Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 22. juni 2021

Sagsnr. TS82401-00037

Sagens parter:

Lodsejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2

matr.nr. Matr.nr. 1, Matr.nr. 2

Beliggende: Adresse 1

6830 Nr. Nebel

Mod

Anlægsmyndigheden Varde Kommune

Overtaksationskommissionen stadfæster Taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører ekspropriation til etablering af naturcykelsti.

Tirsdag d. 22. juni 2021 kl. 08.45 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på Adresse 1 , 6830 Nr. Nebel. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer landmand Mads Skau og selvstændig Knud Warming samt de for denne sag kommunalt udpegede medlemmer landmand Bent Østerskov samt cand.scient.pol. Line Marie Larsen.

Som bistand for Overtaksationskommissionen mødte landinspektør Terese Fuglsang.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg af Lodsejer 1 og Lodsejer 2 af ved klage af 9. marts 2021.

Ejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2 gav møde på dagen.

Anlægsmyndigheden Varde Kommune gav møde ved Bjarne Fly Christensen, projektleder Marlene Plet samt udvalgsformand Preben Friis Hauge.

Kommissionen foretog besigtigelse og parterne fremsatte efterfølgende mundtlige synspunkter.

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

Sagens oplysninger

Varde byråd besluttede den 3. september 2019 at gennemføre ekspropriation til etablering af en cykelsti. Ekspropriationen indebar, at der fra ejendommen matr. Nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 3 afstås 15 m^2 jord til sti fra Adresse 2 til Adresse 3 . Det eksproprierede areal er placeret for foden af klitten. Matr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 4 har ifølge tingbogen et samlet grundareal på 1942 m^2. Den offentlige ejendomsvurdering er for 2019 oplyst til 1.950.000 kr., heraf grundværdi 868.100 kr. Ejendommen er en beboelsesejendom med status som helårsbeboelse placeret i byzone.

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

- Klage af 9. marts 2021 fra lodsejer
- Kendelse af 15. februar 2021
- Protokol fra åstedsforretning 21. juni 2019
- Oversigtskort for anlæggelse af naturcykelstien,
- Dagsordenspunkt Arealerhvervelse Varde Byråd
- Meddelelse om ekspropriationsbeslutning af 13. september 2019

Taksationskommissionens afgørelse af 15. februar 2021

"Kendelse

Når henses til arealets gode og høje beliggenhed i første række mod vandet sammenholdt med værdien af ejendomme i området fastsætter kommissionen værdien af det eksproprierede areal til 550 kr. pr. m^2.
Kommissionen har lagt vægt på placeringen af det eksproprierede areal til cykelsti i forhold til huset på ejendommen samt ejendommens særlige beliggenhed.
Hertil kommer, at de eksempler på tidligere salg af naboejendomme, som lodsejeren har henvist til, er ejendomme, som nu er bebygget, og hvor kommissionen ikke har mulighed for at bedømme ejendommenes stand. Endvidere er der en byggeret på disse ejendomme efter nedrivning, hvilket ikke er tilfældet med den jord som lodsejeren skal afgive.
Kommissionen har lagt vægt på, at den afståede del af grunden er placeret for foden af klinten. Lodsejerens grund har en sådan størrelse, at det afståede areal ikke påvirker den samlede værdi i relation til bebyggelsesprocent.

Det samlede erstatningsbeløb er som følger:

Afståelse af 15 m² á 550 kr. pr. m² udgør 8.250 kr., hvortil kommer refusion af for meget betalt ejendomsskat på 323 kr., i alt 8.573 kr.
Kommissionen bemærker, at der ikke har været udgifter til sagkyndig bistand.

Thi bestemmes:

Varde Kommune bør for det omhandlede indgreb til Lodsejer 1 *og* Lodsejer 2 *i erstatning betale 8.573 kr.*
Beløbet skal forrentes fra den 1. juni 2019 med diskontoen fastsat af Danmarks Nationalbank på tidspunktet for ekspropriationen indtil betaling sker.
Varde kommune betaler sagens omkostninger efter nærmere opgørelse.

Tom Sørensen Niels Petersen Kristin Martinsen"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod Taksationskommissionens afgørelse ændret.

Lodsejeren fremførte, at ekspropriationen begrænser mulighederne for fremtidigt byggeri idet ekspropriationen forårsager en formindskelse af bebyggelsesprocenten, hvorefter det er urimeligt at dette tab ikke erstattes. Lodsejer anfører hertil, at ingen ejer kan være interesseret i at forære sine rettigheder over en ejendom væk – heller ikke selv om der ikke måtte være aktuelle planer om at udnytte byggerettighederne på ejendommen.

Lodsejeren forklarede, at der er stor udvikling i turismen i Varde kommune og at der i den forbindelse er stor efterspørgsel på store udlejningshuse. Desuden at der på mange af naboejendommene netop er byggerier af meget store udlejningshuse i gang.

Lodsejer finder ikke de ejendomme som kommunen henviser til sammenlignelige med ejendommen i nærværende sag. Lodsejer anfører, at han har kendskab til ejendomme som er solgt til 4 millioner og hvor huset skulle rykkes ned.

Anlægsmyndigheden, Varde Kommune påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunens repræsentant fremførte, at samtlige lodsejere i forbindelse med ekspropriationen er tilbudt 350 kr. pr. m² for byzonejord, hvilket er accepteret af flere lodsejere. Kommunen har dog for nærværende sag taget Taksationskommissionens kendelse og beslutning om 550 kr. pr. m² til efterretning.

Kommunens repræsentant anførte, at der ikke har været konkrete handler af jord i netop dette område - dog har der været et salg på Adresse 4 til 321 kr. pr. m².

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens kendelse bør stadfæstes.

Det skal indledningsvis medgives ejerne, at afståelsen af de 15 m^2 i fremtiden muligvis vil kunne indebære en mindre begrænsning i omfanget af det byggeri, der må udføres på ejendommen. Det afhænger imidlertid af fremtidige bebyggelsesbestemmelser, herunder eventuelle bestemmelser om maksimal størrelse af bebyggelsen på en grund uanset grundens størrelse. Den mulige begrænsning er imidlertid ikke ensbetydende med, at der skal betales en erstatning svarende til den gennemsnitlige m^2-pris for en tilsvarende ejendom.

Prisen på en ejendom afhænger af flere forskellige forhold, herunder beliggenhed og udnyttelsesmuligheder. Navnlig på ejendomme med mindre jordarealer kan antallet af m^2 jord være afgørende for, om der kan etableres et attraktivt byggeri, og her kan hver m2 spille en rolle for ejendommens værdi.

I det aktuelle tilfælde er der tale om en ejendom med et forholdsvis stort jordtilliggende, som med den gældende bebyggelsesprocent på 30 tillader et byggeri på knap 600 m^2, forudsat at der ikke gælder andre maksimalbestemmelser. Heraf er kun de 97 m^2 udnyttet. Det er overtaksationskommissionens vurdering, at den høje arealpris på denne og tilsvarende ejendomme skyldes, at en køber vil være villig til at betale en betydelig pris for selve muligheden for at etablere en attraktiv bolig på ejendommen med en storslået udsigt over naturområdet vest for ejendommen. En køber vil derimod i det konkrete tilfælde næppe tillægge det nogen som helst betydning, om byggeretten muligvis er indskrænket med nogle få m^2.

Hertil kommer, at afståelsen af arealet ikke har nogen betydning for ejerens brug af ejendommen. Det afståede areal ligger ved foden af en høj og stejl skrænt, og på stort set hele arealet løb der i forvejen et hjulspor, som har været tilgængeligt for offentligheden. Arealet har efter overtaksationskommissionens vurdering ikke nogen reel brugsværdi for ejerne og etableringen af stien ses heller ikke at kunne medføre nogen gener for ejerne.

På denne baggrund finder overtaksationskommissionen ikke, at der er grundlag for at forhøje den af taksationskommissionen fastsatte erstatning på 550 kr. pr. m^2. Kommunen har taget denne prisfastsættelse til efterretning, og overtaksationskommissionen finder herefter ikke anledning til at ændre beløbet.

Herefter bestemmes:

Taksationskommissionens kendelse stadfæstes.

Omkostningerne ved taksationsmyndighedernes behandling af sagen betales af Varde Kommune.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 116 i lov om offentlige veje (lov nr. 1520 af 27.12.2014).

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

Erling Christensen

Mads Skau

Knud Warming

Bent Østerskov

Line Marie Larsen

/Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

Ovennævnte afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Evt. søgsmål vedrørende sagen skal i henhold til § 121, stk. 1 i lov om offentlige veje m.v., anlægges mod modparten i sagen inden 6 måneder efter at afgørelsen er meddelt.

Udskriftens rigtighed bekræftes
Viborg, den 19. august 2021

Susanne M. Lykke
Fuldmægtig, cand.jur.