Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 22. november 2023

Samlet kendelse for 2023-140943, 2023-140946, 2023-140948, 2023-140950 og 2023-140952

Sagens parter:

Ejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 , 2 , 3 , 4 , og 5 Kongsted By, Bredstrup

Beliggende: adresse 1

7000 Fredericia

(Lb.nr. 6-10)

Mod

Anlægsmyndighed: Fredericia Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagerne vedrører spørgsmålet om erstatningsfastsættelse ved ekspropriation til ombygning af By 1 rundkørsel.

Onsdag den 22. november 2023, ca. kl. 8.55 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, ingeniør Johan Høi Kristensen og direktør Allan Leth, samt de for denne

sag kommunalt udpegede medlemmer, tidligere byrådspolitiker Per Schmidt Andersen og tidligere byråds- og regionspolitiker Holger Gorm Pedersen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Rasmus Elmann Berentzen.

Lodsejer var ved besigtigelsen og udveksling af synspunkter repræsenteret af specialkonsulent Mogens Westen. Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing ved brev af 3. juli 2023 af lodsejers repræsentant.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Terese Fuglsang, LIFA, og projektleder Karsten Kiehn, Vej og Park, Fredericia Kommune.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 Kongsted By, Bredstrup har et areal på 662 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone men er ikke pålagt landbrugspligt. Ejendommen er ubebygget og var på ekspropriationstidspunktet braklagt. Ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 blev ejendommen vurderet til en grundværdi på 72.800 kr. Der er på ejendommen bl.a. tinglyst bestemmelser om benzintankanlæg. Matriklen er blevet permanent eksproprieret i sin helhed til ombygningen af By 1 rundkørsel.

Ejendommen matr.nr. 2 Kongsted By, Bredstrup har et areal på 2.090 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone men er ikke pålagt landbrugspligt. Ejendommen er ubebygget og var på ekspropriationstidspunktet braklagt. Ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 blev ejendommen vurderet til en grundværdi på 53.600 kr. Der er på ejendommen bl.a. tinglyst bestemmelser om benzintankanlæg. Matriklen er blevet permanent eksproprieret i sin helhed til ombygningen af By 1 rundkørsel.

Ejendommen matr.nr. 3 Kongsted By, Bredstrup har et areal på 816 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone men er ikke pålagt landbrugspligt. Ejendommen er ubebygget og var på ekspropriationstidspunktet braklagt. Inden ekspropriationen var der en del spredt beplantning og træer på matriklen. Ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 blev ejendommen vurderet til en grundværdi på 53.600 kr. Der er på ejendommen bl.a. tinglyst bestemmelser om benzintankanlæg. Matriklen er blevet permanent eksproprieret i sin helhed til ombygningen af By 1 rundkørsel.

Ejendommen matr.nr. 4 Kongsted By, Bredstrup har et areal på 6029 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone men er ikke pålagt landbrugspligt. Ejendommen er ubebygget og var på ekspropriationstidspunktet benyttet til dyrkning af afgrøder i forlængelse af matr.nr. 5 , Kongsted By, Bredstrup. Ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 blev ejendommen vurderet til en grundværdi på 53.600 kr. Der er blevet permanent eksproprieret 2.420 m^2 til ombygningen af By 1 rundkørsel. Der er eksproprieret 680 m^2 til brug som midlertidigt arbejdsareal.

Matr.nr. 5 Kongsted By, Bredstrup er en del af en samlet landbrugsejendom med et samlet areal på 259.910 m^2. Matriklen er beliggende i landzone. Ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 blev ejendommen vurderet til 8.300.000 kr., heraf

grundværdi 1.899.200 kr. Der er blevet permanent ekspropriered 1.755 m^2 til ombygningen af By 1 rundkørsel. Der er ekspropriered 785 m^2 til brug som midlertidigt arbejdsareal.

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

- *KENDELSE: Taksationskommissionen for Vejles kendelse af 30. maj 2023*
- *KLAGE: Brev fra Mogens Westen på vegne af lodsejer af 3. juli 2023*
- *Taksationshæfte for Taksationskommissionen for Vejle*
    - *Indvarsling til åstedsforretning til lb.nr. 6-10 af 28. oktober 2022*
    - *Ejendomsbeskrivelse og arealfortegnelse lb.nr. 6-10*
    - *Protokol over åstedsforretning lb.nr. 6-10 af 30. november 2022*
    - *Forligstilbud lb.nr. 6-10*
    - *Meddelelse om ekspropriationsbeslutning til lb.nr. 6-10 af 30. januar 2023*
    - *OIS-oplysninger lb.nr. 6-10*
    - *Tingbogsudskrift lb.nr. 6-10*
    - *Ekspropriationsplan af 30. september 2022*
    - *Oversigtsplan over hele projektet*
    - *Ekspropriationsbeslutning af 9. januar 2023*
    - *Anmodning om taksation af 21. marts 2023*
- *E-mail af 17. november 2023 fra Mogens Westen med supplerende synspunkter og bilag*
- *E-mail af 20. november 2023 fra anlægsmyndigheden med supplerende synspunkter og bilag*
- *Kort udleveret på forretningsdagen af Mogens Westen*

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 30. maj 2023. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 30. maj 2023:

"Parcellerne matr.nr. 1 , 2 og 3 Kongsted By, Bredstrup er tilbudt erstattet med beløb svarende til de offentlige grundværdier. Kommissionen finder ikke, at de tilbudte beløb afspejler værdien af arealerne. Det er "ubebyggede arealer" i landzone uden nogen offentlig planlægning, der giver mulighed for byudvikling. De har tjent som braklagt areal, og er tilmed omfattet af kommuneplanens bestemmelser om en grøn kile fra rundkørslen og ind imod Fredericia by. På den baggrund kan erstatningen for parcellerne i hvert fald ikke overstige værdien som almindelig landbrugsjord. Efter omstændighederne tilkendes der dog samme erstatning som for de øvrige ekspropriered arealer. Idet kommissionen kan tiltræde, at erstatningen for disse fastsættes til 20 kr. m2, udgør den samlede arealerstatning herefter 154.860 kr.

Kommissionen kan også tiltræde, at erstatningerne for strukturskader og mistede afgrøder fastsættes som tilbudt med henholdsvis 5.582 kr. og 14.100 kr.

Vedrørende defigurering lægges til grund, at den vedrører 4.720 m2 . Marken har stadig efter indgrebet en rimelig størrelse på ca. 3 ha, og den har nogenlunde samme

trekantede form som før indgrebet. Herefter finder kommissionen ikke grundlag for at forhøje erstatningen, og den fastsættes som tilbudt til 21.240 kr.

Kommissionen kan endvidere tiltræde erstatningerne vedrørende mistet ha-støtte, midlertidig anvendelse af arealer, ændring af markkort og skattekompensation. De fastsættes altså til henholdsvis 1.072 kr., 952 kr., 5.000 kr. og 2.128 kr.

Efter det oplyste har parterne under forhandlinger forud for taksationssagen været inde på, om ejeren skulle have tillagt et grundbeløb, som følger af landsaftaler, men erstatningen i denne sag fastsættes ikke i medfør af nogen landsaftale, og efter taksationspraksis tilkendes der ikke et sådant "grundbeløb". Kravet kan altså ikke tages til følge.

Endelig må det lægges til grund, at der har været en beplantning/nogle træer på det eksproprierede areal, som er fjernet af kommunen i forbindelse med projektet, men der er ingen nærmere oplysningerne om det. Kommissionen antager, at noget af træet kan have haft en økonomisk værdi som brænde eller andet og herefter tilkendes skønsmæssigt erstatning med 5.000 kr.

Efter det anførte tilkendes ejeren samlet erstatning med 209.934 kr., der forrentes som nedenfor bestemt.

Under hensyn til sagens omfang og karakter tilkendes ejeren godtgørelse som nedenfor bestemt med henblik på dækning af udgift til sagkyndig bistand.

Det bestemmes:

Der tillægges ejeren af matr.nr. 1 , 2 , 3 , 4 og 5 Kongsted By, Bredsted, lodsejer , erstatning med 209.934 kr., der forrentes med diskontoen pr. 9. januar 2023 og fra denne dato til betaling sker.

Med henblik på dækning af udgift til sagkyndig bistand tillægges ejeren 15.000 kr."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes til 534.084 kr.

Lodsejerens repræsentant anførte i skriftligt indlæg af 16. november 2023 bl.a. følgende:

"De 5 løbenumre behandles under ét.

Arealet er beliggende meget centralt ved en af indkørselsvejene til Fredericia og på hovedvejen mellem By 2 og By 3 . At det er en stærk trafikeret vej, ses bl.a. af, at der netop er en igangværende ombygning af " By 1 krydset", hvor arealerne ligger lige ud til.

Historisk har der på en del af arealet været tankstation og arealet var i en længere årrække af olieselskabet (Dansk Shell) reserveret til en ny og moderne tankstation. Det drejer sig om matriklerne 1 , 2 , 3 og 4 .

De opgav planerne og solgte arealet til [lodsejer] pr 1/9 2011 ved skøde lyst 23/11 2011, idet [lodsejer] i forvejen ejede matr.nr. 5 *.*

Matrikel 5 *har gennem mange år tilhørt ejendommen* adresse 2 *, senest har* Virksomhed 1 *fremsat forslag til tillæg til kommuneplan 2021 – 2033 med henblik på opførelse af anlæg med elladestation, brint, naturgas og de mere traditionelle brændstoffer som benzin og diesel.*

Bilag 1 vedlagt.

Arealet er ikke i kommuneplan endnu, men med den beliggenhed arealet har, er der helt klart en forventningsværdi.

Erstatningsopgørelse:

7.743 m² á 60 kr……	*464.850 kr.*
For strukturskade og for afgrødetab, som tilbudt ved ekspropriation og som tiltrådt ved Taksationskommissionen, 5.982 kr. og 14.100 kr.	*20.082 kr.*
Da vores påstand er, at arealet skal erstattes som areal med forventningsværdi, bortfalder vores krav om erstatning for defigurering.	
Posterne: mistet ha-støtte, midlertidig anvendelse, ændring af markkort og skattekompensation er ved ekspropriationen tilkendt med i alt 9.128 kr. Dette beløb er tiltrådt ved Taksationskommissionen……	*9.152 kr.*
I skellet mellem matr.nr. 4 *og* 3 *var der ca. 55 meter blandet bevoksning og i skellet mellem* 3 *og* 2 *var der 2-3 store træer, der var mindst 30 år gamle. Samlet erstatning for beplantning……*	*15.000 kr.*
Sagkyndig bistand ved ekspropriation, taksationsforretning og overtaksationsforretning skal tilkendes ikke under……	*25.000 kr.*
Samlet erstatning……	***534.084 kr.”***

Ovenstående blev også gjort gældende under udveksling af synspunkter den 22. november 2023.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte i skriftligt indlæg af 20. november 2023 bl.a. følgende:

”Fredericia kommune er enig med Taksationskommissionen i at erstatningen skal udmåles i forhold til de planlægningsmæssige muligheder og den aktuelle brug på tidspunktet for den trufne ekspropriationsbeslutning den 9. januar 2023.

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

Fredericia Kommune finder derfor ej heller, at Overtaksationskommissionen skal tillægge det modtagne kommuneplanforslag dateret den 10.10.2023 fra Virksomhed 1 *vedr. etablering af serviceerhverv nogen vægt.*

Den samlede erstatning opgøres herefter i henhold til taksationskendelsen således:

Erstatningspost	*Erstatning*
Permanent arealerhvervelse (7743 m² á 20 kr.)	*154.860 kr.*
Strukturskadeerstatning (1465 m² á 3,81 kr.)	*5.582 kr.*
Afgrødeerstatning	*14.100 kr.*
Defigurering (4720 m² á 4,5 kr)	*21.240 kr.*
Mistet ha-støtte	*1.072 kr.*
Brug af areal 2. år	*952 kr.*
Ændring af markkort	*5.000 kr.*
Skattekompensation	*2.138 kr.*
Tab af beplantning på braklagt areal	*5.000 kr.*
I alt	***209.934 kr.***
Til sagkyndig bistand	*15.000 kr."*

Ovenstående blev også gjort gældende under udveksling af synspunkter den 22. november 2023.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens kendelse bør ændres, således at arealerstatningen for alle fem ejendomme forhøjes til 30 kr. pr. m^2. Erstatning for defigurering og tab af beplantning bortfalder, hvorefter den samlede erstatning udgør 261.124 kr.

Arealerstatningen bør fastsættes svarende til værdien på ekspropriationstidspunktet med det plangrundlag, der eksisterede på det tidspunkt. Der kan derfor ikke lægges afgørende vægt på det af ejeren fremlagte forslag til ændring af kommuneplanen, som er fremkommet i oktober 2023.

Arealerne ligger i den eksisterende kommuneplan i landzone i en grøn landskabskile, og der var på ekspropriationstidspunktet ingen overvejelser om ændring af arealernes planstatus. Overtaksationskommissionen finder derfor ikke grundlag for at imødekomme ejerens krav om fastsættelse af en arealpris på 60 kr. pr. m^2.

Overtaksationskommissionen finder imidlertid ikke at kunne se bort fra, at der kan have været knyttet en vis, begrænset forventningsværdi til arealerne på grund af deres beliggende tæt ved eksisterende erhvervsområder og ved det stærkt trafikerede kryds vej 1/vej 2 , med tilkørselsmuligheder fra begge veje. vej 1 afskærer arealerne fra de øvrige områder i den grønne kile, og overtaksationskommissionen finder det ikke usandsynligt, at der vil kunne ske ændring af kommuneplanen til et formål, der egner sig til denne placering.

Ud fra en samlet vurdering, fastsætter Overtaksationskommissionen herefter skønsmæssigt arealerstatningen for alle fem ejendomme til 30 kr. pr. m^2.

Da erstatningen er fastsat ud fra forventningsværdien, findes der ikke grundlag for tillige at yde erstatning for den begrænsede defigurering, som indgrebet indebærer for to af ejendommene. Der findes heller ikke grundlag for at yde en særskilt erstatning for tab af beplantning på de eksproprierede arealer, idet denne beplantning ikke kan forventes at ville have påvirket salgsprisen ved salg til andet formål. Der findes endelig ikke grundlag for at yde noget grundbeløb, jf. taksationskommissionens bemærkninger herom.

De øvrige af taksationskommissionen fastsatte erstatningsbeløb kan tiltrædes.

Ud over den af taksationskommissionen fastsatte godtgørelse på 15.000 kr. for udgifter til sagkyndig bistand, tillæggelse der ejeren en godtgørelse på 10.000 kr. for sagens behandling ved overtaksationskommissionen.

Herefter bestemmes

Erstatningerne fastsættes således:

Ejendommen matrikel nr. 1 , Kongsted By, Bredstrup (lb.nr. 6):

Arealafståelse, 662 m^2 à 30 kr.:	19.860 kr.
Skattekompensation:	362 kr.
I alt:	20.222 kr.

Forrentning som fastsat af Taksationskommissionen.

Ejendommen matrikel nr. 2 , Kongsted By, Bredstrup (lb.nr. 7):

Arealafståelse, 2090 m^2 à 30 kr.:	62.700 kr.
Skattekompensation:	625 kr.
I alt:	63.325 kr.

Forrentning som fastsat af Taksationskommissionen.

Ejendommen matrikel nr. 3 , Kongsted By, Brødstrup (lb.nr. 8):

Arealafståelse, 816 m^2 à 30 kr.:	24.480 kr.
Skattekompensation:	244 kr.
I alt:	24.724 kr.

Forrentning som fastsat af Taksationskommissionen.

Ejendommen matrikel nr. 4 , Kongsted By, Brødstrup (lb.nr. 9):

Arealafståelse, 2420 m^2 à 30 kr.:	72.600 kr.
Midlertidig arealerhvervelse, inkl. strukturskade:	3.033 kr.
Afgrødetab (på permanent og midlertidigt erhvervet areal):	7.750 kr.
Ændring af markkort og tabt EU-hektarstøtte:	3.089 kr.
Skattekompensation:	723 kr.
I alt:	87.195 kr.

Forrentning som fastsat af Taksationskommissionen.

Ejendommen matrikel nr. 5 , Kongsted By, Brødstrup (lb.nr. 10):

Arealafståelse, 1755 m^2 à 30 kr.:	52.650 kr.
Midlertidig arealerhvervelse, inkl. strukturskade:	3.501 kr.
Afgrødetab (på permanent og midlertidigt erhvervet areal):	6.350 kr.
Ændring af markkort og tabt EU-hektarstøtte:	2.983 kr.
Skattekompensation:	174 kr.
I alt:	65.658 kr.

Forrentning som fastsat af Taksationskommissionen.

Den samlede arealerstatning for alle fem ejendomme udgør herefter 232.290 kr. og den samlede erstatning 261.124 kr.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser vedrørende alle fem ejendomme tillægges der ejeren et beløb på i alt 25.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til §§ 110 og 116 i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Erling Christensen

Johan Høi Kristensen

Allan Leth

Per Schmidt Andersen

Gorm Holger Petersen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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., jf. § 121, stk. 1, i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 7. december 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

