Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 12. maj 2022

Sagsnr. 2021-025571

Sagens parter:

Ejer: lodsejer1

matr.nr. 1

7000 Fredericia

mod

Anlægsmyndighed: Fredericia Kommune

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører ekspropriation til cykelsti og spørgsmålet om forventningsværdi til det eksproprierede areal.

Onsdag den 12. maj 2022 kl. 13:30 samledes Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing på adresse 1 , 7000 Fredericia. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, fhv. kommissarius cand. Jur. Erling Christensen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer Johan Høi Kristensen og Jørgen Østergård samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer Allan Leth og Ove Kjærskov Nielsen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Rasmus Elmann Berentzen.

Lodsejer mødte med sin repræsentant advokat Mette Hjøllund-Jensen fra Advokatkontoret KHL.

På vegne af anlægsmyndigheden mødte projektleder Karsten Kiehn samt landinspektør Terese Fuglsang.

Formanden bemærkede, at der for overtaksationskommissionen var fremlagt udskrift af taksationskommissionens kendelse af 1. september 2021 og ankebegæring af 28. september 2021 fra Karsten Kiehn på vegne af anlægsmyndigheden.

Kommissionen besigtigede ejendommen og efterfølgende fremsatte parterne deres synspunkter ved møde på Kryb i Ly kro.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Susanne Midtgaard Lykke.

Sagens oplysninger
Anlægsmyndigheden eksproprierede 1. marts 2021 ca. 4.685 m^2 jord, heraf 55 m^2 privat fællesvejs areal fra matr.nr. 1 , der er en del af en landbrugsejendom med et samlet areal på 6,5 ha. Grundværdien er 847.700 kr. Arealerhvervelsen skete med henblik på anlæggelse af cykelsti.

Taksationskommissionens afgørelse af 1. september 2021

"Arealet er landbrugsjord i landzone og på ekspropriationstidspunktet var det ikke omfattet af nogen offentlig planlægning, der gav mulighed for byudvikling. Forslaget til kommuneplan 2021 - 2033 var imidlertid kendt og efter det oplyste godkendt af Trekantsområdets bestyrelse. Forslaget gav mulighed for tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, og også hvis Økonomiudvalgets beslutning følges af byrådet vil der være mulighed for boligbebyggelse, men kun som åben-lav. På denne baggrund og under hensyn til, at arealet ligger umiddelbart op til andre byzonearealer, finder kommissionen, at der var knyttet en vis forventningsværdi til arealet.

Efter de betingelser, der er i den betingede overdragelsesaftale, kan handelen ikke gennemføres, hvis kommuneplanen vedtages som nu foreslået, og kommissionen finder ikke, at aftalen kan tillægges betydning ved fastsættelsen af arealets værdi.

Arealerstatningen må fastsættes skønsmæssigt med udgangspunkt i prisen på landbrugsjord tillagt en vis forventningsværdi. Under hensyn til, at vedtagelsen af kommuneplanen på ekspropriationstidspunktet lå noget fremme i tid og at gennemførelse af lokalplanlægning og udvikling af et bebyggelsesprojekt også må antages at have en længere tidshorisont, fastsættes erstatningen til 40 kr./m^2.

Arealerstatningen udgør herefter 185.200 kr. Idet kommissionen i øvrigt kan tiltræde de øvrige tabsposter på samlet 20.804,93 kr., som parterne er enige om tilkendes der samlet erstatning med 206.004,93 kr.

Der tillægges ejeren 15.000 kr. med henblik på dækning af udgift til sagkyndig bistand.

Der tillægges ejeren af parcellen matr.nr. 1 , lodsejer1 , *erstatningen med 206.004,93 kr., der forrentes med diskontoen pr. 4. marts 2021 og fra denne dato til betaling sker.*

Der tillægges ejeren 15.000 kr. med henblik på dækning af udgift til sagkyndig bistand.

Henning Kristoffersen Holger Pedersen Bent Alminde"

Parternes påstande og synspunkter

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse ændret således at erstatningen nedsættes.

Anlægsmyndighedens repræsentant gjorde gældende, at der ikke kan knyttes en forventningsværdi til det eksproprierede areal. Repræsentanten anførte hertil, at på tidspunktet for ekspropriationen var det eksproprierede areal landbrugsjord og var hverken kommune- eller lokalplanlagt. Repræsentanten gjorde herefter gældende, at det først er ved den nye kommuneplan, at der kan tillægges en forventningsværdi og ved erstatningsfastsættelsen skal der tages udgangspunkt i ekspropriationstidspunktet. Det er derfor den daværende kommuneplan, der skal lægges til grund og denne giver ikke anledning til nogen forventningsværdi.

Repræsentanten gjorde således gældende, at erstatningen skal fastsættes til prisen for landbrugsjord svarende til 20kr./m². Anlægsmyndighedens repræsentant anførte hertil, at det ikke spiller en rolle for erstatningen, at arealet er beliggende op til eksisterende byzonearealer.

Repræsentanten anførte desuden, at såfremt overtaksationskommissionen finder, at arealet kan tillægges en forventningsværdi på ekspropriationstidspunktet, så gør repræsentanten gældende, at overtaksationskommissionen bør overveje, om der skal foretages fradrag for fordele idet cykelstien uden tvivl tilfører arealet en merværdi. Overtaksationskommissionen bør endvidere overveje, om der bør ydes erstatning for defigurering, hvis der gives erstatning for forventningsværdi.

Repræsentanten nævner, at anlægsmyndigheden er enig, i at der bør tilkendes lodsejer 2500 kr. til ændring af markkort.

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret således at erstatningen forhøjes.

Lodsejers advokat gjorde gældende, at Skærbæk By, og således også lodsejers ejendom, er et område, som er i hastig udvikling og et område, hvor der er stor efterspørgsel efter boliger. Advokaten henviste i den forbindelse til Kommuneplan 2021-2033 for Fredericia Kommune og Trekantsområdet, vedtaget af Fredericia Byråd den 13. december 2021, hvori det anføres, at (…)"Knap halvdelen af de nye boliger er opført i Bymidten, men også Skærbæk har oplevet en stor tilvækst i antallet af boliger. Forholdsmæssigt er den største tilvækst foregået i netop Skærbæk med knap 12 pct,

mens Bymidtens tilvækst ligger på 7,4 pct. " (…) "Skærbæk har gennem de seneste år oplevet en betydelig byudvikling, hvor en stor del af byens rummelighed til boliger er blevet realiseret. I den seneste planperiode er der bygget 115 nye boliger, svarende til en boligtilvækst på knap 12 pct., og flere boliger er på vej. Der er derfor basis for et nyt arealudlæg til boligformål i Skærbæk. Der udlægges et nyt område til byudvikling i den nordlige kant af Skærbæk (….) "

Advokaten gjorde desuden gældende, at der er fremlagt betinget købsaftale med Virksomhed 1 ApS for så vidt angår den resterende del af mat.nr. 1 og hertil, at den oprindelige aftale blandt andet var betinget af, at kommuneplanen skulle muliggøre at opføre tæt/lav boligbebyggelse. Området er med Kommuneplanen udlagt til åben-lav boligbebyggelse, hvorefter Virksomhed 1 ApS har frafaldet vilkåret om tæt/lav bebyggelse.

Advokaten gjorde herefter gældende, at arealet, som anlægsmyndigheden har erhvervet ved ekspropriation, er værdiansat for lavt, idet der er knyttet en betydelig forventningsværdi til arealet på ekspropriationstidspunktet og bemærker hertil, at det særlig grundet den hastige udvikling i området og stigende efterspørgsel på boliger i Skærbæk, og anlægsmyndighedens tilkendegivelse overfor lodsejer ved åstedsforretningen om, at man i forbindelse med kommuneplanlægningen formentlig vælger at inddrage det resterende af matriklen til boligområde. Herudover bør arealets naboskab til allerede lokalplanlagt området og at byudviklingen af det eksproprierede areal må antages at ske inden for en kortere tidshorisont føre til at det eksproprierede areal værdiansættes som byudviklingsjord til kr. 130 pr. m^2, og ikke som almindelig landbrugsjord, idet der på ekspropriationstidspunktet var en aktuel og berettiget forventningsværdi til handelsværdien af matr.nr. 1 .

Advokaten anførte desuden, at hvis man ser på kommuneplanen for 2012-2023 og området omkring Skærbæk, så fremgår det også her at der er stor tilvækst i antallet af boliger især i Skærbæk, hvor tilvæksten er oppe på 12%.

Advokaten henviste i sin sagsfremstilling desuden til dommen U1975.718H.

Advokaten gjorde gældende, at spørgsmålet om fradrag for fordele ikke var relevant, idet man ikke finder, at etableringen af cykelstien udgør en konkrete fordel for arealet.

Advokaten gjorde desuden gældende, at lodsejer skal tilkendes et beløb til dækning af honorar for sagkyndig bistand.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at Taksationskommissionens kendelse bør stadfæstes for så vidt angår arealerstatningen. De øvrige erstatningsposter reduceres med 4.820 kr., svarende til den tilkendte erstatning for defigurering.

Af de af taksationskommissionen nævnte grunde kan Overtaksationskommissionen tiltræde, at arealet erstattes som landbrugsjord med tillæg af en vis forventningsværdi. Arealet var på ekspropriationstidspunktet ikke omfattet af kommuneplanrammerne for byudvikling, men arealets beliggenhed og de kendte overvejelser om at inddrage arealet i kommuneplan 2021-2033 kan begrunde, at arealet også forud for

offentliggørelse af det endelige kommuneplanforslag kunne tillægges en vis begrænset forventningsværdi. Overtaksationskommissionen finder ikke fornødent grundlag for at ændre det af taksationskommissionen fastsatte beløb på 40 kr. pr. m^2.

Det bemærkes, at Overtaksationskommissionen er enig med Taksationskommissionen i, at den indgåede betingede købsaftale ikke kan tillægges afgørende betydning for erstatningsfastsættelsen.

Under hensyn til, at arealet erstattes med forventningsværdi, finder Overtaksationskommissionen ikke, at der tillige kan ydes erstatning for landbrugsmæssige ulemper i form af den ret begrænsede defigurering, der er tale om i den aktuelle sag. De øvrige erstatningsposter vedrørende midlertidige ulemper m.v. kan tiltrædes.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at etableringen af cykelstien indebærer sådanne fordele for restejendommen, at der er fornødent grundlag for at foretage fradrag herfor i erstatningen.

Erstatningsbeløbet er excl. moms. Hvis ejerne måtte blive pålagt moms, forudsættes dette beløb dækket af kommunen. Hvis parterne ikke kan blive enige om dette spørgsmål, kan denne del af sagen indbringes for taksationsmyndighederne på ny.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand fastsættes et beløb på 10.000 kr. ud over det af taksationskommissionen tilkendte beløb på 15.000 kr.

Herefter bestemmes:

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse, 4.630 m^2 à 40 kr.:.....185.200,00 kr.

For midlertidig brug, ulemper og skattekompensation:.....15.974,93 kr.

I alt:.....201.184,93 kr.

Forrentning som fastsat af Taksationskommissionen.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser fastsættes et beløb på i alt 25.000 kr.

Denne kendelse er truffet i henhold til § 110 og § 116 i lov om offentlige veje. Endvidere indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt. (om fuldstændig erstatning) i det retlige grundlag.

Erling Christensen

Johan Høi Kristensen

Jørgen Østergård

Allan Leth

Ove Kjærskov Nielsen

/Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

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.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 17. juni 2022

Susanne Midtgaard Lykke

Fuldmægtig, Cand.jur.

