Udskrift af protokollen
for
Overtaksationskommissionen for
Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster

Forretningen den 12. april 2016. OTAX 2016-01

Erstatning i anledning af Roskilde Kommunes beslutning om ekspropriation af en del af ejendommene matr.nr. Matr.nr. 1 **og** Matr.nr. 2**, Vestermarken, Roskilde Jorder, beliggende** Adresse **, i henhold til planlovens § 47**[1]**.**

Den 12. april 2016 blev der gennemført forretning i Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster.

Til stede ved forretningen var Overtaksationskommissionens formand, Bo Tarp, samt medlemmerne Kaj Petersen, Erling Klæsøe og Poul-Erik Salebjerg Hansen.

Protokollen blev ført af kommissionens sekretær, Torkil Schrøder-Hansen.

For og med Roskilde Kommune mødte advokat Hanne Mølbeck, afsnitsleder Henning Strange og planlægger Lone Plovstrup.

Ejeren ejendommen, Virksomhed ved Lodsejer , Klampenborg, var ikke mødt.

Lodsejer s advokat, Hans Rohde, havde i mail af 8. april og 11. april 2016 anmodet om udsættelse af sagen med henblik på færdiggørelse af sit indlæg i sagen, der beroede på indhentning af en sagkyndig erklæring. Fristen for afgivelse af indlæg til forretningen var i indkaldelsen af 9. marts 2016 hertil fastsat til 5. april 2016. Advokat Hans Rohde meddelte den 11. april 2016 telefonisk kommissionens formand, at han og Lodsejer sandsynligvis ikke ville deltage i forretningen.

Landinspektør Nils Nybro Eriksen deltog i forretningen.

Forretningen blev indledt kl. 9.30 med besigtigelse af forholdene ved ejendommen Adresse .

Mødet blev herefter henlagt til kommunens mødelokale.

Overtaksationskommissionens formand indledte mødet med at ridse sagen op.
Formanden bemærkede for en ordens skyld, at sagen behandles efter den tidligere vejlov

---

[1] Lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 30. maj 2013, med senere ændringer. Loven administreres af Miljøministeriet, Naturstyrelsen.

(lov om offentlige veje), da sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen før ikrafttræden, den 1. juli 2015, af den gældende vejlov[2], jf. § 140, stk. 3, heri.

Roskilde Kommune meddelte i brev af 2. marts 2012 Virksomhed ved Lodsejer , at kommunen havde truffet beslutning om ekspropriation af en del af ejendommene matr.nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2, Vestermarken, Roskilde Jorder, beliggende Adresse , i henhold til planlovens § 47. Det fremgår af brevet, at advokat Hans Rohde på vegne af ejeren havde fremsat indsigelse mod ekspropriationen, og at kommunen, hvis ekspropriationsspørgsmålet ikke påklagedes til Natur- og Miljøklagenævnet, ville indbringe erstatningsspørgsmålet for taksationsmyndighederne. Advokat Hanne Mølbeck har på kommunens vegne, ved brev af 6. juli 2012, indbragt sagen for Taksationskommissionen for Roskilde.

Taksationskommissionen for Roskilde har afholdt møde den 13. marts 2013, hvor der foretoges besigtigelse af ejendommen og efterfølgende forhandling, hvor parterne nedlagde deres påstande og kommissionsmedlemmerne voterede. Taksationskommissionen har endvidere afholdt møde den 25. marts 2014, uden deltagelse af parterne, hvor kendelsen blev afsagt.

Det bemærkes indledningsvis i kendelsen, at kommissionen, efter afholdelse af mødet den 13. marts 2013, havde modtaget brev af 27. marts 2013 fra advokat Hans Rohde og svarbrev herpå af 29. april 2013 fra advokat Hanne Mølbeck, men at kommissionen havde meddelt begge advokater, at sagen allerede var voteret og afgjort af kommissionen på mødet den 13. marts 2013.

Taksationskommissionen for Roskilde - kendelse af 25. marts 2014 (T 3/2012):

Taksationskommissionen lægger til grund, at ejendommen er på 90.910 m2, heraf vej 1.842 m^2, og er noteret som gartneri, frugtplantage og planteskole. Det lægges endvidere til grund, at ejendomsværdien pr. 1. oktober 2010 var 3 mio. kr. og grundværdien 868.600 kr. Endelig lægges det til grund, at der er eksproprieret 52.300 m^2 af ejendommen.

Under hensyn hertil, og til at arealet i kommuneplan 2009 er udlagt til jordbrug og råstofudnyttelse med senere anvendelse til offentlige område og i lokalplan 538 er udlagt til offentligt formål, ligesom der ikke er godtgjort nogen konkret forventning om byudvikling eller råstofindvinding på arealet, findes det eksproprierede areal at skulle erstattes med 18 kr. pr. m^2

Roskilde Kommune skal herefter betale Virksomhed ved Lodsejer 941.400 kr. for overtagelse af det eksproprierede areal på 52.300 m^2. Kommunen skal endvidere betale Virksomhed ved Lodsejer 5.000 kr. i godtgørelse til sagkyndig bistand.

Advokat Hans Rohde har i brev af 23. april 2014 indbragt Taksationskommissionens kendelse for Overtaksationskommissionen med oplysning om, at der senere vil blive fremsendt et uddybende processkrift til brug for sagen.

---

[2] Lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 1048 af 3. november 2011 som ændret ved lov nr. 613 af 18. juli 2012, lov nr. 169 af 26. februar 2014 om ændring af færdselsloven og lov om offentlige veje og lov nr. 552 af 2. juni 2014 [tidligere vejlov]. Lov om offentlige veje mv. nr. 1520 af 27. december 2014 som ændret ved lov nr. 1895 af 29. december 2015 [gældende vejlov].

Taksationskommissionen har i brev af 7. januar 2015 meddelt Overtaksationskommissionen, at sagen er tilbagekaldt af parterne under henvisning til, at sagen er blevet forligt.

Det er efterfølgende blevet klarlagt, at det ikke er nærværende, men en anden sag, der er blevet forligt, og at Taksationskommissionens kendelse således stadig er genstand for behandling for Overtaksationskommissionen.

Overtaksationskommissionens formand tilkendegav forud for forhandling af sagen, at uanset Lodsejer og advokat Hans Rohde ikke var mødt og kommissionen ikke havde modtaget noget indlæg fra Hans Rohde, ville de i ovennævnte brev af 27. marts 2013 fra Hans Rohde til Taksationskommissionen anførte påstande og anbringender indgå i behandlingen for Overtaksationskommissionen ud fra hensynet til sagens oplysning.

Advokat Hans Rohde har i brev af 27. marts 2013 på vegne af ejeren nedlagt påstand om fuld erstatning, da ejendommen trods sin zonestatus skal erstattes ud fra forventningsværdien i henhold til lokalplanen.

Det er til støtte herfor anført, at erstatningen ikke kan fastsættes til et mindre beløb end det beløb, det vil koste at flytte virksomheden til et andet sted i kommunen, hvilket alene for erhvervelse af jord med kommunens udbudspriser udgør omkring 42 mio. kr.

Derudover skal der tillægges en erstatning på 17 mio. kr. for råstofværdierne, såfremt de senere udnyttes.

Endeligt skal der fastsættes erstatning for beplantning, installationer og forringet vejadgang for restejendommen.

Ad principper for værdiansættelse og sammenligningshandler

Det eksproprierede areal ligger i landzone, men lokalplan 538 gør det muligt for ejeren at realisere lokalplanens anvendelsesbestemmelser, og dette betyder, at ejendommen bliver lige så værdifuld en ejendom beliggende i byzone. Dette skyldes, at det med lokalplanen bliver muligt at gennemføre helårsarrangementer, hvorfor ejeren kan selvrealisere.

Da det er vanskeligt at fastsætte prisen på jorden ud fra potentialet, bør der indhentes en uafhængig sagkyndig valuarvurdering af jorden ud fra selvrealiseringsprincippet.

Det er ikke muligt at sammenligne almindelige landbrugsejendomme i Tølløse og Solrød med den konkrete ejendom, idet der skal tages udgangspunkt i de faktiske anvendelsesmuligheder i henhold til lokalplanen og ikke kun til den formelle zonestatus.

Roskilde Kommune, ved tidligere kommunaldirektør Henrik Kolind, indikerede i efteråret 2009, at kommunen ville betale 12 mio. kr. for 50.000 m^2 jord i en frivillig handel. Da dette ikke kunne modsvare udgifterne ved at flytte havecenteret, afslog Virksomhed imidlertid dette tilbud.

Det gøres derfor gældende, at Roskilde Kommune som minimum er forpligtet til at overtage ejendommen til den af tidligere kommunaldirektør Henrik Kolind tilbudte pris.

Ad råstofværdier

Roskilde Kommune har gennemført en langsigtet planlægning ved at billiggøre erhvervelsen af ejendommen ved, at arealet på kommunens opfordring blev udtaget af råstofplanen i 2005.

Der er dog fortsat betydelige mængder råstoffer på ejendommen, hvilket DSV's geologer i 2007 vurderede til 17 mio. kr. ved en pris på 80 kr. per ton/m3. Beløbet fremkommer efter vurdering af den forventede råstofdybde, mængdeberegninger, tilgængeligheden og omkostningerne ved at hente materialerne op samt kvaliteten af råstofferne.

Roskilde Kommune nedlagde påstand om stadfæstelse af Taksationskommissionens kendelse af 25. marts 2014.

Advokat Hanne Mølbeck anførte, at Taksationskommissionen i sin begrundelse henviser til, at "arealet i kommuneplan 2009 er udlagt til jordbrug og råstofudnyttelse med senere anvendelse til offentligt område.", og at der i denne forbindelse henvises til bilag 7 - Kommuneplanramme 3. LB.2, der omfatter et større område omkring Dyrskuepladsen, herunder det eksproprierede areal.

Bilag 7 skal læses i sammenhæng med bilag 8 – råstofplanen, hvoraf fremgår, at det eksproprierede areal hverken er udlagt som "råstofgraveområde" eller "råstofinteresseområde".

Allerede af den grund er der ikke godtgjort nogen konkret forventning om råstofindvinding på arealet, og det kan tilføjes, at det i henhold til råstofplanen slet ikke er muligt at anvende det eksproprierede areal til råstofindvinding, da området er udlagt til offentligt formål, jf. bilag 4, pkt. 3.4.

Dette understøttes af U.2011B.195 – artikel af professor, dr. jur. Søren H. Mørup – hvoraf det fremgår: "En råstofforekomst, der ikke lovligt kan udnyttes, har almindeligvis ingen betydning for værdien af en ejendom. Det er derfor normalt en forudsætning for erstatning af råstofforekomster, at der aktuelt er givet tilladelse til indvinding heraf, eller det sandsynliggøres, at tilladelsen kunne være opnået.". Ingen af disse betingelser er opfyldt, hvorfor der ikke kan ydes en erstatning som følge af forventningsværdien.

For så vidt angår værdiansættelsen af den eksproprierede jord henviste advokat Hanne Mølbeck til Banedanmarks ekspropriation i 2011 af jord mellem Lejre og Vipperød til 15 kr. pr. m^2, og til Vejdirektoratets ekspropriation i 2012 af jord ved Køge Bugt motorvejen til 18 kr. pr. m^2, samt til Roskilde Kommunes køb af ejendomme i 2012 i Roskildeområdet til mellem 16 og 18 kr. pr. m^2.

Den fremmødte part og dennes advokat forlod herefter mødelokalet.

Efter at have drøftet sagen og voteret afsagde Overtaksationskommissionen følgende

Kendelse

Overtaksationskommissionen stadfæster Taksationskommissionens afgørelse.

Overtaksationskommissionen lægger således til grund, at ejendommen er noteret som gartneri, frugtplantage og planteskole, og at der er eksproprieret 52.300 m^2 af ejendommen, der er på i alt 90.910 m^2 inkl. 1.842 m^2 vej. Den 1. oktober 2010 var ejendomsværdien 3 mio. kr. og grundværdien 868.600 kr.

Overtaksationskommissionen lægger endvidere til grund, at arealet i kommuneplan 2009 er udlagt til jordbrug og råstofudnyttelse med senere anvendelse til offentlige område, og at arealet i lokalplan 538 er udlagt til offentligt formål.

Da der ikke er godtgjort nogen konkret forventning om byudvikling eller råstofindvinding på arealet, fastsættes erstatningen for det eksproprierede areal skønsmæssigt til 18 kr. pr. m^2 svarende til erstatning for landbrugsjord uden forventningsværdi.

Overtaksationskommissionen fastsætter herefter erstatningen for de eksproprierede arealer til i alt 941.400 kr.

Roskilde Kommune betaler omkostningerne ved kommissionernes virksomhed, jf. vejlovens § 62, stk. 2 (tidligere gældende lov, jf. ovenfor).

Såfremt Overtaksationskommissionens afgørelse ønskes prøvet ved domstolene, skal sag være anlagt senest 6 måneder efter modtagelse af denne afgørelse, jf. vejlovens § 65, stk. 1 (tidligere gældende lov, jf. ovenfor).

Bo Tarp

Kaj Petersen

Erling Klæsøe

Poul-Erik Salebjerg Hansen

/Torkil Schrøder-Hansen

Udsendt den 13. juni 2016