Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 11. maj 2022

Sagsnr. 2021-003270

Sagens parter:

Ejere: lodsejer 1 lodsejer 2 **og** lodsejer 3

matr.nr. 1 m.fl.

beliggende: adresse 1

7000 Fredericia

mod

Ekspropriant: Fredericia Kommune

Overtaksationskommissionen stadfæster Taksationskommissionens afgørelse.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatningsfastsættelse af et permanent eksproprieret areal på ca. 1.180 m^2. Arealet er eksproprieret til realisering af lokalplan.

Onsdag den 11. maj 2022 kl. 9:00 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 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 25. marts 2021 og ankebegæring af 7. maj 2021 fra Bech-Bruun på vegne af ekspropriantenDer 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 25. november 2020 eksproprierede Fredericia Kommune et areal på ca. 1.180 m^2 af matr.nr. 1cp Stovstrup, Fredericia Jorder til en forlængelse mod vest af den offentlige vej, adresse 2 , frem til en ny boligudstykning, Fuglsang Vest.

Fredericia kommune havde forinden, ved beslutning af 2. december 2019, ekspropriet ca. 150.664 m^2 jord (Grundarealet) fra landbrugsejendommen adresse 1 , Fredericia – matr.nr. 2 m.fl. med henblik på realisering af lokalplan 343 "Boliger Fuglsang Vest" af april 2019.

Det skyldtes en fejl hos ekspropriantenat arealet på 1.180 m^2 ikke blev medekspropriet ved ekspropriantens ekspropriationsbeslutning af 2. december 2019.

Taksationskommissionens afgørelse af 25. marts 2021

> ***" (...) Kommissionens begrundelse og afgørelse:***
>
> *Erstatningen skal fastsættes til arealets værdi som landbrugsjord, men også under hensyn til de muligheder for udnyttelse -den forventning, som Kommuneplanrammen fra 1997 gav, idet arealet ved lokalplan 248 fra 2004 "udgik af markedet" som udlagt til offentligt formål.*
>
> *Kommissionen tager udgangspunkt i en værdi som landbrugsjord på 19 kr./m^2 på ekspropriationstidspunktet og kan tiltræde, at der var knyttet en vis forventningsværdi til arealet.*
>
> *Kommissionen finder ikke grundlag for at fastslå, at den almindelige markedsværdi i området af ikke lokalplanlagt jord, der kan udnyttes til erhverv, er i nærheden af de 300 kr./m^2, som matr.nr. 3 for kort tid siden er handlet til. Kommissionen lægger vægt på, at matr.nr. 3 er lokalplanlagt til erhverv, herunder butikker. Der er endvidere tale om en enkeltstående handel med*

henblik på etablering af flere detail handelsvirksomheder, hvilket Kommuneplanrammen fra 1997 ikke gav mulighed for på matr. 1 *Handelen om matr.nr.* 3 *må også antages i høj grad at være båret af, at køber var lykkedes med at udvikle et projekt med flere "tunge" butikskæder som lejere fra start, hvorfor prisen for jorden ikke har været af stor betydning. Handelen om parcellen af matr. 1 cp kan ikke tillægges betydning, idet der synes at være betalt en stor overpris for jorden.*

Det bemærkes yderligere, at der ikke i de forløbne mere end 20 år, hvor der har været mulighed for at udnytte jorden til erhverv, er taget skridt hertil, hvilket trækker ned.

Kommissionen finder videre, at arealets værdi må ansættes betydeligt under de 125 kr./m^2, der er fastsat for Fuglsang Vest udstykningen, idet prisen for jord til boligbebyggelse typisk er væsentlig højere end prisen på jord til erhvervsbyggeri i samme område.

Formanden og Kenneth Fredslund Petersen vurderer det eksproprierede areals værdi til 75 kr./m^2.

Jeppe Mouritsen finder, at værdien skal ligge noget tættere på de 125 kr./m^2, der foreløbig er fastsat for naboarealet i Fuglsang Vest, og han vil herefter fastsætte værdien til 90 kr./m^2.

Kommissionen finder ikke, at kommunen har godtgjort, at der skal ske fradrag for opnået værdi forøgelse, jf. vejlovens § 103, stk. 2, idet det ikke findes bevist, at nogen del af den tilbageblevne ejendom som følge af denne ekspropriation, har opnået fordele. Matr.nr.1 cp havde således allerede vejadgang langs hele nordsiden parallelt med Vejlevej og langs 80% på sydsiden. Det forhold, at arealet allerede forud for etableringen af Fuglsang Vest, var forudsat anvendt til adgangsvej til denne udstykning, kan ikke føre til, at arealet i medfør af vejlovens § 103, stk. 2 skal afstås uden erstatning.

Erstatningen fastsættes efter stemmeflertallet herefter således:

1.180 m^2 á 75 kr.:……. <u>*88.500 kr.*</u>

Beløbet er excl. moms.

Efter sagens omfang og karakter finder kommissionen, at ejerne har krav på tilkendelse af en skønsmæssigt fastsat godtgørelse for udgift til advokat. Beløbet fastsættes til 20.000 kr.

Det bestemmes:

Der tillægges ejerne af ejendommen matr.nr. 1 cp Stovstrup, Fredericia Jorder m.fl., beliggende Vejlevej, Fredericia, lodsejer 1 lodsejer 3 *og* lodsejer 2 *erstatning med 88.500 kr. med rente svarende til diskontoen pr. 25. november 2020 og fra denne dato til betaling sker.*

Der tillægges ejerne godtgørelse for udgift til sagkyndig bistand med 20.000 kr.

Henning Kristoffersen *Jeppe Mouritsen* *Kenneth Fredslund Petersen"*

Parternes påstande og synspunkter

Ekspropriantен påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen nedsættes.

Ekspropriantens advokat gjorde gældende, at arealet på ekspropriationstidspunket var udlagt til vejareal i henhold til lokalplanen fra 2004 og at kommissionen, ved erstatningsfastsættelsen, skal tage udgangspunkt i de faktiske og retlige forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor arealet blev udlagt til offentligt formål, jf. U 2004.2693/2 H.

Advokaten anførte, at arealet, inden vedtagelsen af lokalplan 248, var omfattet af kommuneplanramme nr. E.9 Vejlevej Vest, kommuneplan 1996-2006, hvoraf det fremgår, at arealet var udlagt til virksomheder i klasse 1-3 som defineret i kommuneplanen. Klasse 1-3 omfatter virksomheder med ingen eller kun ringe belastning af omgivelserne og med en støjværdi på 55 - 45 - 40, dvs. lettere industri, liberale erhverv, udstillings-, lager- og værkstedsvirksomheder med en bebyggelsesprocent på 50 % for kommunalplanrammeområdet. Advokaten bemærkede desuden, at vurderingstidspunktet for den eventuelle forventningsværdis tilstedeværelse "fryses" på det tidspunkt, hvor arealet blev udlagt til offentligt formål i lokalplan 248, og at senere indtrådte retlige og faktiske forhold i henhold til arealet ikke har nogen betydning for vurderingen af forventningsværdiens tilstedeværelse, jf. MAD 2017.413 V, hvorefter den senere vedtagelse af lokalplan 343 ingen betydning har for værdien af arealet.

Ekspropriantens advokat fastholder derfor, at udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er landbrugsprisen på 18 kr. pr. m^2 med tillæg af eventuel forventningsværdi, idet advokaten ikke finder, at der er sket en prisudvikling, for så vidt angår landbrugsjord siden "den første ekspropriation" i december 2019 til "den anden ekspropriation" i november 2020.

Advokaten anførte, at det følger af vejlovens § 103, stk. 2, at der kan foretages fradrag for fordele og gjorde herefter gældende, at erstatningen for afståelsen af arealet skal bortfalde, fordi forlængelsen af Fuglsang Allé indebærer en fordel for lodsejerne, som overstiger værdien af arealet. Forlængelsen af Fuglsang Allé er en fordel for restejendommen, da det med forlængelsen af Fuglsang Allé nu er muligt at etablere den sidste overkørsel til restejendommen til betjening af de fremtidige byggegrundene på restejendommen. Det er ekspropriantен, der har anlagt forlængelsen, selvom ekspropriantен muligvis kunne have krævet den betalt af Lodsejerne, jf. vejlovens kap. 4. Desuden er forlængelsen af Fuglsang Allé en nødvendig forudsætning for udbygningen af boligområdet indenfor lokalplan 343, jf. § 5.1, og fordelen ved, at kunne afstå Grundarealet til bebyggelse overstiger utvivlsomt det tab, som ejerne bliver påført ved at afstå arealet. Advokaten henviste herefter til MAD 2014.382.

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejernes advokat anførte, at erstatningen skal fastsættes til 300 kr./m^2, da arealet skal vurderes som landbrugsjord til 20-22 kr./m^2 med særlig høj forventningsværdi. Lodsejernes advokat henviste til sammenligningshandler vedrørende matr.nr.1hh og parcellen af 1 . Advokaten gjorde gældende, at erstatningen i hvert fald ikke kan sættes lavere end de af taksationskommissionen fastsatte 125 kr./m^2, for Fuglsang Vest.

Advokaten bestred, at eksproprianten skulle have ført tilstrækkeligt bevis for, at der skulle være grundlag for at bringe vejlovens § 103, stk. 2 i anvendelse.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse
Overtaksationskommissionen finder, at Taksationskommissionens kendelse bør stadfæstes.

Kommissionen kan tiltræde, at arealet bør erstattes som landbrugsjord med tillæg af den forventningsværdi, der var til arealet i henhold til kommuneplanrammerne forud for vedtagelse af lokalplanen for dette område, og kommissionen finder ikke fornødent grundlag for at ændre det af Taksationskommissionen fastsatte beløb på 75 kr. pr. m^2.

Overtaksationskommissionen er endvidere enig med Taksationskommissionen i, at der ikke er fornødent grundlag for at foretage fradrag for fordele for restejendommen.

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 20.000 kr.

Herefter bestemmes:

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser fastsættes et beløb på i alt 30.000 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 17. juni 2022

Susanne Midtgaard Lykke

Fuldmægtig, Cand.jur.

