Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 27. maj 2025

Sagsnr. 2024-219270

Sagens parter:

Lodsejer: virksomhed1 ApS

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 5r Børup By, Taulov

Beliggende: adresse 1

7000 Fredericia

(Lb.nr. 1)

mod

Anlægsmyndighed: Fredericia Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med ekspropriation til etablering af regnvandsbassin ved Vej 1 .

Tirsdag den 27. maj 2025, kl. 10:00 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, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Johan Høi Kristensen og direktør Allan Leth, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, tidligere byrådspolitikker Per Schmidt Andersen og tidligere byråds- og

regionspolitiker Holger Gorm Petersen. Per Schmidt Andersen ankom efter introduktion af kommissionen, men deltog til både besigtigelsen og udveksling af synspunkter.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Tina Jervelund.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing ved e-mail af 7. november 2024 af lodsejer. Lodsejer deltog i taksationsforretningen sammen med person 1 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved projektleder Nicolai Bay, Fredericia Kommune, og landinspektør Sanne Kolding Johansen, Lifa A/S.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, Fuldmægtig, cand.jur. Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Sagens oplysninger

Matr.nr. 1 er en del af en samlet ejendom bestående af 3 matrikler på i alt 63.326 m^2 fordelt med 48.009 m^2 i byzone og 15.317 m^2 i landzone. Matr.nr. 1 har et areal på 8.897 m^2, er ubebygget og beliggende i landzone. Ejendommen er ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2020 vurderet til 10.222.200 kr., heraf grundværdi 10.222.200 kr.

Byrådet i Fredericia Kommune besluttede den 17. juni 2024 at ekspropriere i forbindelse med etablering af regnvandsbassin ved Vej 1 . Ekspropriationsbeslutningen blev meddelt lodsejer den 21. juni 2024. I den forbindelse fik matr.nr. 1 permanent eksproprieret et areal på 1.230 m^2.

Grunden er en smal strækning mellem Vej 2 og Vej 1 . På en del af det eksproprierede areal er tinglyst en deklaration om energiførende ledning med tilbehør, som omfatter servitutbælter på 10 m og sikkerhedszoner på 40 m. Derudover er en del af det eksproprierede areal berørt af en oversigtservitut som indebærer, at bevoksning og lignende ikke må overstige en højde på 0,80 m.

Ifølge den på ekspropriationstidspunktet gældende kommuneplanramme, nr. *Grønt område langs motorvejen*, er området udlagt til rekreativt område. Der må ikke opføres bebyggelse på arealet, men det kan indrettes som et grønt friareal med beplantning og landskabsbearbejdning i det omfang, det er muligt.

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

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Vejles kendelse af 30. oktober 2024
- KLAGE: E-mail af 7. november 2024 fra lodsejer
- Indbringelse af erstatningsspørgsmål til taksationskommissionen – brev af 13. august 2024
- Oversigtskort
- Ekspropriationsbemyndigelse af 18. december 2023
- Indvarsling til åstedsforretning – brev af 8. marts 2024
- Ejendomsbeskrivelse og arealfortegnelse lb.nr. 1
- Ekspropriationsplan
- Protokol for åstedsforretning den 8. april 2024

- Foreløbig vurdering af 8. marts 2024 udleveret af lodsejer under åstedsforretningen
- Forligstilbud
- Ekspropriationsbeslutning af 17. juni 2024
- Meddelelse om ekspropriationsbeslutning af 21. juni 2024
- OIS-udskrift af 18. januar 2024
- Tingbogsattest af 23. september 2024
- E-mail fra formanden for taksationskommissionen til lodsejer af 26. september 2024
- E-mail fra lodsejer til formanden for taksationskommissionen af 30. september 2024
- Skøde for del af 1
- Ekspropriationskommissionens kendelse af 5. august 2024, 4. hæfte
- Arealfortegnelse og ekspropriationsplan vedr. Krydsombygning TSA 61, Taulov lb.nr. 13
- Indlæg til taksationsforretning fra anlægsmyndigheden af 9. oktober 2024
- Tilladelse til ophævelse af landbrugspligt af 6. juli 2006
- Kommuneplanramme nr. Grønt område langs motorvejen
- Oversigtsservitut af 31. maj 1978
- Deklaration om energiførende ledning af 17. april 1998 med påtegning af 20. november 2003 (Naturgastransmissionsledning)
- Ekspropriationsplan med sikkerhedszone
- E-mail af 28. april 2025 fra anlægsmyndigheden
- Udtalelse fra Plan og Byudvikling, Fredericia Kommune af 24. april 2025

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Vejles kendelse af 30. oktober 2024. Kommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 30. oktober 2024:

"Parcellen er et lille landzoneareal, der ligger som en kile imellem motorvejen og Vej 1 *. Efter kommuneplanrammen og de begrænsningerne for anvendelsen, der følger af servitutten vedrørende gasledninger lægger kommissionen til grund, at mulighederne for udnyttelse af parcellen er særdeles begrænsede. Den ret høje offentlige vurdering må navnlig tilskrives, at størstedelen af ejendommen er lokalplanlagt til byudvikling. Den enkeltstående handel om naboarealet matr.nr.* 2
kan eventuelt have en særlig baggrund, og m²- prisen kan ikke anses for relevant til sammenligning ved skønnet over værdien at det eksproprierede areal.

På denne baggrund kan kommissionen tiltræde, at det tilbudte beløb udgør fuld erstatning, og der tilkendes samlet 24.600 kr., der skal forrentes som nedenfor bestemt.

Det bestemmes:

Der tillægges ejeren af ejendommen matr.nr. 1 *beliggende* adresse 1 *, Fredericia,* virksomhed1 ***ApS,*** *erstatning med 24.600 kr., der forrentes med diskontoen pr. 17. juni 2024 og fra denne dato til betaling sker."*

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret således, at erstatningen for arealafståelsen forhøjes til 160 kr./m^2.

Lodsejeren fremførte under taksationsforretningen den 29. maj 2025, at lodsejer aldrig ville sælge for en pris under ejendomsværdien på ca. 160 kr./m². Lodsejeren gjorde gældende, at naboarealet på 530 m² netop er solgt for ca. 472 kr./m². Lodsejeren oplyste, at han blev erstattet med 45 kr./m² ved omlægning af el- og gasledninger, men hvor jorden forblev lodsejeres. Lodsejeren forklarede yderligere, at Vejdirektoratet erstattede et andet indgreb i området med 40 kr./m².

Lodsejer anførte, at ud fra ovenstående priser, burde erstatningen for arealafståelsen som minimum være 160 kr./m^2.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Under taksationsforretningen den 27. maj 2025 fremførte anlægsmyndigheden synspunkter svarende til anlægsmyndighedens indlæg af 9. oktober 2024, hvori der bl.a. står følgende:

"Fredericia kommune finder, at erstatningen skal udmåles i forhold til de planlægningsmæssige muligheder og den aktuelle brug på tidspunktet for den trufne ekspropriationsbeslutning den 17. juni 2024.

Fredericia Kommune finder ikke, at der med baggrund i ovenstående generelle oplysninger er baggrund for at tillægge det eksproprierede areal en forventningsværdi.

Der er tale om ubebyggede arealer i landzone uden nogen offentlig planlægning, der giver mulighed for byudvikling. Arealet står ubenyttet hen med selvsåede træer og buske, ligeledes er arealet underlagt bestemmelser i kommuneplanen om at arealet kan anvendes til rekreative formål og at der ikke må opføres ny bebyggelse i området. Fredericia Kommune finder derfor ikke, at erstatningen for arealet kan overstige værdien som almindelig landbrugsjord. På arealet er der tillige tinglyst servitut om oversigt, servitut om naturgasledning med servitutbælte på 10 meter og sikkerhedszone, som gør, at der er mange begrænsninger i udnyttelsen af arealet."

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør stadfæstes.

Erstatningen skal fastsættes svarende til det afståede areals værdi i handel og vandel. Med de gældende rammebestemmelser for området samt de på arealet påhvilende servitutter ses arealet kun at have meget begrænsede udnyttelsesmuligheder, og den reelle værdi af arealet ses på ingen måde at kunne overstige den almindelige landbrugsjordspris.

Den offentlige vurdering af den samlede ejendom er ikke afgørende for værdien af det omhandlede landzoneareal, idet den høje vurdering af ejendommen alene må tilskrives, at den væsentligste del af ejendommen ligger i byzone. Det er heller ikke afgørende, hvad andre instanser - ud fra de hensyn de har skullet varetage - tidligere har ydet for forskellige indgreb på arealet. Kommissionen finder heller ikke, at der kan tages udgangspunkt i arealprisen for en enkeltstående handel om naboarealet.

Overtaksationskommissionen kan således tilslutte sig taksationskommissionens erstatningsfastsættelse og begrundelsen herfor.

Herefter bestemmes

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 116 i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Erling Christensen

Johan Høi Kristensen	Allan Leth
Per Schmidt Andersen	Holger Gorm Petersen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Den af overtaksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med overtaksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at hver enkelt erstatningspost kan indbringes for domstolene, ligesom spørgsmål vedrørende de enkelte lb.nr. i kendelsen særskilt kan indbringes for domstolene. Opmærksomheden henledes endvidere på, at sag om erstatning ifølge § 121, i lov om offentlige love m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter modtagelsen af kendelsen.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.
Viborg, den 27. juni 2025.



Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann
Fuldmægtig, cand.jur.