Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 6. juni 2023

Sagsnr. 2022-107220

Sagens parter:

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 , 2 og 3

Beliggende: Adresse 1

mod

Holstebro Kommune

(planmyndighed)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning i forbindelse med Holstebro Kommunes ekspropriation og overtagelse af ejendommen til virkeliggørelse af lokalplan 1119, jf. planlovens § 47.

Tirsdag den 6. juni 2023, ca. kl. 14.15, samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ejendomskonsulent Eigil Holm Nielsen og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede

kommissionsmedlemmer, økonomimedarbejder Lars Brix og slagtermester René Schneider.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Jens Kjeldbjerg, Landinspektørcentret Kjeldbjerg & Lundsager A/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro af lodsejeren. Lodsejeren var til stede sammen med sin repræsentant, advokat V -
.

Anlægsmyndigheden gav møde ved chefjurist Jesper Dürr, juridisk konsulent Sarah Kristensen og juridisk konsulent Kristina Krog, Holstebro Kommune.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø.

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Ringkøbings kendelse af 7. oktober 2022.

Kendelsens resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens kendelse af 7. oktober 2022

"Som det fremgår af Overtaksationskommissionens kendelse i blandt andet TS82101-00057, skal erstatningen for de indenfor lokalområdet eksproprierede arealer med derpå opførte bygninger fastsættes med udgangspunkt i, hvad en fornuftig køber ville give for disse under hensyntagen til de udnyttelsesmuligheder, som lokalplanen indebærer, henholdsvis de omkostninger, der vil være forbundet med byggemodning m.v., ligesom der skal være plads til en vis fortjeneste for bygherren.

Endvidere har Overtaksationskommissionen i såvel denne kendelse som de i TS82101-00058-59 afsagte kendelser i sammenlignelige sager fastsat erstatningen for arealafståelse til 45 kr. pr. m^2.

Hertil kommer de af Kommunen fremlagte skøder vedrørende de ved overdragelsen af Adresse 2 , 3 og 4 opnåede salgspriser, henholdsvis den i ejendomsmæglervurderingen skønnede værdi af lodsejers ejendom pr. den 1. december 2016.

På denne baggrund, og uanset de af lodsejer fremlagte beregninger, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering, at der ved det af Kommunen påståede overtagelsespris på 2.100.000 kr. ydes lodsejer fuldstændig erstatning for det ved ekspropriationen af hans ejendom på Adresse 1 i Holstebro påførte tab.

Det bemærkes, at den fastsatte erstatning er eksklusive moms. Hvis det senere måtte vise sig, at der 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.

Da den af Nationalbanken fastsatte diskonto på ekspropriationstidspunktet var 0%, jf. vejlovens § 120, sker der ingen forrentning af den fastsatte erstatning.

Tidspunktet for Kommunens overtagelse af ejendommen fastsættes til den 1. november 2022.

Hvad angår den af lodsejer krævede godtgørelse for afholdte udgifter til sagkyndig bistand – advokat – bemærkes, at sagen efter byretsdommen alene har vedrørt erstatningens størrelse. I den forbindelse ses advokatens arbejde i det væsentlige at have bestået i udarbejdelsen af et processkrift på godt en halv side samt deltagelse i dagens besigtigelse og det efterfølgende cirka 1 time lange forhandlingsmøde.

Henset hertil finder Taksationskommissionen, at der passende kan tillægges lodsejer en skønsmæssig fastsat godtgørelse på 10.000 kr. inklusive moms til dækning af hans udgifter til advokat, jf. vejlovens § 110.

Herefter, og idet der med hensyn til sagens omkostninger forholdes som nærmere nedenfor anført, bestemmes:

Der tillægges lodsejer, A *, en samlet erstatning på 2.100.000 kr. i anledning af Holstebro Kommunes ekspropriation af hans ejendom, beliggende* Adresse 1 .

Ejendommen overtages af Holstebro Kommune den 1. november 2022.

Sagens omkostninger betales af Holstebro Kommune.

Sagen sluttet.

Mødet hævet."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 14.797.841,59 kr. - svarende til en erstatning på 535,01 kr. pr. m^2 for det samlede areal – eller subsidiært 8.777.881,64 kr. svarende til en erstatning på 535,01 kr. pr. m2 for en del af arealet samt en erstatning på ikke under 1.200.000 kr. for det resterende areal, herunder bygningssæt.

Lodsejeren anmodede endvidere om et beløb på ikke under 25.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand.

Lodsejeren anførte - med henvisning til Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebros kendelse af 6. maj 2022 i sagsnr. 2022-021758 (MAD2022.150) - at man ikke bare skal se på, hvordan situationen var på ekspropriationstidspunktet, men også på, hvad der efterfølgende har fundet sted. Princippet om, at der ved erstatningsfastsættelsen også skal tages hensyn til forholdene efter ekspropriationen, synes også at fremgå af Retten i Holstebros dom af 3. januar 2022.

Lodsejeren pegede på, at en del af ejendommen efterfølgende er blevet udstykket, og den resterende del af ejendommen kan meget vel blive det. Lodsejeren var indforstået med, at hovedejendommen ikke er med i lokalplanen, men det er op til kommunen at beslutte, hvornår det skal ske.

Lodsejeren anførte, at han ikke er ude på at malke kommunen for penge, men han vil have et beløb svarende til, hvad han selv kunne have tjent på at udstykke ejendommen. Beviserne for, hvad grundene i området kan sælges for, har man i dag. Lodsejeren anførte, at man på baggrund af oplysningerne om, hvad de omkringliggende parceller og byggegrunde i gennemsnit er blevet solgt for, kan regne sig frem til en pris på 612,81 kr. pr. m^2 før fradrag for omkostninger til byggemodning mv. - og 535,01 kr. pr. m^2 efter fradrag for omkostninger. Lodsejeren bemærkede, at der er masser af afsætning på udstykninger i hele Holstebro Kommune.

Lodsejeren anførte, at ejendommene Adresse 2 og Adresse 4 var erhvervsejendomme. Derfor er Adresse 3 den eneste interessante sammenligningshandel.

Lodsejeren anførte, at forventningsværdien blev skabt i 2007, da han første gang blev informeret om kommunens udstykningsplaner i Tillæg nr. 43 til Kommuneplan 2004. Disse blev blot konkretiseret, da ekspropriationssagen blev indledt i 2016.

Lodsejeren anførte, at sagen er trukket i langdrag af kommunen, og lodsejeren kan ikke købe noget tilsvarende for 2016-priser her i 2023. Lodsejeren ønskede en afgørelse for så vidt angår beløbet og fraflytningstidspunkt. Lodsejeren pegede på, at sagen har kørt i 16 år, hvilket er ca. 1/3 af hans liv.

Lodsejeren oplyste, at han til daglig bor og arbejder i Norge, men bruger ejendommens stuehus som sin privatbolig, når han er i Danmark.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunen oplyste, at det er Lokalplan nr. 1119 – Boligområde ved Hornshøj, som danner baggrund for ekspropriationen. Det var først intentionen at planlægge for en mindre del af lokalplanområdet, men i starten af planlægningsprocessen blev ejendommen Adresse 3 købt af en privat ejendomsudvikler. Lokalplanområdet blev derfor udvidet for at sikre en sammenhængende planlægning af området.

Kommunen anførte på, at Taksationskommissionen for Ringkøbing i sin oprindelige kendelse af 20. marts 2017 fastsatte en pris på 45 kr. pr. m^2 for den del af ejendommen, der blev eksproprieret. Kommunen anførte endvidere på, at det mindretal, der ved Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebros kendelse af 13. november 2018, ikke fandt, at kommunen havde pligt til at overtage ejendommen i sin helhed, fastsatte prisen til 75 kr. pr. m^2.

Kommunen anførte, at ejendomsmæglerne E og M -, ved erklæring af 16. september 2022 har vurderet ejendommens værdi pr. 1. december 2016 til 2.100.000 kr. Kommunen oplyste, at mæglervurderingen blev indhentet i januar 2022, da det stod klart, at kommunen havde pligt til at overtage ejendommen.

Kommunen pegede på, at der er solgt tre sammenlignelige ejendomme i området: Adresse 2, der blev handlet for 1.600.000 kr. i 2016, den arealmæssigt større Adresse 3, der blev handlet til 2.795.000 kr. i slutningen af 2015, og Adresse 4,

der blev handlet til 1.465.000 kr. i 2012. Kommunen bemærkede, at E og M's vurdering ikke synes at være grebet ud af den blå luft, hvis man sammenligner med disse tre ejendomme.

Kommune pegede endvidere på, at Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro ved kendelse af 13. november 2018 fastsatte prisen for to landbrugsejendomme på X-vej 6-7 km fra lodsejerens ejendom til 45 kr. pr. m^2, idet kommissionen bemærkede, at der var tale om landbrugsjord, som eksproprieredes til byudviklingsformål.

Kommunen bemærkede, at der i den af lodsejeren påberåbte kendelse gengivet i MAD2022.150 var tale om en ejendom i Silkeborg, som allerede var inddraget og udnyttet i den bymæssige bebyggelse.

Kommunen bemærkede endvidere, at lodsejerens udregninger af ejendomspriser ikke svarer til kommunens egne udregninger. Kommunen anførte, at der bl.a. ikke synes at være taget højde for kloakbidrag i lodsejerens udregninger, men selv hvis man leger med på lodsejerens påstand om en differentieret erstatning for de to 'delarealer', giver det et beløb, som ligger meget tæt på de 2.100.000 kr., som E og M er kommet frem til.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen er enig i taksationskommissionens erstatningsfastsættelse og begrundelse herfor og stadfæster derfor taksationskommissionens afgørelse.

Overtaksationskommissionen bemærker herved, at det af lodsejer anførte, herunder med hensyn til hensyn til forholdene efter ekspropriationen, ikke fører til anden erstatningsfastsættelse.

Som taksationskommissionen fastsætter overtaksationskommissionen tidspunktet for overtagelse til den 1. november 2022.

Det faktiske fraflytningstidspunkt aftales mellem lodsejer og Holstebro Kommune.

Lodsejeren blev ved taksationskommissionen tilkendt 10.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejeren tilkendes yderligere 10.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen, jf. lov om offentlige veje § 110.

Konklusion

Lodsejer A tillægges en samlet erstatning på 2.100.000 kr. i anledning af Holstebro Kommunes ekspropriation af hans ejendom, beliggende Adresse 1-
.

Ejendommen overtages af Holstebro Kommune den 1. november 2022.

Sagens omkostninger betales af Holstebro Kommune.

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

Michael Hansen Jensen

Eigil Holm Nielsen

Mikael Dahl-Jensen

Lars Brix

René Schneider

/ Mikael Primsø

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til planlovens § 50, jf. vejlovens §§ 110 og 116. Endvidere indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., om fuldstændig erstatning i det retlige grundlag for afgørelsen.

Indbringelse for domstolene

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, jf. vejlovens § 121, stk. 1.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 12. september 2023



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.