Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Den 28. oktober 2020

Sagsnr. TS82001-00056

Ejer: Lodsejer

Matr.nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2 Kværkeby By, Kværkeby

Beliggende: Adresse , 4100 Ringsted

mod

Ringsted Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionens kendelse stadfæstes.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for Ringsted Kommunes ekspropriation af arealer fra matr.nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2 Kværkeby by, Kværkeby til omlægning af Jordemodervej i Kværkeby.

Onsdag den 28. oktober 2020, kl. 12:45 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på adressen Adresse , 4100 Ringsted. Til stede ved overtaksations-kommissionens behandling af sagen var formanden for kommissionen, cand.jur. Bo Tarp samt medlemmerne Henrik Tage Carlsen, Ivan Skaaning Hansen, Tue Tortzen og Erling Rørdam.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Søren Brandt Pedersen fra LE34 Odense.

Landinspektør Birgitte Refsing Nissen har ved e-mail af 30. oktober 2019 på vegne af Ringsted Kommune indbragt Taksationskommissionen i Vestsjællands afgørelse af 9. oktober 2019 for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland.

For ejeren Lodsejer mødte senior projekt manager Mikael Jahn sammen med advokat Søren Stenderup Jensen fra Sirius Advokater.

For Ringsted Kommune mødte projektchef Martin Wengel Akselsen sammen med landinspektørerne Morten Krebs og Nikolaj Niss Hansen, begge fra COWI.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.merc.jur., Line Lage.

Sagens oplysninger

Kommunalbestyrelsen i Ringsted Kommune traf den 25. juni 2019 i medfør af vejlovens § 96 beslutning om ekspropriation for vejudlæg i forbindelse med byggemodningen af erhvervsområde ved Jordemodervej.

Matr.nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2 Kværkeby by, Kværkeby, udgør en ejendom med et samlet areal på 86.480 m^2, heraf vej 15 m^2.

Den offentlige ejendomsværdi var pr. 1. oktober 2018 ansat til 9.100.000 kr., heraf udgjorde grundværdien 4.324.000 kr. Ejendommen blev købt for 28.500.000 kr., fordelt med 5.220.000 kr. på jord, 8,7 hektar à kr. 60 pr. m², og den resterende købesum på bygninger. Skødet blev ifølge tingbogen tinglyst den 21. juli 2008.

Ringsted Kommune og Lodsejer har den 26. september 2019 indgået en betinget aftale på ekspropriationslignende vilkår om magelæg af arealer i forbindelse med omlægning af Jordemodervej. I aftalen fremgår, at Lodsejer samlet set overfører 44.673 m^2 til Ringsted Kommune (8.730 m^2 til vejformål og 35.943 m^2 i øvrigt), mens Ringsted Kommune overfører 35.936 m^2 til Lodsejer .
I aftalens pkt. 2.3 fremgår, at spørgsmål vedrørende erstatningsfastsættelsen afklares efter de almindelige regler for kommunal ekspropriationsproces eller ved særskilt aftale.

På ekspropriationstidspunktet var ejendommen omfattet af lokalplan nr. 300 for en erhvervspark ved Jordemodervej (bekendtgjort d. 23. maj 2019), forinden da havde ejendommen været omfattet af lokalplan 284 og lokalplan 221 (vedtaget henholdsvis d. 9. maj 2016 og 11. maj 2009). Ejendommen blev med vedtagelsen af lokalplan 221 i 2009 overført fra landzone til byzone. Denne zonestatus er bibeholdt i lokalplan nr. 284 og 300.

Der er i sagens behandling ved overtaksationskommissionen bl.a. fremlagt følgende:

- Oversendelsesbrev af 30. oktober 2019 fra Taksationskommissionen i Vestsjælland
- Klage af 30. oktober 2019 fra ejerens advokat
- Protokol af 9. oktober 2019 – besigtigelse, forhandling & kendelse
- Indlæg og bilag fremsendt ved taksationskommissionens behandling af sagen
- Indlæg af 5. oktober 2020 med tilhørende bilag fra Ringsted Kommune
- Indlæg af 7. oktober 2020 med tilhørende bilag fra ejerens advokat

Overtaksationskommissionen besigtigede ejendommen, hvorefter parterne redegjorde for deres synspunkter i Ringsted Sportscenter, Tværalle 8, 4100 Ringsted. Under besigtigelsen af ejendommen konstaterede kommissionen, at vejforløbet var blevet etableret, og at bygningerne på ejendommen var ubeboet og rømmet.

Taksationskommissionens afgørelse af 9. oktober 2019

"AFGØRELSE.

Ringsted Kommune skal for ekspropriation til omlægning af Jordemodervej betale erstatning svarende til de eksproprierede arealers handelspris.

De eksproprierede arealer blev i 2009 overført fra land- til byzone og må derfor ansættes i værdi som jord i byzone og ikke som landbrugsjord.

Efter besigtigelsen af de eksproprierede arealer og den omhandlede ejendom sammenholdt med de få foreliggende oplysninger om handler med erhvervsjord og de priser, som Ringsted Kommune udbyder grunde til mod motorvejen og øvrige arealer, fastsætter Taksationskommissionen skønsmæssigt prisen for de til den nye del af Jordemodervej afståede arealer til 285 kr. pr. m² ekskl. moms.

Aftalen om magelæg medfører samme fordele for Ringsted Kommune som for Lodsejer *og kan derfor ikke føre til, at der på grund af denne aftale skal ske fradrag i en erstatning for ekspropriation af areal til den nye vej, som har været forudset siden lokalplanlægningen forud for 2009.*

Udførelsen af den længe forudsete nye del af Jordemodervej må antages primært at være begrundet i hensynet til Ringsted Kommunes planer om at udvikle området til et erhvervsområde med tilslutning til motorvejsnettet fra hovedstadsområdet mod Fyn og Jylland. Derved opnår alle lodsejere i lokalplanområdet en fordel og en mulig stigning i deres ejendommes værdi. Denne fordel og mulige værdistigning har været forudsat i mere end et årti og er ikke specifik for den omhandlede ejendom og ikke forårsaget af den aktuelle gennemførelse af vejprojektet. Taksationskommissionen finder derfor ikke, at der på grund af vejprojektet er grundlag for at foretage fradrag for fordele.

Ringsted Kommune bør betale Lodsejer *en godtgørelse for udgifter til advokatbistand på 20.000 kr. ekskl. moms.*

Derfor bestemmes:

Ringsted Kommune skal i erstatning for ekspropriation af arealer fra matr.nr. Matr.nr. 1 *og* Matr.nr. 2 *Kværkeby by, Kværkeby, til* Lodsejer *betale en erstatning på 2.488.050 kr. **) samt til udgifter til advokatbistand 20.000 kr. De nævnte beløb er uden tillæg af moms.*

Erstatningsbeløbet skal forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for beslutning om ekspropriation, jf. miljøbeskyttelsesloven § 61, jf. vejlovens § 120.

Udgifterne ved Taksationskommissionens behandling af sagen betales af Ringsted Kommune."

Parternes påstande og synspunkter

Kommunen fremsatte påstand om, at erstatningen sættes til 0 kr., subsidiært bør erstatningen fastsættes til kr. 18,00 pr. m² i overensstemmelse med overtaksationskommissionens generelle fastsættelse af værdien af landbrugsjord på Vestsjælland.

Kommunen henviste til indlæg fremsendt under taksationskommissionens behandling samt indlæg af 5. oktober 2020, hvoraf følgende fremgår (uddrag):

"(…)

Taksationskommissionen anfører i deres begrundelse følgende:

".. med de foreliggende oplysninger om handler med erhvervsjord og de priser, som Ringsted Kommune udbyder grunde til mod motorvejen og øvrige arealer, fastsætter Taksationskommissionen skønsmæssigt prisen for de til den nye del af Jordemodervej afståede arealer til kr. 285 pr. m² ekskl. moms."

Generelt anføres det, at arealerne skal værdiansættes ud fra de planmæssige, retlige og faktiske forhold der er fastlagt ved Lokalplan nr. 300, og at der ved denne værdiansættelse skal tages højde for prisudviklingen i området.

Idet der ikke efter Ringsted Kommunes opfattelse af Lodsejer *er fremlagt sammenlignelige handler i området eller andet materiale der dokumenterbart underbygger en værdiansættelse på kr. 285 pr. m² er det på den baggrund ikke muligt at fastslå på hvilket grundlag Taksationskommissionen baserer sin vurdering.*

Det afvises, at man kan tage udgangspunkt i prisfastsættelsen af arealer udbudt af Ringsted Kommune i Business Park Ringsted, da dette har karakter af byggemodnet erhvervsjord, hvilket ikke er sammenligneligt med det pågældende areal.

Prisen på byggemodnet erhvervsjord må prissættes højere end arealer udlagt til vej, og hvor lokalplangrundlaget ikke giver mulighed for bebyggelse eller anden udvikling af arealet. Værdien af arealet skal fastsættes i forhold til udnyttelsesmulighederne. Der knytter sig derfor efter Ringsted Kommunes opfattelse ingen særlig værdi til arealet, og den værdi arealet har overstiges af de fordele og den værditilvækst området opnår med vejanlægget.

De af Lodsejer *fremlagte handelspriser i bilag 6-7 afvises ligeledes som sammenlignelige, idet der alene er fremlagt tingbogsudskrifter, hvorfor der ikke er kendskab til aftalevilkårene som har en afgørende indflydelse på værdiansættelsen.*

Taksationsafgørelsen, bilag 9, vedr. Odense Erhvervspark er heller ikke umiddelbar anvendelig, da det gøres gældende at der opereres med et langt højere prisniveau i Odense, som Danmarks 3. største by, hvilket ikke afspejler arealværdierne i Ringsted Kommune.

Som ***bilag A*** *fremlægges kopi af købsaftale mellem* Tidl. Lodsejer *og* Lodsejer *om køb af ejendommen* Adresse *. Af købsaftalen fremgår af pkt. 7.1. at købesummen på kr. 28.500.000 fordeles med kr. 5.220.000 på jord, 8,7 hektar á kr. 60 pr. m² og den resterende købesum på bygninger.*

Endvidere fremgår af pkt. 11.2 at en forudsætning for handlen er at arealerne overgår fra landbrugszone til byzone, hvorfor det må lægges til grund at parterne i deres værdiansættelse i 2008 af en m²-pris på kr. 60 har taget udgangspunkt i den nye status som byzone.

Det fremhæves i den forbindelse at der er tale om en prissætning mellem 2 private aktører. Parterne har i et frit marked og dermed på privatretlige vilkår fastsat værdien af jorden til kr. 60. En værdiansættelse på ekspropriationsvilkår kan ikke overstige denne værdi.

Som ***bilag B*** *fremlægges tingbogsudskrift vedr. overdragelse af Jordemodervej 21, som er en landbrugsejendom. Denne er pr. 17. marts 2020 handlet for kr. 1.080.000 med et areal på 33.826 m², svarende til kr. 32,00 pr. m2.*

Dette er eneste og nyeste handel i nærområdet, hvorfor denne i mangel af sammenlignelige handler må tillægges særskilt vægt, uanset at det ikke har været muligt at fremlægges købsaftalen.

På den baggrund kan erstatningsniveauet i nærværende sag ikke overstige kr. 31,9.

Endelig påpeges det, at de eksproprierede arealer ikke har karakter af salgbare arealer, da både denne og tidligere lokalplan har udlagt arealerne til infrastruktur. Dette medfører, at arealerne ingen egentlig værdi har og derfor skal erstattes med kr. 0,00.

Dette synspunkt behandles i ***TK af 20. februar 2018*** *vedr. matr.* Matr.nr. 3 *Høm By, hvori Overtaksationskommissionen fraskiller de ikke salgbare arealer i erstatningsopgørelsen.*

Fradrag for fordele, Vejlovens § 103, stk.2:

Taksationskommissionen afviser fradrag for fordele begrundet med, at fordelene ikke kommer specifikt Lodsejer *til gode, men er en generel fordel for samtlige lodsejere i området.*

Overordnet gøres det gældende at der kan foretages fradrag for fordele i ekspropriationserstatning, selvom andre lodsejere, som ikke afgiver arealer til vejanlægget opnår tilsvarende fordele.

Konkret bemærkes det, at de øvrige lodsejere i området, Virksomhed *og* Adresse *begge afgiver areal til vejanlæg uden erstatning, samt betaler for vejanlæg langs deres grunde.*

Det er derfor ikke faktuelt korrekt, at de øvrige lodsejere modtager en gratis værdistigning. Det fastholdes derfor at Lodsejer *opnår en specifik fordel ved at udgifterne til vejanlæg afholdes Ringsted Kommune.*

Som ***bilag C*** *fremlægges kopi af aftale mellem* Virksomhed *A/S af 12. april 2019, hvor det af aftalens pkt. 4.1 fremgår:*

"Delnr. 29 af Ejendommen ca. 6.782 m² og delnr. 60 af ejendommen ca. 633 m², i alt ca. 7.415 m² overføres til Ringsted Kommune til vejformål uden erstatning grundet de fordele, som den til enhver tid værende ejer af Ejendommen opnår ved etablering af vejanlæg til erhvervsområdet."

Som ***bilag D*** *fremlægges kopi af aftale fra 2019 med* Person 1 *og* Person 2 *, hvor det af aftalens pkt. 4.1 fremgår:*

"Del af Ejendommen ca. 77 m² overføres til Ringsted Kommune til vejformål uden erstatning grundet de fordele, som den til enhver tid værende ejer af Ejendommen opnår ved etableringen af vejanlægget i erhvervsområdet."

Som logistikvirksomhed er en udvidelse af vejen af afgørende betydning, og Lodsejer *fritages for udgifterne til anlæg af vej, hvilket er en væsentlig faktor i muligheden for at anvendelse ejendommen til logistik. Udstykning af området er centreret omkring anlæg af vejen. Det må lægges til grund at forlægning og anlæg af Jordemodervej er den helt nødvendige forudsætning for hele udstykningen af erhvervsområdet, da vejen er adgangsvejen til de omkringliggende offentlige veje mv.*

Uanset om området er lokalplanlagt og nu ligger i byzone vil Lodsejer *ikke kunne indrette en virksomhed der medfører en trafikmængde der ligger udover den eksisterende vejs trafiksikkerhed og kapacitet, da Ringsted Kommune som vej- og byggemyndighed i givet fald ikke ville kunne udstede en ibrugtagningstilladelse. På den baggrund vil* Lodsejer *være afskåret fra at udvikle ejendommen til*

logistikvirksomhed uden den aktuelle udbygning af infrastrukturen, som derfor i særdeleshed kommer Lodsejer *til gode og medfører en værditilvækst på ejendommen.*

Såfremt Lodsejer *selv skulle realisere udviklingen af ejendommen på tilsvarende vis ville man selv skulle have anlagt vej og stillet arealer til rådighed, hvorfor Ringsted Kommunes anlæg af vejen har reduceret* Lodsejer *´s udgifter til byggemodning markant.*

Der vedlægger følgende kendelser fra området der alle underbygger fradrag for fordele samt Ringsted Kommunes påstand om manglende salgbarhed:

***TK af 18. juni 2013**: Vedr.* Adresse *, hvor der udtales, at: "fsva. de arealer der i lokalplanen er udlagt til vej og regnvandsbassin, finder Overtaksationskommissionen… efter at hovedparten af arealet er overgået fra landzone til byzone er tilført lodsejerens ejendom en værditilvækst, der langt overstiger de udlagte arealers værdi."*

***TK 12/2013**: Vedr.* Adresse *, hvor der udtales, at: "…tilføres der lodsejerens landbrugsarealer en betydelig værdistigning ved overførsel til byzone… Disse fordele skal der modregnes for i de arealer, som er forbeholdt til infrastruktur, herunder til veje. Da fordelene overstiger arealernes værdi, skal kommunen ikke betale erstatning for at overtage arealer.."*

***TK 1/2012:** Vedr.* Adresse *, hvor der udtales, at: "..tilføres der landbrugsarealerne en betydelig værdistigning ved overførsel til byzone med den vedtagne lokalplan. Disse fordele skal der modregnes for i de arealer der er forbeholdt til infrastruktur, herunder veje."*

***TK af 20. februar 2018:** Vedr. matr.* Matr.nr. 3 *Høm By,* Adresse *, Ringsted, hvori Overtaksationskommissionen i erstatningsopgørelsen fraskiller de ikke salgbare arealer ud fra princippet om erstatningen må beregnes ud fra en vurdering af hvad det overtagne areal kunne have indbragt ved et salg.*

Det anføres derfor afslutningsvis overfor Overtaksationskommissionen, at arealet ikke besidder salgbarhed og dermed ingen værdi har, subsidiært at der i en erstatningsberegning på ovennævnte baggrund bør foretages fradrag for fordele."

Til den mundtlige forhandling bemærkede kommunen endvidere, at ejendommen ikke kan sammenlignes med områder i Odense, København og Køge, hvor prisniveauet er meget højere. Da der ikke er nogle sammenlignelige handler i området, er det svært at vurdere ejendommens værdi. Det bemærkedes, at kommunen har ejendomme i området til salg for 275-325 kr. pr. m^2 afhængig af afstanden til motorvejen. Der er pt. er solgt to ejendomme inden for lokalplanområdet, og en tredje afventer EU-godkendelse. Alle ejendommene er blevet solgt til under 275 kr. pr. m^2. Det bemærkedes, at byggeretsprisen ligger væsentligt under den arealpris, Lodsejer forlanger. Adspurgt af kommissionen bemærkedes det, at priserne på kommunens udbudte ejendomme er uden tilslutningsbidrag.

Det oplystes, at Banedanmark for erhvervelse af arealer fra erhvervsgrunde i Ringsted har betalt erstatning med 200 kr. pr. m^2.

Hvad angår områdets udvikling, bemærkede kommunen, at man oprindeligt have tiltænkt området højteknologiske virksomheder. Det har dog vist sig, at det er logistik og pladskrævende virksomheder, der er interesserede i grundene. I kommunens business case for området forudsættes det, at den sidste grund er solgt i 2039. Området er grundet beliggenheden og prisniveauet meget attraktivt for pladssøgende erhverv fra København og Køge.

I forhold til fradrag for fordele, bemærkede kommunen, at det ubebyggede areal var i omdrift som landbrugsareal inden kommunens overtagelse. Arealet kan ikke sammenlignes med bebyggede

arealer. Det understregedes endvidere, at arealer reserveret til vej ikke er byggeretsgivende. Der vil altid være arealer i udkanten af ejendommen, som ikke kan bruges til noget. I denne sammenhæng er det afgørende, at der var tale om et stykke uudviklet landbrugsjord. Man kan ikke forvente, at andre stiller arealer til rådighed for en.

Adspurgt af kommissionen, bemærkede kommunen, at den første lokalplan for området, lokalplan 221, blev udarbejdet i samarbejde med Lodsejer . Den efterfølgende lokalplan, lokalplan 284, blev udarbejdet på baggrund af kommunens business case og den øgede interesse for området. Den seneste lokalplan, lokalplan 300, er en tilpasning af lokalplan 284 ift. grundenes størrelse, miljøkrav osv. Den nye vej var allerede forudsat i lokalplan 221. Det oplystes, at Lodsejer er fraflyttet ejendommen.

Ejerens advokat fremsatte principalt påstand om, at erstatningen bør udgøre 3.055.500 kr., svarende til en arealpris på 350 kr. pr. m^2 uden fradrag for fordele, subsidiært stadfæstelse af taksationskommissionens afgørelse af 9. oktober 2019.

Til støtte for påstanden henviste ejerens advokat til indlæg fremsendt under taksationskommissionens behandling samt indlæg af 7. oktober 2020, hvoraf følgende fremgår (uddrag):

"(…)

2 KENDELSEN

I den påklagede Kendelse bestemte taksationskommissionen, at Ringsted Kommune skal betale en erstatning på 2.488.050 kr. til Lodsejer *samt 20.000 kr. for udgifter til advokatbistand.*

Kendelsen blev begrundet med, (i) at erstatning for de eksproprierede arealer skal svare til arealernes handelspris, (ii) at de eksproprierede arealer blev overført fra land- til byzone i 2009, og (iii) at de eksproprierede arealer skal værdiansættes som jord i byzone og ikke som landbrugsjord.

Lodsejer *kan i det hele tilslutte sig disse synspunkter, som er i overensstemmelse med de grundlæggende ekspropriationsprincipper i grundlovens § 73.*

Derudover tillagde taksationskommissionen det betydning, (iv) at aftalen om mageskift medfører samme fordele for Ringsted Kommune som for Lodsejer*, hvorfor der ikke skal ske fradrag i en erstatning for ekspropriation af areal til den nye vej og, (v) at de fordele og den mulige værdistigning, der måtte indfinde sig som følge af tilslutning til motorvejsnettet, har været forudsat i mere end et årti og ikke er specifik for den omhandlede ejendom, ligesom fordelene ikke er forårsaget af den aktuelle gennemførelse af vejprojektet.*

Begrundelsens refereret i (iv) er i overensstemmelse med de grundlæggende formueretlige principper og med den eksisterende praksis, jf. det tidligere afgivne indlæg af 2. oktober 2019. Tilsvarende er begrundelsen refereret i (v) korrekt, idet både den forudgående lokalplan og lokalplanen før denne har forudsat, at den omhandlede vej skulle føres ind til området. Vejens etablering var ligefrem en forudsætning for Lodsejer*s køb af Ejendommen tilbage i 2008. Den dagældende lokalplan 221 angav det eksplicit som sit formål, at "sikre areal til ny vejadgang fra Østre Ringvej", jf. lokalplanens § 1, 4. pkt.*

Af Kendelsens begrundelse fremgår det afslutningsvist (vi), at Taksationskommissionen ikke fandt anledning til at foretage fradrag for fordele. I den forbindelse angav Taksationskommissionen:

> *"Udførelsen af den længe forudsete nye del af Jordemodervej må antages primært at være begrundet i hensynet til Ringsted Kommunes planer om at udvikle området til et*

erhvervsområde med tilslutning til motorvejsnettet fra hovedstadsområdet mod Fyn og Jylland. Derved opnår alle lodsejere i lokalplanområdet en fordel og en mulig stigning i deres ejendommes værdi. Denne fordel og mulige værdistigning har været forudsat i mere end et årti og er ikke specifik for den omhandlede ejendom og ikke forårsaget af den aktuelle gennemførelse af vejprojektet. Taksationskommissionen finder derfor ikke, at der på grund af vejprojektet er grundlag for at foretage fradrag for fordele."

Som det fremgår, vurderede Taksationskommissionen, at de omhandlede fordele udgør generelle fordele, Lodsejer*. fordele som ikke kan siges at være særegne for Ejendommen, og at der derfor ikke skal ske fradrag i den opgjorte erstatning.*

Taksationskommissionens begrundelse er efter min klare opfattelse helt i overensstemmelse med gældende praksis på området, hvorefter generelle fordele kun kan fradrages i det omfang, den ek-sproprierede ejendom har opnået en værdistigning, der er større, end hvad der kan antages at gælde for de andre omkringliggende ejendomme. Dette vil jeg redegøre nærmere for i det følgende.

3 FRADRAG FOR FORDELE

3.1 Rets- og taksationspraksis

Det har tidligere været antaget, at der kan ske fradrag for generelle fordele i en ekspropriationserstatning, uanset at de selvsamme fordele også tilfaldet andre omkringliggende ejendomme.

Nyere retspraksis har imidlertid nuanceret retsstillingen på området.

Østre Landsret utrykte dom afsagt den 16. marts 2005 (22. afd. nr. B 2645-99)
I 2005 traf Østre Landsret afgørelse i en sag, der vedrørte spørgsmålet om, hvorvidt Virksomhed *ved etableringen af* Virksomhed *Metrostation på et areal tilhørende* Virksomhed *havde opnået økonomiske fordele, der skulle fradrages den erstatning, der tilkom* Virksomhed *for afståelse af det eksproprierede areal.*

Metroselskaberne gjorde gældende, at anlæggelsen af metrostationen medførte en værdistigning, som oversteg ethvert tænkeligt erstatningskrav, hvorfor der ikke kunne blive tale om betaling af en kontanterstatning til Virksomhed*, hvilket Ekspropriationskommissionen tilsluttede sig uden videre begrundelse.*

Kendelsen blev indbragt for Taksationskommissionen, der afsagde en kendelse, hvori det helt afvistes, at der skulle ske fradrag i erstatningen. Kendelsen tillagde det blandt andet betydning, at Virksomhed*s fremlagte arrangementskalender havde været fuldtegnet siden ombygningen i 1994-97, og at den eksisterende særdeles vedudbyggede kollektive trafikinfrastruktur med 12 buslinjer og S-tog muliggjorde tilfredsstillende betjening og afvikling af selv et betydeligt besøgstal for aktiviteter i Fo-rum. Derudover udtalte taksationskommissionen at:*

> *"Taksationskommissionen savner efter alt det foreliggende en rationel begrundelse for, at netop* Virksomhed *skal betale vederlag i form af mistet erstatning, mens andre ejendomme i området, der får en metrostation i nærheden, intet skal betale herfor."*

Østre landsret fandt heller ikke tilstrækkeligt grundlagt til at fastslå, at der var tilført Virksomhed *sådanne værdiforøgede fordele, at der burde ske fradrag herfor i ekspropriationserstatningen, og henviste blandet andet til, at Metroselskaberne ikke havde ført bevis for, at* Virksomhed *havde opnået en værdistigning, der var større, end hvad tilfældet var for de andre omkringliggende ejendomme.*

Det kan således udledes af dommen, at der alene gives fradrag for generelle fordele i det omfang, den Eksproprierede ejendom opnår en værdistigning, som er særegen sammenlignet med de øvrige ejendomme i området.

MAD 2019.238

I modsætning til den ovenfor refererede afgørelse, fandt Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg i kendelse af 30. oktober 2018, at erstatningen for ekspropriation af landbrugsarealer fra en ejendom skulle fradrages fordele uanset at den nye vej, der blev eksproprieret til, tilførte et helt erhvervsområde generelle fordele og i øvrigt havde trafikal funktion som forbindelsesvej mellem to motorvejstilslutninger.

Begrundelsen herfor var, at vejen var en nødvendig forudsætning for udnyttelse af nye lokalplanfastlagte erhvervsarealer på den berørte landbrugsejendom. Vejen udgjorde således den eneste ad-gangsvej til de byggefelter, som i lokalplanen var udlagt på ejerens ejendom, og flertallet udtalte, at der burde ske fradrag.

Afgørelsen bekræfter således, at generelle fordele kan fradrages, hvis den generelle fordel bliver særlig fordelagtig for en ejendom. Som det tidligere er oplyst, så er dette ikke tilfældet for Lodsejer*'s Ejendom, der som bekendt har alle nødvendige adgangsveje til at udnytte Ejendommens potentiale.*

Taksationskommissionens kendelse af 26. maj 2020

Den ovenfor beskrevne retsstilling for fradrag af fordele er senere hen bekræftet stadfæstet i Taksationskommissionens kendelse af 26. maj 2020, som vedrørte spørgsmålet om, hvorvidt en lodsejer var berettiget til erstatning i forbindelse med anlæg af letbane på Ring 3. Ejendommen var beliggende i en afstand af ca. 480 m i fugleflugt fra Herlev Station og ville få mellem 70-300 meter til den nærmeste letbanestation.

Her udtalte taksationskommissionen at:

> *"Det er således ikke givet, at enhver værdiforøgelse, der kan forbindes med et anlæg, hvortil der eksproprieres, skal føre til fradrag for fordele. I mangel af klare holdepunkter i lovforarbejder og praksis, er der efter taksationskommissionens opfattelse ikke grundlag for at foretage fradrag for mere almindelige fordele af et anlæg, der kommer et større område til gavn. Der må efter taksationskommissionens opfattelse bl.a. med henvisning til U1970.135/2H lægges særlig vægt på nødvendighedsbetingelsen,* Lodsejer*. at der skal være tale om en situation, hvor det anlæg, der eksproprieres til, er en nødvendighed for, at ejendommen tilføres en fordel. Det vil som udgangspunkt forudsætte, at det kan konkretiseres, hvilke yderligere udnyttelses- og anvendelsesmuligheder der tilføres ejendommen ved ekspropriation til det pågældende anlæg, se bl.a. MAD 2019.2380OTK, hvor der skulle ske fradrag for fordele ved ekspropriation til et vejanlæg, der ville tjene som eneste vedafgang til udlagte byggefelter. […]*
>
> *At der generelt kan beregnes sandsynlige værdistigninger i et område som følge af anlæg af en letbane, herunder større værdistigninger jo tættere beliggenhed en ejendom vil være på en ny station, er efter taksationskommissionens opfattelse ikke i sig selv tilstrækkeligt til at begrunde fradrag for fordele."*

Som det fremgår, henviser Kendelsens præmisser til den ledende højesteretsafgørelse på området, U 1970.135/2H, som vedrørte erstatning for ekspropriation til vejanlæg, der ikke blev nedsat under henvisning til den værdiforøgelse vedanlægget medførte. Det kan udledes, at Taksationskommissionen lægger afgørende vægt på nødvendighedsbetingelsen, som Højesteret opstillede i afgørelsen, hvorefter det anlæg, der blev eksproprieret til, var nødvendigt for, at ejendommen tilførtes en fordel.

Selv om et område tilføres generelle fordele, og der er hjemmel til fradrag heraf, er det derfor ikke givet, at ekspropriationserstatningen skal nedsættes.

Kendelsens begrundelse stemmer i det hele i overensstemmelse med den Kendelse, der er truffet i denne sag, idet det tillægges betydning, at der Ejendommen ikke opnår er fordel, der er mere fordelagtig end de øvrige ejendomme i området.

3.2 Den konkrete sag Lodsejer's Ejendom

Som det er redegjort for i indlæg af 2. oktober 2019 indebærer den planlagte omlægning af Jordemodervej og evt. anlæg af øvrige veje ikke særegne fordele for Lodsejer, idet der til Ejendommen allerede eksisterer en vejadgang med et ikke væsentligt anderledes forløb end den nye Jordemodervej.

Den eksisterende vejadgang har fungeret og ville også fremover kunne fungere upåklageligt til de formål, som Lodsejer har anvendt Ejendommen til, og der er ikke identificeret væsentligt forøgede muligheder eller bekvemmeligheder ved vejanlægget.

Sammenfattende gøres det således gældende, at Lodsejer ikke har opnået en værdistigning, der er større, end hvad der kan antages at gælde for de andre omkringliggende ejendomme, hvorfor Taksationskommissionens begrundelse for Kendelsen også på dette punkt er bør stadfæstes.

4 BEMÆRKNINGER TIL RINGSTED KOMMUNES SUPPLERENDE BEMÆRKNINGER

Ringsted Kommune har den 5. oktober 2020 indleveret en række supplerende bemærkninger til Overtaksationskommissionen, som giver Lodsejer anledning til følgende supplerende bemærkninger:

Bilag 6-7

I de supplerende bemærkninger bestrider Ringsted Kommune, at kvadratmeterpriserne udledt af tingbogsudskrifter i Lodsejers bilag 6-7 udgør handelspriser, der er sammenlignelige med Ejendommens, idet tingbogsudskrifterne ikke afspejler aftalevilkårene for købsaftalerne, som efter Ringsted Kommunens opfattelse har afgørende indflydelse på værdiansættelsen.

Lodsejer kan tilslutte sig, at det ville være at foretrække, at købsaftalerne havde været til rådighed, men da dette ikke er tilfældet, er bilagene fremlagt som dokumentation i mangel af bedre. Det bemærkes, at Ringsted Kommune selv påberåber sig bilag B i form af en tingbogsudskrift vedrørende overdragelse af Jordmodervej 21 til støtte for en erstatning svarende til 32 kr. pr. m2, jf. nedenfor, og af samme årsag undrer det Lodsejer, at Ringsted Kommune giver udtryk for, at tingbogsudskrifter er uden betydning for vurderingen af handelspriser i et område.

Bilag B

Til støtte for en nedsat erstatning svarende til 32 kr. pr. m2, henviser Ringsted Kommune til tingbogsudskriften fremlagt som bilag B. Lodsejer bestrider, at handelsprisen på Jordmodervej 21 er sammenlignelig med Lodsejer's Ejendom, idet Jordmodervej 21 (i) er beliggende i landzone i modsætning til Lodsejers Ejendom, der er beliggende i byzone, og (ii) fordi ejendommen ikke er omfattet af lokalplanen.

Bilag A

Ringsted Kommune henviser til bilag A i form af købsaftalen vedrørende ejendommen beliggende på Adresse til støtte for, at værdiansættelse på ekspropriationsvilkår ikke kan overstige 60 kr. pr. m2 i den foreliggende sag.

Salget af Adresse *blev gennemført i 2008, hvor den tidligere lokalplan 221 var gældende. Henset til ejendomsmarkedets og handelsprisernes udvikling de seneste 12 år, er handelsprisen ikke repræsentativ for de nugældende markedspriser.*

Bilag C-D

De af Ringsted Kommune fremlagte aftaler i form af bilag C-D er uden betydning for denne sag, idet sælgerne i begge aftaler anerkender, at de med overdragelsen af arealerne til vejformål opnår sådanne fordele for deres respektive ejendomme, at disse fordele overstiger værdien af de overdragne arealer. Begge aftaler er forhandlet på meget specielle, individuelle vilkår og kan derfor ikke anses for at være repræsentative for handelsprisen på ejendommene i området, såfremt disse havde været udbudt til salg på markedet. Bilag C vedrører en kompliceret transaktion mellem sælger og Ringsted Kommune, hvor der overdrages arealer begge veje. Bilag D vedrører overdragelse af 77 m2 til vejformål!

Overtaksationskommissionens kendelse af 20. februar 2018

Ringsted Kommune gør gældende, at arealerne på Lodsejer *s Ejendom er udlagt til infrastruktur, hvorfor værdien heraf er 0 kr. Dette bestrides.*

Hvis Ringsted Kommunes påstand måtte være korrekt, ville arealer udlagt til vej i lokalplaner aldrig berettige en ejendomsindehaver til erstatning, hvilket helt åbenbart ikke er i overensstemmelse med retspraksis og administrativ praksis, jf. ovenfor.

Ringsted Kommune påberåber sig taksationskommissionens kendelse af 20. februar 2018, hvori overtaksationskommissionen fradrog de ikke salgbare arealer i erstatningsopgørelsen i form af blandt andet vejarealer. Sagen er imidlertid ikke sammenlignelig med den foreliggende sag, idet det ejendomsareal, der skulle værdifastsættes, bestod af et areal, der ifølge lokalplanen kunne udstykket til 20 individuelle grunde. De mellemliggende vejarealer tilførte derfor ikke ejendommen selvstændig værdi, hvorfor de blev værdiansat til 0 kr.

Fradrag for fordele

For så vidt angår Ringsteds Kommunes bemærkninger om fradrag for fordele, henvises der i det hele til det ovenfor anførte.

I de supplerende bemærkninger påberåber Ringsted Kommune sig Overtaksationskommissionens kendelse af 18. juni 2013, Taksationskommissionens kendelse 12/2013 og Taksationskommissionens kendelse 1/2012 til støtte for fradrag for fordele. Fra alle tre kendelser citerer Ringsted Kommune et uddrag, hvoraf det fremgår, at lodsejerne tilføres en betydelig værdistigning, når landbrugsarealer overføres til byzone. Hertil bemærker Lodsejer*, at Ejendommens areal blev overført fra landzone til byzone efter den dagældende lokalplan 221 helt tilbage i 2009, hvorfor den hertil relaterede værdistigning er uvedkommende for ekspropriationsudmålingen i denne sag.*

Sammenfattende fastholdes det således, at Ringsted Kommune ikke har løftet bevisbyrden for dokumenterede fordele."

Til den mundtlige forhandling bemærkede ejerens advokat endvidere, at kommunens udbudte arealer er uden tilslutningspligt. Kommunens anbringende om, at arealerne ikke er sammenlignelige, er derfor ikke korrekt. Det bemærkedes, at erhvervsjord ud til motorvejen ved København, Køge og Ishøj udbydes til priser mellem 581 og 876 kr. pr. m^2. Dette sammenholdt med prisen på 350 kr. pr. m^2 for lignende arealer i Odense bekræfter en arealpris på 350 kr. pr. m^2 i nærværende sag.

Til støtte for betragtningen om, at der ikke skal ske fradrag for fordele henviste ejerens advokat til den seneste praksis ved Taksationskommissionen for Sjælland: kendelse af 22. oktober 2020

vedrørende ekspropriation til anlæg af letbane på Ring 3 i Gladsaxe. Kendelsen slog fast, at der ikke kunne ske fradrag for fordele i forbindelse med anlæg af letbanen – derimod skete der fradrag for en konkret fordel i kraft af muligheden for at etablere en sekundær adgangsvej til en fremtid sivegade, som ville have en positiv indvirkning på ejendommens tilgængelighed og attraktivitet.
Ejerens advokat understregede, at Lodsejer ikke får andre - eller bedre fordele end de øvrige naboer i området.

Ejerens advokat bemærkede, at hele arealet er byggeretsgivende. Det forhold, at man ikke kan bygge helt ud til kanten, gør ikke ejendommens samlede værdi mindre værd. Det understregedes, at der ikke er tale om et stykke uudviklet landbrugsjord, da arealet har lagt i byzone i 11 år.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Overtaksationskommissionen skal i nærværende sag tage stilling til erstatningen for ekspropriation af arealer fra matr.nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2 Kværkeby by, Kværkeby til omlægning af Jordemodervej i Kværkeby.

Overtaksationskommissionen finder efter sin drøftelse af sagen, at taksationskommissionens afgørelse i sin helhed skal stadfæstes i henhold til dens grunde.

Hvad angår Ringsted Kommunes anbringende om, at arealprisen for ejendommen ikke kan sammenlignes med arealprisen for kommunens udbudte grunde i Ringsted Business Park, da sidstnævnte er byggemodnet, har overtaksationskommissionen lagt vægt på, at grundene udbudt af kommunen er prisfastsat uden tilslutningspligt til forsyningsselskaber. Kommissionen bemærker endvidere, at det forhold, at vejen har været forudsat i lokalplanlægningen siden 2009, ikke gør det pågældende areal værdiløst.

Sagen afgøres herefter således:

Taksationskommissionens afgørelse af 9. oktober 2019 stadfæstes. For ekspropriation af i alt 8.730 m^2 betaler Ringsted Kommune 2.488.050 kr. til Lodsejer , svarende til 285 kr. pr. m^2.

Ringsted Kommune skal betale ejeren en godtgørelse på 30.000 kr. til dækning af dennes nødvendige udgifter til sagkyndig bistand for begge instanser, jf. vejlovens § 110.

Ringsted Kommune betaler omkostningerne ved overtaksationskommissionens virksomhed.

Erstatningen forrentes efter diskontoen den 25. juni 2019, jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

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.

Bo Tarp

Ivan Skaaning Hansen

Henrik Tage Carlsen

Tue Tortzen

Erling Rørdam

/Juridisk sekretær, Line Lage, cand.merc.jur.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 30. november 2020



Tina S. Pedersen, kontorfuldmægtig