheder ved at skaffe vejadgang til parcelhusgrunde mod øst, dvs. længst væk fra* adresse 4 *. Men hvis man samtidig også tager højde for visse bestående begrænsninger i forhold til den rørlagte Everenden samt deklaration om kloakledning, jf. bilag 25, så er det retvisende som minimum at tage udgangspunkt i en reduktion på 5 byggegrunde med en mistet fortjeneste på ca. 600.000 kr. pr. grund, svarende til 3.000.000 kr., som ca. svarer til en mistet fortjeneste på 660 kr. pr. m^2, sammenholdt herved også med udregningen for* by 1 *Vest etape 1, jf. bilag 11.*

For så vidt angår deklarationsarealet på samlet 1.027 m^2, så er der ikke nogen grund til at differentiere mellem de to arealer. Der ses at være enighed om, at erstatningen for deklarationsarealet kan opgøres til halvdelen af erstatningen for fuld arealafståelse, jf. f.eks. MAD 2009.1811 OTK. Men der er uenighed om størrelsen af værdien, der skal tages udgangspunkt i. Vandcenter Syd A/S har taget udgangspunkt i en værdi på 150 kr./m^2 pga. forventningsværdi fsv. angår deklarationsarealet, men fra lodsejer 1 *A/S gøres det gældende, at der skal tages udgangspunkt i 330 kr. pr. m^2 svarende til ca. 340.000 kr.*

I alt kræves der for de poster, der er uenighed om, således erstatning med et beløb på 3.340.000 kr.

Som absolut minimum gøres det gældende, at ejendommen er købt til 7.500.000 kr. og med en anslået nedrivningsudgift til drivhuse mv. på ca. 2.500.000 kr., så kan "råjords" prisen for 53.764 m^2 anses for at være ca. 186 kr./m^2, og samtidig skal der tages højde for den til grunden hørende afledningsret, og den deraf følgende pligt for Vandcenter Syd A/S til at føre stik frem til parcelgrunde, således at erstatningen som absolut minimum kan sættes til 200 kr./m2, dvs. 907.200 kr. for sandfangsbassinet og 102.700 kr. for deklarationsarealet, i alt 1.009.900 kr."

I samme indlæg anførte lodsejer yderligere:

"I Vandcenter Syd A/S' brev af 15.01.2025 gøres der et helt nyt synspunkt gældende, som ikke har været fremført for Taksationskommissionen, og dermed heller ikke været prøvet af Taksationskommissionen, og det gøres gældende, at Vandcenter Syd A/S har afgivet en bindende proceserklæring om ikke at gøre dette synspunkt gældende. Når det er sagt, så har synspunktet om fradrag for fordele intet belæg for sig.

Det må lægges til grund, at sandfangsbassinet har til formål at være et sandfangsbassin i forhold til det tag- og overfladevand, der afledes fra de hidtil fælleskloakerede ejendomme markeret med gult på kortbilag 1 (mat. saml. s. 75) i tillægget til spildevandsplanen, og som udmøntes i henhold til tidsplanen angivet i bilag 28. Bassinet er med andre ord ikke opført af hensyn til lodsejer 1 *A/S' ejendom, og denne ejendom opnår da heller ikke nogen fordel herved, tværtimod.*

Der henvises også til "ikke uvæsentlige ressourcer på at ændre på udformningen af projektet på foranledning af lodsejer 1 *A/S", hvilket skal ses som et udtryk for bestræbelser, Vandcenter Syd A/S har udfoldet for at begrænse den erstatning, Vandcenter Syd A/S skal betale, mest mulig. Men det ændrer ikke på, at projektet må anses for at have offentligt formål, nemlig til gennemførelsen af spildevandssepareringen af* by 1 *by.*

Dertil kommer også, at lodsejer 1 *A/S' ejendom har været medlem af Landvindingslaget* by 3 *jf. bilag 22, og i sin tid betalt bidrag til laget mod som "medejer" at have ret til at aflede alt spildevand via Everenden. I 1982 ses også, at der blev koblet yderligere afledning til vandløbet, herunder blandt andet også vejvand fra* adresse 4 *tilhørende Odense Kommune, og hvor det ses at være afledning med 100 l/s pr. hektar drivhus med tagrende, jf. bilag 29.*

Det følger da også af tilsynsrapport fra 2001, jf. bilag 30, at der blev afledt spildevand fra drivhusene til Everenden. Ved Odense Kommunes beslutning om at ændre det nu tidligere private vandløb til fremadrettet at være et spildevandsteknisk anlæg, så har lodsejer 1 *A/S fortsat ret til at aflede spildevand til Everenden, som hidtil. Denne afledningsret kan ikke anses for at være eksproprieret, og Vandcenter Syd A/S' betragtninger om, at hvis projektet ikke var gennemført, så ville Odense Kommune som vandløbsmyndighed have stillet vilkår om maksimalt et afløbstal på 0,43 l/s pr. hektar, er på ingen måde retvisende, og tager ikke højde for den eksisterende ret til at aflede til det nu tidligere private vandløb. Tværtimod har den eksisterende afledningsret som erhvervsejendom den betydning, at det er Vandcenter Syd A/S, der skal sørge for at føre stik frem til nye parcelhusgrunde, og uden at kunne opkræve tilslutningsbidrag herfor, jf. U 2013.1332H om Kolding Business Park og U 2021.4674 om Grønttorvet. Dermed er byggemodningsudgifterne for* lodsejer 1 *A/S faktisk markant lavere pr. parcelhusgrund og dermed den mulige fortjeneste tilsvarende højere.*

[…]

Det afvises i det hele, at det skal komme på tale, at der skal ske fradrag for fordele, og skulle Overtaksationskommissionen mod forventning finde anledning hertil, så gøres det gældende, at spørgsmålet må hjemvises til fornyet behandling hos Taksationskommissionen."

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse ændres således, at erstatningen fastsættes til 0 kr. grundet fradrag for fordele.

Under drøftelserne den 6. februar 2025 redegjorde anlægsmyndigheden for sine synspunkter, svarende til de argumenter, der fremgår af de til overtaksationskommissionen fremsendte indlæg. I indlæg af 19. juni 2024 anførte lodsejer blandt andet følgende:

*"**Udformning af projektet***

Advokaten anfører synspunkter om den realiserede udformning af projektet i forhold til den oprindeligt projekterede, som er vist i figur 8 i advokatens bilag 2.

VandCenter Syd skal hertil bemærke, dels at forholdet ikke vedrører spørgsmålet om erstatningsfastsættelse, og dels at den realiserede udformning er i overensstemmelse med aftalen mellem VandCenter Syd og lodsejer 1 *A/S i den underskrevne aftale, hvoraf også fremgår, at spørgsmålet om erstatning afgøres ved taksation. Der henvises til den underskrevne aftale mellem parterne.*

VandCenter Syd skal desuden bemærke, at man har brugt ikke uvæsentlige ressourcer på at ændre på udformningen af projektet på foranledning af lodsejer 1 *A/S for at imødekomme* lodsejer 1 *A/S' ønske om placering af regnvandsanlægget på ejendommen, som giver optimal udnyttelse til udstykningen.*

Forventningsværdi

Advokaten anfører, at erstatningen skal opgøres som en forventningsværdi til, at arealet kan anvendes til bymæssig udvikling, dog som minimum til kr. 55,80 kr/m^2 svarende til købsprisen, og at VandCenter Syd har accepteret, at arealet er pålagt en forventningsværdi, idet man har tilbudt 75 kr/m^2 i ledningserstatning.

[…]

Det er som udgangspunkt VandCenter Syds opfattelse, at erstatningen for afståelse af arealer til etablering af regnvandsbassiner skal fastsættes til 0 kr.

Der henvises til Overtaksationskommissionens kendelse af 12. august 2014, trykt i MAD 2014.382, samt lignende sag fra 15. marts 2022, trykt i MAD 2022.97. Iflg. praksis i begge sager fra taksationsmyndighederne kan der ske såkaldt "fradrag for fordele", så erstatningen efter omstændighederne vil kunne fastsættes til 0 kr., hvis fordelene ved anlægget (mulighed for opførelse af ny bebyggelse) overstiger værdien af det eksproprierede areal.

VandCenter Syd skal bemærke, at spørgsmålet om erstatningens størrelse kun blev relevant, fordi VandCenter Syd i forhandlingsprocessen med lodsejer 1 *A/S valgte at tilbyde erstatning per kulance, da man rent tidsmæssigt ønskede at etablere bassin og ledninger, inden lokalplanen for området blev vedtaget, og dermed også forud for byggemodningen af området.*

VandCenter Syd har således i forbindelse med forhandlingerne med lodsejer 1 *A/S tilbudt en erstatning på kr. 75 pr. m^2 for ledningerne. For bassinarealet har VandCenter Syd tilbudt kr. 20 pr. m^2 begrundet i, at bassinet ligger lavt placeret på et areal, hvor Everenden tidligere var rørlagt, og som i kommuneplanen er udlagt til grøn-blå struktur. Arealet har således ikke kunne bruges til bebyggelse.*

VandCenter Syd er derudover helt overordnet af den opfattelse, at projektet med bassinet faktisk har været til fordel for ejeren af lodsejer 1 *.*

Hvis Everenden-projektet med udvidelse af vandløbet Everenden og etablering af sandfangsbassiner ikke var blevet realiseret, ville der som følge af

vandløbsmyndighedens vilkår (om et maksimalt arealspecifikt afløbstal på 0,43 l/s/ha til Everenden samt etablering af et såkaldt vådt rensevolumen) i en påkrævet udledningstilladelse skulle etableres et regnvandsbassin, med et arealbehov på ca. 8.600 m².

Med realiseringen af Everenden-projektet og den indgåede aftale blev arealbehovet kun på 4.536 m², hvilket altså betyder, at realiseringen af Everenden-projektet har medført, at ejer har fået godt 4.000 m² ekstra areal til rådighed.

Det må derfor anses som helt ubegrundet, når advokaten påstår, at arealafståelse og deklarationsareal svarer til en reduktion på 7-8 parcelhusgrunde, som efter et par mellemregninger giver et tab på kr. 4.800.000, der kræves erstattet.

På baggrund af ovenstående finder VandCenter Syd sig berettiget til at fremføre, at erstatningen skal fastsættes til kr. 0 henset til Overtaksationskommissionens tidligere praksis i de nævnte sager, samt det forhold at Everenden-projektet samlet set medfører et større areal til ejers rådighed.

Spildevandsplantillægget

Advokaten anfører, at spildevandsplantillægget ikke angiver sandfangsbassiner på ejendommen adresse 1 *.*

Igen ses spørgsmålet ikke at være relevant for fastsættelse af erstatningen, men VandCenter Syd skal alligevel bemærke, at bassinerne er vist på figur 1 i spildevandsplantillæget, og at matr.nr. 1 *,* 2 *og* 3 ejerlav 1 *er nævnt i spildevandsplanstillæggets bilag 5 over ejendomme, der er omfattet af statusændringen af Everenden til teknisk anlæg, og som afgiver råderet over areal i forbindelse hermed.*

Placering

Advokaten anfører, at bassinet kunne placeres mange andre steder end på ejendommen lodsejer 1 *, og at arealet kunne have været brugt til at skabe værdi i lokalplanområdet.*

VandCenter Syd kan oplyse, at bassinet er placeret ud fra det eksisterende terræn, recipient og hydrauliske forhold på det teknisk mest fordelagtige sted.

Bassinet er placeret på det laveste sted i området og i en eksisterende lavning, hvor der ved ekstremregn tidligere har stået meget vand.

Grundet det minimale fald som er på det eksisterende vandløb, har det heller ikke været muligt at flytte på placeringen.

Med den valgte bassinplacering er arealbehovet også minimeret, hvilket skal forstås således, at hvis bassinet var placeret et andet sted, ville bassinet fylde mere, og dermed ville resultatet være endnu mindre areal til bebyggelse.

Opsummering

- *Advokaten fremfører en række synspunkter om manglende ekspropriationshjemmel samt placering og udformning af bassinet. VandCenter Syd skal bemærke, at der er indgået aftale med* lodsejer 1 *A/S om placering og udformning af bassinet og om fastsættelse af erstatningen ved taksation, og at advokaten synspunkter således ikke er relevante i forhold til taksationen, og i øvrigt heller ikke er i overensstemmelse med den indgåede aftale.*
- *Overtaksationens praksis i tidligere sager tilsiger, at der kan ske såkaldt "fradrag for fordele", så erstatningen kan fastsættes til 0 kr.*
- *VandCenter Syd er af den opfattelse, at Everenden-projektet, som også omfatter sandfangsbassinet betyder et mindre arealbehov til regnvandshåndtering inden for* lodsejer 1 *A/S' ejendom, og at der dermed er et større areal til rådighed til udstykning og bebyggelse, end hvis Everenden-projektet ikke var blevet gennemført. Projektet har således været til fordel for* lodsejer 1 *A/S, og erstatningen skal derfor fastsættes til kr. 0."*

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at den samlede erstatning fastsættes til 615.075 kr.

Overtaksationskommissionen finder, at der efter vedtagelsen af Kommuneplantillæg nr. 94 utvivlsomt har været knyttet en betydelig forventningsværdi til arealerne. Forslaget til kommuneplantillægget var offentliggjort før lodsejer 1 A/S's køb af ejendommen, og forventningsværdien har afspejlet sig i den aftalte købspris. Der kan ikke herske tvivl om, at ejendommen er købt med henblik på den i kommuneplantillægget forudsete byudvikling, d.v.s. med henblik på nedrivning af eksisterende bygninger og udstykning af ejendommen til boligbebyggelse. Den reelle råjordspris svarer derfor ikke til den i købsaftalen anførte jordpris på 3.000.000 kr. Der må tages udgangspunkt i den samlede købspris på 7,5 mio. kr. med tillæg af nedrivningsudgifter mm., i alt ca. 10 mio. kr. Overtaksationskommissionen finder derfor at råjordsprisen for de i alt 53.764 m^2 reelt kan beregnes til 186 kr. pr. m^2, og at forventningsværdien skønsmæssigt kan fastsættes til 200 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionens præmis om, at det område, der er afstået til sandfangsbassin, ligger for lavt til udstykning, holder næppe stik, da der er givet landzonetilladelse til terrænregulering. I kommuneplantillægget er det dog forudsat, at der skulle skabes en sammenhængende forbindelse i form af friarealer og stiforløb langs eller i umiddelbar nærhed af Everenden. Der kan derfor ikke have været en berettiget forventning til, at hele det afståede areal til sandfangsbassin kunne udstykkes. Forudsætningen er udmøntet i den nye Kommuneplan. På den anden side må omfanget af bassinet dog siges at gå ud over, hvad der kunne påregnes på baggrund af kommuneplantillægget. Overtaksationskommissionen skønner, at et areal på ca. 2.250 m^2 bør holdes udenfor beregningen af forventningsværdien, og alene erstattes med 20 kr./m^2, dvs. med 45.000 kr.

Med hensyn til erstatningen for deklarationsarealer kan overtaksationskommissionen tilslutte sig, at erstatningen fastsættes med udgangspunkt i anlægsmyndighedens tilbud, dog således at erstatningen for deklarationsarealer udenfor skelbræmmen fastsættes med udgangspunkt i halvdelen af ovennævnte arealpris på 200 kr. pr. m^2.

Med hensyn til spørgsmålet om fradrag for fordele bemærkes følgende:

Hvis anlægsmyndighedens påstand holder stik, nemlig at det – uden Everenden-projektet - ville være en forudsætning for udstykningen, at der blev etableret et regnvandsbassin med et arealbehov på ca. 8.600 m^2, og forudsat at dette areal dermed ville fragå i de arealer, som ville kunne udstykkes, ville gennemførelsen af Everenden-projektet indebære en fordel for restejendommen. En sådan fordel skal, i henhold til Miljøbeskyttelseslovens § 61, stk. 2, jf. Lov om offentlige veje § 103, stk. 2, fradrages i erstatningen.

Selv om der eksisterer en tilladelse til afledning af spildevand fra ejendommen til Everenden, måtte det forventes, at der ved en kommende udstykning af ejendommen ville blive stillet krav fra vandløbsmyndigheden om en ny udledningstilladelse. Som vilkår for en sådan udledningstilladelse ville der efter nutidens normer blive stillet krav om neddrosling af udledningerne til vandløbet. Det måtte endvidere forventes, at der i lokalplanen ville blive stillet krav om reservation af areal til de fornødne regnvandsbassiner. Der kan i den forbindelse henvises til afsnit 11.7 i lokalplan 11-913 for boliger i Mosevænget i Stige. Det fremgår imidlertid også af denne lokalplan, at disse regnvandsbassiner vil kunne indgå i de i lokalplanen udlagte friarealer (F1 og F2). Overtaksationskommissionen finder, at lodsejer 1 A/S med rimelighed kunne forvente, at det på tilsvarende vis i en lokalplan for dette område ville være muligt at placere de fornødne regnvandsbassiner indenfor de friarealer, der under alle omstændigheder skal holdes uden for udstykningen. Etableringen af bassinerne ville derfor ikke i sig selv begrænse udstykningsmulighederne. På denne baggrund finder overtaksationskommissionen ikke, at der er fornødent grundlag for at følge anlægsmyndighedens påstand om fradrag for fordele.

Det er forudsat i erstatningsfastsættelsen, at der kan skabes fornøden vejadgang til udstykning af arealerne øst for sandfangsbassinet.

De af taksationskommissionen fastsatte erstatningsbeløb vedrørende grundbeløb og midlertidigt arbejdsareal kan tiltrædes. Det samme gælder taksationskommissionens bemærkninger vedrørende eventuel moms.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser tillægges der ejeren et beløb på i alt 40.000 kr.

Herefter bestemmes:

Erstatningen fastsættes således:

Grundbeløb:	5.047 kr.
Erstatning for deklarationsareal indenfor skelbræmme, 122 m2 à 10 kr.:	1.220 kr.
Erstatning for deklarationsareal udenfor skelbræmme, 905 m2 à 100 kr.:	90.500 kr.
Erstatning for areal til sandfangsbassin uden forventningsværdi, 2.250 m2. à 20 kr.:	45.000 kr.
Erstatning for areal til sandfangsbassin med forventningsværdi, 2.286 m2. à 200 kr.:	457.200 kr.
Erstatning for midlertidigt arbejdsareal, 8.054 m2 à 2 kr.:	16.108 kr.
I alt	615.075 kr.

Erstatningen forrentes som fastsat af Taksationskommissionen.

Godtgørelse for sagkyndig bistand ved begge instanser, i alt 40.000 kr.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 116 i lov om offentlige veje m.v. (vejloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024, jf. § 61. i lov om miljøbeskyttelse (miljøbeskyttelsesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 1.093 af 11. oktober 2024. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Erling Christensen

Hans Erik Brøste Nellegaard

Peter From-Eriksen

Allan Buch

Bent Østerskov

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Den af overtaksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med overtaksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge § 121 i vejloven, jf. § 61 i miljøbeskyttelsesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at overtaksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 7. marts 2025

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

