Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 11. maj 2022

Sagsnr. 2021-000336

Sagens parter:

Lodsejerne: lodsejer1 **,** lodsejer2 **og** lodsejer3

matr.nr. 1 m.fl.

Beliggende: adresse 1

7000 Fredericia

mod

Ekspropriant: Fredericia Kommune

Overtaksationskommissionen ændrer dele af taksationskommissionens afgørelse.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører ekspropriation af ca. 149.364 m^2 jord samt, efter lodsejernes anmodning, overtagelse af yderligere ca. 25.580 m^2 jord fra en landbrugsejendom til realisering af lokalplan. Arealerne er efterfølgende endeligt opmålt til henholdsvis 150.664 m^2 og 24.936 m^2.

Onsdag den 11. maj 2022 kl. 9:00 samledes Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing på adresse 2 , 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 Søren Andersen.

Lodsejerne mødte sammen med deres repræsentanter, advokaterne Håkun Djurhuus og Nikolaj Bjorholm Arup Jensen, fra Lundgrens.

På vegne af ekspropriantenmødte advokat Hanne Mølbeck og cheføkonom Jørgen Dreyer Hemmesen fra Bech-Bruun. Desuden mødte for ekspropriantenfagchef Morten Kurtzmann Svandborg, salgschef Thomas Andersen og chefjurist Henrik Melchior Olsen fra Fredericia Kommune.

Formanden bemærkede, at der for overtaksationskommissionen var fremlagt udskrift taksationskommissionens kendelse af 7. oktober 2020 og ankebegæring af 3. november 2020 fra Bech-Bruun på vegne af ekspropriantensamt ankebegæring af 4. november 2020 fra Focus Advokater på vegne af lodsejerne. Der var endvidere fremlagt supplerende indlæg, påstandsdokumenter og materialesamlinger fra parterne.

Kommissionen foretog besigtigelse og efterfølgende fremsatte parterne deres synspunkter ved møde på Fredericia Messecenter.

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

Sagens oplysninger

Den 2. december 2019 traf Fredericia Kommune beslutning om ekspropriation af 150.664 m^2 jord (Grundarealet) fra landbrugsejendommen adresse 1 , Fredericia – matr.nr. 1 m.fl.

Efter lodsejernes anmodning overtog ekspropriantenyderligere ca. 24.936 m^2. (Det sekundære areal)

Ekspropriationen skete med henblik på realisering af lokalplan 343 "Boliger Fuglsang Vest" af april 2019.

Grundarealet er omfattet af lokalplanens delområde 1a, og skal anvendes til udstykning af grunde til åben-lav boligbebyggelse – parcelhus byggeri – grønne områder, regnvandsbassin m.v. Ved lokalplanen blev arealet overført til byzone.

Ejendommen har et samlet areal på 1.014.218 m^2. Ejendomsværdien pr. 10. januar 2018 er 29.000.000 kr. og grundværdien pr. samme dato godt 7.700.000 kr.

Taksationskommissionens afgørelse af 7. oktober 2020

"Erstatningen for jorden skal i første række søges fastsat til arealets værdi i handel og vandel – markedsværdien pr. 2. december 2019 under hensyn til de muligheder for udnyttelse, som indholdet af lokalplanen giver, idet kommissionen må lægge til grund, at planen i det hele er lovlig vedtaget og derfor gældende.

Kommissionen finder umiddelbart, at en m^2-pris på 48 kr. for jord til parcelhusbyggeri er meget lav i betragtning af, at der – også ifølge Kommunen – er tale om en attraktiv udstykning på et velbeliggende areal i direkte tilknytning til både Fredericia By, større naturområder og tillige med let adgang til alle andre dele af trekantområdet, navnlig i kraft af motorvejssystemet. At der må ydes en væsentlig større erstatning

end tilbudt understøttes også af, at Kommunen allerede pr. 1. september 2008 gav 80 kr./m² for et naboareal på 100.000 m², der skulle anvendes til boligformål. Dette areal er nu omfattet af lokalplan Fuglsang Vest.

Kommissionen finder endvidere, at kommunens køb af arealet på 59.977 m² på Argentinervej pr. 1. august 2015, for 183,40 kr./m² er sammenligneligt med erhvervelsen af Grundarealet både for så vidt angår plangrundlag og beliggenheden i samme område – også selv om det er et mindre areal, da det dog stadig er af betydelig størrelsen med 37 byggegrunde. Dette areal ligger tættere på Lillebælt, men kun få grunde har kig til vandet. Til gengæld ligger det længere væk fra byen, og samlet set kan beliggenheden ikke anses for bedre end Fuglsang Vest.

Grundarealet i Fuglsang Vest kan ikke udnyttes til bebyggelse i helt samme grad som Argentinervej. Der "medgår" således ca. 1.730 m² jord pr. hus på Grundarealet mod ca. 1.620 m² på Argentinervej. Byggemodningen på Argentinervej skønnes endvidere at have været mere simpel end i Fuglsang Vest, og de forpligtelser, der påhviler Grundejerforeningen vedrørende vedligehold af grønne områder m.v. er antagelig også mindre end i Fuglsang Vest. Men den grønne profil, som også fremhæves af Kommunen, indebærer også en værdi, og kommissionen finder ikke grundlag for at fastslå, at forpligtelserne vil påvirke priserne negativt i væsentlig grad.

Kommissionen finder også, at handelen i 2015 på Falstervej, Middelfart om 8,3 ha jord til byudvikling med åben/lav, men også tæt/lav boligbebyggelse er relevant til sammenligning – bilag O.6. Prisen var her 180 kr./m².

Tilsvarende findes handelen i begyndelsen af 2020 Vandværksvej, Middelfart om ca. 43 ha jord til byudvikling med åben/lav, men også tæt/lav boligbebyggelse at være relevant til sammenligning – bilag O.8. og O.9. Prisen her var 192 kr./m².

Begge arealer i Middelfart ligger dog tættere på vandet og byen end Fuglsang Vest og kan også udnyttes mere intensivt end Grundarealet.

Efter et samlet skøn ud fra det anførte vedrørende sammenligningshandler fastsætter kommissionen erstatningen for grundarealet til 125 kr./m² eller i alt 18.670.500 kr.

Det medovertagne areal skal vurderes som landbrugsjord. Erstatningen findes pr. december 2019 passende at kunne fastsættes til 18 kr./m² eller i alt for arealet

Det tiltrædes, at erstatningen for forgæves tilsåning fastsættes til det krævede beløb

Den samlede erstatning fastsættes herefter således:

For Grundarealet 149.364 m² á 125 kr.	*18.670.500 kr.*
For medovertaget areal 25.580 m² á 18 kr.	*460.440 kr.*
For forgæves tilsåning af arealet	*18.364 kr.*
I alt	*19.149.304 kr.*

Efter sagens omfang og karakter finder kommissionen, at ejerne har krav på tilkendelse af godtgørelse for udgifter både til ingeniør- og advokatbistand fra og med åstedsforretningen og under taksationsforretningen. Beløber fastsættes til 125.000 kr.

Det bestemmes:

Der tillægges ejerne af ejendommen matr.nr. 1 *m.fl., beliggende* adresse 1 *, Fredericia,* lodsejer1 *,* lodsejer3 *og* lodsejer2 *erstatning med 19.149.304 kr. med rente svarende til diskontoen pr. 2. december 2019 og fra denne dato til betaling sker.*

Der tillægges ejerne godtgørelse for udgift til sagkyndig bistand med 125.000 kr."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at ekspropri-anten tilpligtes at betale 33.694.672,00 kr. i erstatning.

Påstanden specificeres således:

Erstatning for Grundarealet 150.664 m^2 á 220 kr.:	33.146.080 kr.
Erstatning for Det Sekundære areal 24.936 m^2 á 22 kr.:	548.592 kr.
I alt:	33.694.672 kr.

Beløbene er ifølge lodsejernes endelige påstandsdokument opgjort ekskl. moms

Lodsejernes advokat gjorde gældende, at der i henhold til Grundlovens § 73 skal udmåles en *fuldstændig* erstatning.

Under fremsættelse af synspunkter procederede lodsejernes advokat i henhold til de fremsendte indlæg. Der henvises særligt til indlæg af 22. april 2022.

Advokaten gjorde til støtte for påstanden gældende, at metodevalget for erstatningsfastsættelsen skulle være sammenligningshandler. Advokaten anførte hertil, at det er forkert, når ekspropriantен i alt væsentlighed kun har benyttet residualmetoden ved erstatningsopgørelsen. Advokaten finder ikke, at residualmetoden i nærværende sag er retvisende, og anfører hertil at metoden slet ikke retvisende, når ekspropriantен indføjer forkerte tal i beregningsgrundlaget.

Advokaten gjorde gældende, at det taksationsretlige udgangspunkt, som er fuldstændig erstatning, skal udmåles svarende til de af sagen omhandlede arealers værdi i handel og vandel på tidspunktet for meddelelse af ekspropriationsbeslutningen; den 2. december 2019. Advokaten anførte hertil, at der i denne sag således foreligger fuldt dokumenterede sammenligningspriser, og derfor et veloplyst og troværdigt grundlag for fastlæggelse af ejendommens værdi i handel og vandel baseret på dokumenterede sammenligningspriser i Grundarealets nærområde.

Advokaten anførte, at man således er helt enig i forudsætningen i taksationskommissionens kendelse, hvoraf det fremgår at "Erstatningen for jorden skal i første række søges fastsat til arealets værdi i handel og vandel –markedsværdien pr. 2. december 2019 under hensyn til de muligheder for udnyttelse, som indholdet af lokalplanen giver"

Advokaten gjorde gældende, at grundlaget for residualberegningerne, som ekspropri-anten baserer ejendomsværdiskønnet på, er manipuleret til ekspropriantens fordel, bl.a. ved anvendelse af klart urigtige oplysninger om beplantning, vedligehold, byggemodning, etablering af regnvandsbassiner m.m. Advokaten anførte hertil at, idet der

foreligger egnede sammenligningspriser, er der ikke nogen saglig grund til at basere erstatningsberegningen på ekspropriantens tal eller beregningsprincipper, som advokaten finder afviger fra det grundlæggende princip i taksationspraksis. Advokaten anførte desuden, at almindeligvis vil den i praksis mest anvendte metode kun blive fraveget, hvor der ikke foreligger noget dokumentationsgrundlag for sammenlignings-handler.

Advokaten gjorde gældende, at der er mange fejlkilder i ekspropriantens residualberegninger, og at relevante fradragsværdier er manipuleret i relation til værdifastsættelse og angivet markant højere end markedsniveauet. Advokaten anførte, at lodsejerne herudover har afdækket, at der bl.a. uberettiget indregnes mere end 2 mio. kr. til "rodvenligt bærelag", selvom der ikke er tale om, at der skal afholdes sådanne omkostninger. Indtægterne ved salget af byggegrunde er i beregningen sat urealistisk lavt, alene baseret på de af Danbolig ikke nærmere begrundede m^2-priser. Kommunen har efter aktindsigtsbegæring fremlagt vurderingen fra EDC, men de relevante tal i vurderingen er overstreget. Advokaten opfordrede Overtaksationskommissionen til at pålægge kommunen at fremlægge tallene.

Lodsejer fremførte en række konkrete punkter som han finder problematiske og uredelige, bl.a.:

1. Ekspropriantен har indregnet omkostninger til regnvandsbassiner m.m., som ikke afholdes af ekspropriantен, men af spildevandsselskabet.

2. Lodsejerne har gentagne gange anfægtet og dokumenteret, at byggemodningsomkostninger, salgsomkostninger m.v. er blevet mangedoblet i forhold til de faktiske omkostninger, men ekspropriantен har i lange perioder undladt at kommenterer på dette forhold.

3. Ekspropriantен har, i strid med den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning, begunstiget sig selv ved, at der alene på kommunens eget areal kan etableres tæt/lav bebyggelse.

Advokaten gjorde på baggrund af ovenstående gældende, at overtaksationskommissionen skal tilsidesætte ekspropriantens beregninger, fordi beregningsmetoden konkret er uegnet og unødvendig.

Advokaten anførte, at der i hvert fald er fire sammenligningshandler, der kan danne grundlag for prissætningen af en fuldstændige erstatning i sagen. Advokaten redegjorde herefter for de fire sammenligningshandler jf. nedenfor:

"Argentinervej er direkte sammenligneligt med Grundarealet og de to arealer har identiske anvendelsesmuligheder i planretlig henseende. Begge ejendomme er erhvervet af Fredericia Kommune, og ingen af arealerne var byggemodnede, da Kommunen erhvervede dem. Der er kun ubetydelige forskelle i lokalplanreguleringen. Den væsentligste forskel mellem Grundarealet og Argentinervej er, at Kommunen besluttede at erhverve Argentinervej i fri handel, hvorimod Kommunen valgte at erhverve Grundarealet ved ekspropriation. Kommunen har, som det er dokumenteret flere gange, fastslået, at netop Grundarealet er særligt velbeliggende til udvikling som nyt boligområde. Lodsejerne er af den opfattelse, at såfremt Grundarealet prissættes på

samme måde som Argentinervej, og som de øvrige nævnte sammenligningshandler, må arealet værdisættes til minimum kr. 180 pr. m^2."

Advokaten anførte, at også områderne Vandværksvej (solgt til 193 kr. pr./m^2), Falstervej (solgt til 180 kr. pr./ m^2) og Skærbækvej 5 (solgt til 266 pr./ m^2 – handelen indgået i december 2021) er sammenlignelige handler, der kan danne grundlag for en erstatningsfastsættelse af Grundarealet.

Advokaten fremhævede særligt Skærbækvej 5, som er en landbrugsejendom, der ligger umiddelbart sydvest for Grundarealet og som ud over at være et lokalplanlagt område på 78.778 m^2, består ejendommen af 3 småskov/engparceller, der ligger ca. 3 km fra ejendommen. Ejendommen er efter en budrunde i december 2021 solgt til en professionel ejendomsudvikler for en m^2-pris på 266 kr. Skærbækvej 5 ligger, ligesom Grundarealet, indenfor Kommuneplanens område V.B.5: "Boligområde, Skovkrogen og Stoustrup Skovvej" og er hermed udlagt som fremtidigt boligområde med åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Begge områder er omtalt i ekspropriantens: "Proces for udvikling af Fuglsang Vest. Skærbækvej 5 blev lokalplanlagt i oktober 2021 ved Lokalplan 379. Lokalplanen er udformet efter de samme principper, som er brugt i Lokalplan 343. Ved byrådets vedtagelse af lokalplanen anførtes det, at:

"For at sikre en overordnet sammenhæng i planlægningen for området i Fuglsang Vest, bygges der i denne lokalplan på de samme principper og bestemmelser, som i Lokalplan 343. Dermed sikrer lokalplanen en overvægt af grønne elementer, i form af græsarealer og træplantninger i forhold til de belagte arealer, både langs stamveje og i boligvængerne, og flere af boligerne vil opleves som åbne forbindelser ud i landskabet og grønne kiler ind i bebyggelsen."

Advokaten bemærkede hertil, at der er foreskrevet snoede boligveje, vejtræer og åbning af vandløb i begge planer og desuden, at områderne er fysisk sammenhængende eftersom de er forbundet med stisystem og vandløb. Advokaten forklarede endvidere, at det jf. Lokalplan 379 kun er 67% af ejendommen Skærbækvej 5's lokalplanlagte areal, der kan anvendes til boligbyggeri idet 26.500 m^2 af det samlede areal skal anvendes til anlæg af støjvold og naturområde. Advokaten gør hertil gældende, at netop den for Skærbækvej 5 aftalte pris på 266 pr./m^2 dokumenterer, at værdien af jord, der kan anvendes til boligbyggeri, og som er beliggende i den vestlige del af Fredericia, er ganske høj.

Advokaten anførte hertil, at jordprisen i relevante sammenligningssager ikke kun har afgørende betydning i tilfælde af værdiansættelse ved taksation, men også ved overdragelse i fri handel har det naturligvis betydning, hvad prisniveauet er i området. Advokaten bemærkede, at vedrørende Skærbækvej 5, er der er tale om en markedsbestemt prisfastsættelse svarende til, hvad to af hinanden uafhængige parter, sælger og køber, kunne blive enige om, og at sådanne ejendomshandler netop udgør et fortrinligt værdifastsættelsesgrundlag.

Lodsejerne gjorde desuden gældende, at det ved værdiansættelsen også bør tages i betragtning, at arealet ved Tantes Have evt. senere vil kunne udstykkes til byggegrunde. Herudover, vedrørende det Det Sekundære Areal, at erstatningen bør fastsættes til 22 kr. pr. m^2, som kommunen har betalt for andre landbrugsarealer.

Lodsejerne protesterede desuden over de 4 bomme, som ekspropriantenhar etableret på Stoustrup Skovvej. Lodsejer forklarede, at det er en stor gene at skulle låse bommene op og låse dem igen, hver gang man passerer med traktorer og øvrige maskiner. Lodsejer påpegede, at det ikke ham, der har bedt om at bommene skulle sættes op, og han helst så, at de slet ikke var der. Lodsejer finder det mest nærliggende, at der blot opsættes skilte med påbud om "indkørsel forbudt for andre end lodsejer." lodsejer forklarede, at Stoustrup Skovvej er den eneste forsvarlige adgangsvej op til fredskoven, og det er besværligt og farligt at skulle køre de to kilometers omvej op igennem byen med store og tunge maskiner. Lodsejer anførte, at han synes, at 100.000 kr. egentlig er en alt for lav i erstatning for det besvær bommene påfører ham, men han bemærkede at han dog fastholdt det fremsatte krav.

Lodsejer forklarede afsluttende, at det mildest talt havde været et rædselsfuldt forløb, og at han er rystet over, hvor utroværdig ekspropriantenen, i hans øjne, har optrådt.

Ekspropriantenen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret således, at erstatningen for Grundarealet nedsættes. For så vidt angår det Sekundære areal påstod ekspropriantenen stadfæstelse.

Ekspropriantenen påstår herefter erstatningen fastsat således:

For Grundarealet 150.664 m^2 á 48 kr.:	7.231.872 kr.
For Det Sekundære areal 24.936 m^2 á 18 kr.:	448.848 kr.
I alt:	7.680.720 kr.

Ekspropriantens advokat fremlagde en samling af Diverse Bilag, som hun baserede sit indlæg på. Hun understregede, at der var tale om i forvejen kendt materiale, som hun havde samlet for at lette gennemgangen.

Til støtte for påstanden anførte ekspropriantens advokat, at nok er sammenligningshandler det naturlige udgangspunkt for erstatningsfastsættelsen, men at sammenligningshandler kun kan anvendes, hvor de sammenlignede arealer svarer nøje til hinanden med hensyn til beliggenhed, udnyttelsesmuligheder mv. Advokaten anførte hertil, at man ikke finder en eneste af de fremlagte handler sammenlignelige med Grundarealet. Grundarealets handelsværdi må derfor fastlægges ud fra en residualberegning.

Advokaten anførte, at ved en residualberegningen skal der tages udgangspunkt i en hypotetisk købssituation og i en sådan situation er det afgørende, hvordan en fornuftig ejendomsudvikler ville have prissat arealet ved køb i fri handel i december 2019. Advokaten anførte hertil, at der ved anvendelse af residualberegning skal ses bort fra en efterfølgende realisering af lokalplanen og ekspropriantens faktiske indtægter/udgifter og ændret efterspørgsel på byggegrunde. Hertil, at erstatningen skal fastsættes på ekspropriationstidspunktet og ikke er afhængig af ekspropriantens evner til byggemodning.

Advokaten gjorde gældende, at hvor taksationskommissionen fastsætter erstatningen for Grundarealet til 125 kr. pr. m^2 og efterfølgende henviser til fire handler, hvor prisniveauet er helt anderledes: Stoustrup Skovvej (80 kr. pr. m^2), Argentinervej (183,40

kr. pr. m^2), Vandværksvej (192 kr. pr. m^2) og Falstervej (180 kr. pr. m^2), så er det netop et udtryk for, at handlerne slet ikke er sammenlignelige.

Ekspropriantens advokat gjorde desuden gældende, at Grundarealet ikke skal værdisættes ud fra en brugsværdibetragtning, hvor det tillægges betydning, hvilken indtjening lodsejerne kunne have haft, hvis de selv havde udviklet Grundarealet i overensstemmelse med lokalplan 343. Advokaten anførte hertil, at lodsejeren udelukkende har krav på en erstatning, der svarer til arealets værdi på ekspropriationstidspunktet under hensyntagen til den udnyttelse lokalplanen muliggør. Når lodsejerne ikke har ønsket at realisere lokalplanen, så er lodsejerne afskåret fra at få andel i den fortjeneste, som udstykningen medfører. Det kan modsat heller ikke påvirke erstatningen, hvis udstykningen ikke er rentabel.

Advokaten forklarede, at ekspropriantens ligeledes har overvejet, om andre sammenlignelige "businesscases" kan belyse Grundarealets handelsværdi og i den forbindelse indsamlet oplysninger fra Vejle Kommunes og Kolding Kommunes køb af areal til byudvikling. Advokaten fremhæver, at Vejle kommune ekspropierede et areal til virkeliggørelse af lokalplan 1049 og her fastsatte overtaksationskommissionen erstatningen til 39 kr. pr. m^2. Der var tale om et lokalplanområde på ca. 26 ha. (Grundarealet er ca. 15 ha), hvor der kunne udstykkes 85 byggegrunde med åben-lav boligbebyggelse (som indenfor Grundarealet). Det resterende af lokalplanområdet var udlagt til offentlig institution, boldbaner og friarealer. Ligesom Fuglsang Vest kunne en del af området ikke bruges til bebyggelse.

Ekspropriantens advokat fremhævede ligeledes til sammenligning Vejle Kommunes køb af et areal til virkeliggørelse af lokalplan 1025. Her var der var tale om et lokalplanområde på ca. 10 ha (Grundarealet er ca. 15 ha) og med plads til at etablerer 89 boliger i tæt-lav byggeri (Grundarealet 85 tæt-lav). 30 % af lokalplanområdet i Vejle skulle udlægges til grønne områder. I nærværende sag er det ca. 70 % af lokalplanområdet, der udlægges til grønne områder. Sammenligningsarealet kunne således udnyttes mere intensivt end Grundarealet og Vejle Kommune købte arealet i juni 2019 til 42 kr. pr. m^2. Advokaten gjorde gældende, at selvom der ikke kan sættes fuldstændig lighedstegn mellem de sammenlignede arealer, så er de alligevel retningsgivende for fastsættelsen af Grundarealets værdi, for det tilfælde at overtaksationskommissionen finder, at Grundarealets handelsværdi ikke skal opgøres efter en residualberegning.

Ekspropriantens advokat anførte desuden, at arealet ved Argentinervej ikke kan bidrage til at fastlægge Grundarealets handelsværdi af følgende årsager: Ekspropriationen blev gennemført i december 2019, hvor markedssituationen var noget anderledes, Grundarealet er meget større end arealet ved Argentinervej og et mindre areal har en højere værdi end et større, da den økonomiske risiko forbundet med udviklingen af mindre arealer er mindre. Desuden at Argentinervej på købstidspunktet var omfattet af lokalplan 289 og blev solgt med et med et "fuldt projekt, der muliggør 37 nye attraktive parcelhusgrunde" og ingeniørarbejdet hertil var gennemført, der manglede kun vej og sti. Argentinervej har desuden en af de mest attraktive beliggenheder i Fredericia på en sydlig skråning ned mod Lillebælt. Advokaten gjorde i øvrigt gældende, at Argentinervej blev købt af kommunen, og at der er ikke ved fastsættelsen af købesummen på 183,40 kr. pr. m^2 er indregnet fortjeneste til en ejendomsudvikler.

Advokaten finder heller ikke handlen ved Vandværksvej sammenlignelig. Arealet ved Vandværksvej er et areal på ca. 43 ha og blev solgt for 67,21 kr. pr.m^2 i 2016 og solgt igen i februar 2020 til 192,36 kr. pr. m^2. Advokaten anfører hertil at idet købsaftalen ikke foreligger, så kender vi ikke betingelserne for handlen og disse kan have stor økonomisk betydning. Desuden anførte advokaten, at det spillede en afgørende rolle for købesummen, at der i Kommuneplan 2017-2029, som var gældende ved salget af Vandværksvej, ikke var nogle rækkefølgebestemmelser, der kunne begrænse udviklingsmulighederne. Advokaten anførte hertil, at Vandværksvej ligger mere attraktivt end Fuglsang Vest bl.a. pga. udsigten til Lillebælt og beliggenheden 500-700 meter fra kysten. Desuden, at Fuglsang Vest rummer 120 boliger indenfor ca. 30 ha., mens Vandværksvej rummer 750 boliger indenfor ca. 43 ha. og udgifterne til byggemodningen må være større ved Fuglsang Vest bl.a. som følge af det store naturområde. Vandværksvej er således også en helt anden "businesscase" end Fuglsang Vest, hvorfor arealet ikke er sammenligneligt.

Ekspropriantens advokat finder heller ikke handlen vedrørende Falstervej sammenlignelig og anfører hertil, at Falstervej udgjorde et areal på 83.248 m^2 i 2014, dvs. et areal, der svarer til ca. halvdelen af Grundarealet på ca. 150.000 m^2. Advokaten forklarede hertil, at Falstervej var beliggende i et område, der var udpeget til byomdannelsesområde, jf. planlovens § 11 b, stk. 1 og Falstervej, blev solgt af ejeren for 15 mio. kr., i en situation, hvor Kommunen ønskede at omdanne området til boligformål, og erhvervsejendommen "lå i vejen" for udviklingen, hvilket advokaten kan have haft betydning for Kommunens "betalingsvilje". Advokaten anførte desuden, at lokalplanen, der vedrører Falstervej, giver mulighed for, at der kan etableres åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse i op til 5 etager og advokaten gør således gældende, at heller ikke overdragelsen af Falstervej kan anvendes til at fastslå Grundarealets værdi.

Vedr. Stoustrup Skovvej anførte ekspropriantens advokat, at der var tale om et ubebygget landbrugsareal på 100.000 m^2, som blev købt af Kommunen i 2008 for 80 kr. pr. m^2 og med henblik på anvendelse til boligformål. Hertil at kommunen købte arealet lige omkring tidspunktet for finanskrisens indtræden og markedskonjunkturerne var væsentligt anderledes end på ekspropriationstidspunktet. Advokaten anførte desuden, at handlen blev gennemført, inden der kom moms på salg af byggegrunde i 2011 og prisen skal derfor reduceres med 20 %, før den kan bruges i sammenligningen. Dvs. at den sammenlignelige pris ved Stoustrup Skovvej reelt er 64 kr. pr. m^2. Advokaten gør herefter gældende, at heller ikke overdragelsen af Stoustrup Skovvej kan bruges til at fastlægge Grundarealets handelsværdi.

Residualberegning

Ekspropriantens advokat anførte, at anvendelse af residualberegninger er den sædvanlige fremgangsmåde ved ekspropriation af arealer, som er lokalplanlagt til byggegrunde, hvor man kan tage højde for bl.a. byggemodningsudgifter og andre forhold, der ikke giver udstykkeren indtægter. Advokaten henviser i den forbindelse til KFE 2003.271:

" *I mangel af ejendomshandler, der er direkte sammenlignelige, tages der ved fastsættelsen af areal/erstatningen for de eksproprierede arealer udgangspunkt i oplysningerne om salgspriserne for byggemodnede grunde i området med fradrag af de byggemodningsudgifter, der ifølge kommunens oplysning må forventes. Desuden er*

det taget i betragtning, at der ved et samtidigt udbud af et større antal byggegrunde vil være en betydelig risiko for, at udbyderen kommer til at ligge inde med en del af grundene i længere tid"

Og ligeledes KFE 2007.198:

"Prisen for jorden bør fastsættes ud fra, hvad en fornuftig køber ville betale for arealet på ekspropriationstidspunktet under hensyn til arealets karakter, beliggenhed og udnyttelsesmuligheder. Den pris, som en privat investor ville være parat til at betale, afhænger af en vurdering af, hvad de udstykkede grunde ville kunne indbringe ved salg indenfor en rimelig liggetid, samt hvilke omkostninger, der påregneligt ville være forbundet med projektet i form af byggemodningsudgifter, salgsomkostninger m.v., ligesom investoren ville betinge sig en vis fortjeneste. En sammenligning med andre handler og afgørelser kan naturligvis give en vis indikation på prisniveauet, med der er betydelig usikkerhed ved sådanne sammenligninger, idet der kan være væsentlige forskelle afhængigt af de konkrete udnyttelsesmuligheder, geografisk placering, prisudvikling over tid m. v."

Ekspropriantens advokat henviste desuden til MAD 2009.250, MAD 2014.274 og MAD 2009.250 samt MAD 2014.27 4 V.

Den konkrete residualberegning

Ekspropriantens advokat forklarede, at da eksproprianten skulle give lodsejerne et erstatningstilbud, udarbejdede eksproprianten en residualberegning, hvor eksproprianten vurderede værdien af byggegrundene og omfanget af byggemodningsudgifterne, som man fordelte forholdsmæssigt. Eksproprianten kom herefter frem til, at Grundarealet havde en værdi på 55,40 kr. pr. m^2. Eksproprianten havde i beregningen dog ikke taget højde for bl.a. liggetid, ejendomsudviklerens fortjeneste eller skævvridningen i betalinger i løbet af projektperioden. Eksproprianten nedsatte derfor erstatningstilbuddet til 48 kr. pr. m^2. Advokaten forklarede, at eksproprianten efterfølgende har fået lavet en grundigere beregning, der inddrager ovenstående forhold.

Advokaten bemærkede, at det er helt sædvanligt og i overensstemmelse med rets- og taksationspraksis at eksproprianten ikke oplyser lodsejere om, at der er indhentet tilbud på byggemodningen og advokaten gør gældende, at denne sædvanlige procedure ikke er i strid med hverken officialprincippet eller kravet om saglig forvaltning.

Advokaten gør desuden gældende, at påstanden om, at residualberegningen bygger på "fiktive udgifter" er usand.

Advokaten gør gældende, at ekspropriantens vurdering af værdien af byggegrundene er baseret på en vurdering fra Danbolig på lige fod med en privat udvikler og at byggegrundene ikke er vurderet for lavt. Den fra EDC indhentede vurdering har vist sig at være ubrugelig og er uden relevans for sagen.

Påstanden om, at eksproprianten har overvurderet grundejernes fremtidige vedligeholdelsesbyrde er usand. Tværtimod, anfører advokaten, så påføres grundejeren usædvanligt store forpligtelser idet der er ca. 1.800 m^2 "friareal" pr. byggegrund, som skal vedligeholdes af grundejerforeningen.

Advokaten anfører, at de af ekspropriantен anslåede byggemodningsudgifterne tager udgangspunkt i ekspropriantens erfaringsgrundlag, og at ekspropriantens overslag over byggemodningsudgifterne stort set svarer til MOE's bygherreoverslag idet forskellen kun udgjorde 148.004 kr.

Ekspropriantens advokat anfører, at omkostningerne, der er medtaget i residualberegningen kan kræves afholdt af en privat ejendomsudvikler, som vil realisere lokalplan 343 og omkostningerne er vurderet på et overordnet niveau, som svarer til den detaljeringsgrad, som en privat ejendomsudvikler ville have i en hypotetisk købssituation. Advokaten forklarer hertil at posterne "rodvenligt bærelag", "læbælte" og "pleje og vanding af træer" ikke indgik med konkrete beløb i residualberegningen, idet disse poster først specificeret på et senere tidspunkt.

Ekspropriantens advokat anførte, at posten sagsomkostninger, som er anført til hhv. 500.000 kr. og 3.570.000 kr. i residualberegning, afspejler en hypotetisk købssituation, hvor der netop tages udgangspunkt i, hvordan en privat ejendomsudvikler ville have prisfastsat Grundarealet ved erhvervelse i fri handel, og hvor der ville blive taget højde for markedsføringsomkostningerne forbundet med at sælge 85 byggegrunde. Advokaten gjorde desuden gældende, at det er erstatningsfastsættelsen uvedkommende, hvad det rent faktisk har kostet ekspropriantен at sælge byggegrundene.

Ekspropriantens advokat anførte, at byggemodningsudgifterne er fordelt forholdsmæssigt således, at udgifterne til anlægget af stamvejen er fordelt mellem grundejerne i delområde 1a og delområde 1 b, og udgifterne til etablering af grønne områder, plantning af vejtræer og frilægning af vandløb er fordelt mellem grundejerne i delområde 1a. Hertil at fordelingen er sket på baggrund af lokalplan 343, hvoraf kun infrastruktur i delområde 1a fremgår. Udgifterne til boligveje, stamvej, asfaltstier og øvrige stier skal derfor afholdes af grundejerne indenfor delområde 1a. Udgiften er fordelt med 83 % til ejeren af Grundarealet (85 byggegrunde) og 17 % til ejeren af den resterende del af delområde 1a (17 byggegrunde). Der er i overensstemmelse med praksis foretaget et fradrag i udgifterne forbundet med anlægget af stamvejen, da grundejerne i delområde 1a, som anlægger stamvejen, kan stille krav om betaling, når grundejerne i delområde 1b skal have vejret til stamvejen. Udgiften til etablering af grønne områder, plantning af vejtræer og frilægning af vandløb har ekspropriantен ligeledes estimeret på baggrund af lokalplan 343. Etablering af grønne områder m.v. er en forudsætning for ibrugtagning af den primære bebyggelse, hvilket ifølge ekspropriantен betyder, at en privat ejendomsudvikler i en hypotetisk købssituation risikerer, at skulle betale for hele byggemodningen af lokalplanområdet, idet ejendomsudvikleren ikke har mulighed for at pålægge ejerne af den øvrige del af lokalplanområdet at bidrage økonomisk. Ekspropriantен har herefter fordelt udgifterne mellem grundejerne indenfor delområde 1a, med 83 % af udgifterne til ejeren af Grundarealet og 17 % til ejeren af den resterende del af delområde 1a.

Ekspropriantens advokat gør gældende, at DCF-beregning er udtryk for, hvad en privat ejendomsudvikler ville være kommet frem til i en hypotetisk købssituation på ekspropriationstidspunktet. Ekspropriantен har dog besluttet at fastholde tilbuddet om 48 kr. pr. m^2, selvom DCF-beregningen viser, at Grundarealets værdi på ekspropriationstidspunktet var væsentlig lavere end ekspropriantens erstatningstilbud.

Fastsættelsen af erstatningen for Det Sekundære Areal
Advokaten gjorde gældende, at når et areal udlægges til offentligt formål, har det udlagte areal reelt ikke længere nogen handelsværdi, og man skal ved erstatningsfastsættelse tage udgangspunkt i de faktiske og retlige forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor arealet blev udlagt til offentligt formål, hvortil advokaten henviser til U 2004.2693/2 H. Advokaten gjorde desuden gældende, at det Sekundære Areal skal erstattes med landbrugsværdien, som taksationskommissionen fastsatte til 18 kr. pr. m^2, idet der er tale om et naturområde i landbrugszone, herunder ekstensiv landbrugsdrift og rekreative formål, som skal holdes fri for yderligere bebyggelse bortset fra bygninger, der er nødvendigt for jordbrugserhvervene.

Parterne fratrådte.

Det bemærkes, at lodsejer efterfølgende har fremsendt en række synspunkter til Overtaksationskommissionen, som delvis er kommenteret af ekspropriantens advokat. Materialet har ikke givet Overtaksationskommissionen anledning til at genoptage sagen. Overtaksationskommissionen har herefter afsagt nedenstående kendelse.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at Taksationskommissionens kendelse bør ændres for så vidt angår Det Sekundære Areal, idet erstatningen herfor forhøjes til 20 kr. pr. m^2. Den af taksationskommissionen fastsatte erstatning på 125 kr. pr. m^2 for Grundarealet stadfæstes. Ud over arealerstatningen fastsættes en ulempeerstatning på 100.000 kr. for landbrugsmæssige ulemper i forbindelse med ændringen af adgangsforholdene til ejernes arealer syd for udstykningen.

Erstatningen bør som udgangspunkt fastsættes som værdien af det eksproprierede areal i handel og vandel, svarende til det beløb, en fornuftig køber må forventes at ville betale for arealet på tidspunktet for ekspropriationen ud fra de faktiske og retlige udnyttelsesmuligheder, som lokalplanen indebærer. Det skal understreges, at de takserende myndigheder må lægge den vedtagne lokalplan til grund. Lokalplanen er ikke påklaget, og erstatningen kan ikke fastsættes ud fra de udnyttelsesmuligheder, som en for ejerne mere gunstig lokalplan kunne have medført.

I det omfang, der er indgået handler, hvor forholdene svarer til den aktuelle sag, kan der tages udgangspunkt i købsprisen for arealet. I modsat fald kan der foretages en residualberegning, som fremført af kommunen. Ejerne har nedlagt påstand om, at der fastsættes en arealerstatning på 220 kr. pr. m^2, idet der er henvist til nogle konkrete handler. Ejerne finder derfor ikke, at der er grund til at foretage nogen residualberegning. Kommunen har derimod påstået, at der ikke findes sammenlignelige handler, og at erstatningsfastsættelsen derfor må ske ved residualberegning. Kommunen er med udgangspunkt heri kommet frem til en erstatning på 48 kr. pr. m^2.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at den ene beregningsmetode udelukker den anden. Kommissionen er enig med kommunen i, at der ikke kan peges på handler, som én til én svarer til den aktuelle situation. Det udelukker dog ikke, at man - som Taksationskommissionen har gjort – tager udgangspunkt i nogle konkrete handler, og derefter regulerer prisen i lyset af de forskelle, der gør sig gældende. Endvidere vil det være rimeligt at foretage en residualberegning med henblik på en vurdering af, om man er endt på et realistisk niveau. Det må forudsættes, at en professionel ejendomsudvikler ville foretage en tilsvarende beregning i forbindelse med købet.

Overtaksationskommissionen kan tilslutte sig en række af de betragtninger, som taksationskommissionen har anført i relation til en række konkrete handler. Overtaksationskommissionen finder især, at købet af arealet ved Argentinervej kan danne udgangspunkt for værdisætningen, men kommissionen er enig med taksationskommissionen i, at prisen skal være væsentligt lavere i den aktuelle sag. Overtaksationskommissionen har bl.a. lagt vægt på, at det areal, der kan bebygges på Grundarealet i Fuglsang Vest udgør en væsentligt mindre del af det samlede areal, end det areal, der kan bebygges ved Argentinervej, og at der ikke er mulighed for tæt/lav boligbebyggelse på Grundarealet. Overtaksationskommissionen finder også, at en køber ville lægge til grund, at de gennemsnitlige grundpriser ville være en del lavere i Fuglsang Vest end ved Argentinervej på grund af de vedligeholdelsesforpligtelser, at vil påhvile grundejerforeningen samt det forhold, at udviklingsprocessen ved kommunens køb af arealet ved Argentinervej var væsentligt længere fremme end det var tilfældet ved ekspropriationen af Grundarealet.

Ud fra disse betragtninger finder Overtaksationskommissionen, at den af Taksationskommissionen fastsatte erstatning på 125 kr. pr. m^2 er et rimeligt udtryk for markedsprisen på vurderingstidspunktet.

Kommunen er på grundlag af en residualbetragtning kommet frem til et væsentligt lavere erstatningsbeløb. Overtaksationskommissionen kan i princippet tilslutte sig, at erstatningen kan beregnes ud fra den af kommunen anvendte metode, hvor man tager udgangspunkt i den forventede salgspris for byggegrunde og foretager fradrag for byggemodningsudgifter samt salgs- og liggeomkostninger m.v., ligesom det må forudsættes, at professionel byudvikler vil beregne sig en vis fortjeneste. Overtaksationskommissionen finder imidlertid ikke, at de forudsætninger, som kommunen har lagt til grund for beregningen, er helt realistiske på alle punkter, og at der derfor er grundlag for en væsentligt højere erstatning end påstået af kommunen. Overtaksationskommissionen finder især, at de forventede gennemsnitlige salgspriser for grundene, som kommunen har lagt til grund på baggrund af Danboligs erklæring, var for pessimistiske, også ud fra den viden man havde på ekspropriationstidspunktet. Det havde været ønskeligt, hvis kommunen også havde fremlagt de vurderinger, der efter det oplyste blev indhentet hos EDC, men kommissionen tager til efterretning, at kommunen ikke har ønsket at oplyse de konkrete vurderingstal, og kommissionen har ikke hjemmel til at pålægge nogen af parterne at fremlægge konkrete dokumenter. Overtaksationskommissionen finder også, at kommunen på flere punkter har forudsat nogle ganske høje byggemodningsudgifter som må antages at ligge ud over, hvad en fornuftig køber ville have lagt til grund, ligesom kommunen har indregnet nogle meget høje forventede salgsomkostninger. Kommissionen er omvendt enig i, at der skal tages højde for, at en privat byudvikler ville tage højde for omkostninger i forbindelse

med liggetider mv., ligesom der ville være indregnet forudsætning om en vis fortjeneste. Kommissionen finder imidlertid ikke, at de priser, som er beregnet ved den af kommunen påpegede DCF-metode, er udtryk for arealets reelle handelspris.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at tillægge en særskilt erstatning for arealet ved Tantes Have. Der er ikke efter lokalplanen mulighed for bebyggelse af arealet, som ifølge lokalplanen indgår i de grønne arealer, som bl.a. skal tjene som sikring mod oversvømmelse i området. Arealet bør derfor erstattes efter samme enhedspris, som de øvrige eksproprierede arealer i Grundarealet.

Overtaksationskommissionen finder på denne baggrund ikke fornødent grundlag for at ændre den af Taksationskommissionen fastsatte pris for Grundarealet, hverken i opadgående eller nedadgående retning.

Med hensyn til Det Sekundære Areal finder Overtaksationskommissionen, at erstatningen bør fastsættes svarende til landbrugsjordprisen i området, og at erstatningen passende kan fastsættes til 20 kr. pr. m^2, som kommunen efter det oplyste også har betalt for anden landbrugsjord.

De fastsatte erstatningsbeløb 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.

Kommissionen er enig med ejerne i, at opsætningen af 4 manuelt betjente bomme på den hidtil benyttede adgangsvej til jorderne syd for udstykningen indebærer nogle ret betydeligt gener for driften af restejendommen, og kommissionen finder den af ejerne krævede ulempeerstatning på 100.000 kr. passende. Erstatningen for forgæves tilsåning af arealet tiltrædes.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand fastsættes et beløb på 50.000 kr. ud over det af taksationskommissionen tilkendte beløb på 125.000 kr.

Herefter bestemmes:

I erstatning for de afståede arealer fastsættes således:

For Grundarealet, 150.664 m^2 à 125 kr.:.....18.833.000 kr.

For Det Sekundære Areal, 24.936 m^2 à 20 kr.:.....498.720 kr.

For landbrugsmæssige ulemper:.....100.000 kr.

For forgæves tilsåning af arealet:.....18.364 kr.

I alt:.....19.450.084 kr.

Forrentning som fastsat af Taksationskommissionen.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser fastsættes et beløb på i alt 175.000 kr.

Denne kendelse er truffet i henhold til § 50 i lov om planlægning, jf. § 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

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 16. juni 2022

Susanne Midtgaard Lykke

Fuldmægtig, Cand.jur.

