Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster

Kendelse

Forretningsdag den 23. april 2025

Sagsnr. 2024-217344

Sagens parter:

Virksomhed V ApS

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

mod

Lejre Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for overtagelse af et areal i henhold til planlovens[1] § 47a.

---

[1] Lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024, med senere ændringer. Loven administreres af By-, Land- og Kirkeministeriet (ministeren for landdistrikter), Plan- og Landdistriktsstyrelsen, bortset fra VVM-sager, der administreres af Miljø- og Ligestillingsministeriet

Onsdag den 23. april 2025, ca. kl. 13.00, samledes Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, chefkonsulent Ivan Skaaning Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, landmand Poul Erik Salebjerg-Hansen og konsulent Niels Philip Jensen, samt det kommunalt udpegede kommissionsmedlem, vurderingschef Per Lund Sørensen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster af lodsejeren, som gav møde ved direktør D , Virksomhed V ApS , og advokat A .

Kommunen gav møde ved planchef Niels Rolf Jacobsen og byplanlægger Ida Carnera, begge Lejre Kommune.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø, Taksationssekretariatet.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 udgør sammen med matr.nr. 2 en landejendom på 158.713 m^2, heraf 218 m^2 vejareal.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 5.200.000 kr., heraf en grundværdi på 895.500 kr.

Ekspropriationsindgrebet indebærer, at et areal på 89.000 m^2 overføres til byzone og udlægges til erhvervsformål, hvorefter arealet overtages af kommunen på baggrund af lodsejerens begæring herom i, jf. planlovens § 47a.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Roskildes kendelse af 23. august 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 23. august 2024

"Indledningsvist bemærkes, at erstatningen skal fastsættes til ejendommens værdi i handel og vandel på det tidspunkt, hvor lodsejer under henvisning til planlovens § 47 a begærede den overtaget af Kommunen, det vil sige den 22. april 2024 – en overtagelsespligt, som Kommunen har anerkendt.

Endvidere skal værdien af ejendommen efter fast praksis fastsættes med udgangspunkt i, hvad en fornuftig køber må antages at ville give for denne under hensyntagen til de udnyttelsesmuligheder, som den af Kommunen vedtagne lokalplan L giver, henholdsvis de omkostninger, der vil være forbundet med byggemodning m.v., ligesom der skal være plads til en vis fortjeneste for bygherren.

Værdien fastsættes under ét og ud fra en skønnet gennemsnitlig handelsværdi pr. m^2, herunder også af de veje, stier og grønne arealer m.v., der ikke kan sælges og/eller benyttes til erhvervsmæssigt byggeri.

Ved vurderingen skal der tages hensyn til en række faktorer, herunder navnlig de i lokalplanen fastsatte bestemmelser om anvendelse af cirka 20 % af arealet til veje, stier og grønne områder m.v., bebyggelsesgrad, de lokale erhvervsforhold og køberpotentialet, afstanden til navnlig motorvejen, men også mulige vækstområder samt navnlig størrelsen af de samlede udgifterne til byggemodning.

De af lodsejer til brug herfor fremlagte skøder på 16 solgte erhvervsgrunde er med en enkelt undtagelse købt i byggemodnet stand og uden oplysninger om den kontekst, der har dannet baggrund for prisfastsættelsen, herunder indholdet af den for området gældende lokalplan samt de muligt heri fastsatte vilkår og begrænsninger i udnyttelsen af den samlede udstykning og/eller det til erhvervsmæssig brug udlagte areal. Ligeledes henstår det uoplyst, hvad købsprisen for dette areal har været, samt hvad der er afholdt af udgifter til byggemodning og opfyldelse af lokalplanens bestemmelser for området.

Henset hertil finder Taksationskommissionen, at der ikke kan tillægge købs- eller salgspriserne for de nævnte erhvervsgrunde nogen afgørende betydning ved fastsættelsen af den gennemsnitlige m²-erstatning, der skal tillægges lodsejer i forbindelse med Kommunens overtagelse af den i nærværende sag omhandlede ejendom.

Det samme gælder de 3 ejendomsvurderinger, som lodsejer har indhentet, men som ikke indeholder nogen uddybende eller begrundet redegørelse for den betydning, som lokalplanens bestemmelser og begrænsninger har for prisfastsættelsen, herunder at cirka 20 % af arealet skal udlægges i veje, stier, grønne områder m.v., men blot mere eller mindre ubegrundet fastsætter salgsprisen til mellem 25 og 36 millioner kroner.

Dette i nogen grad til forskel fra de af Kommunen indhentede vurderinger.

Hertil kommer den af Kommunen udarbejdede beskrivelse og/eller fortegnelse over de forventede byggemodningsarbejder m.v., samt hvad udgifterne hertil må forventes, eller skønnes, at blive – en fortegnelse om omkostningsvurdering, som Taksationskommissionen i alt det væsentlige kan tilslutte sig, dog med den undtagelse, at størrelsen af det beregnede risikotillæg på 40 % antageligt er forbundet med en vis usikkerhed og herudover forekommer noget højt ansat.

Til det anførte hører også, at lodsejer i forbindelse med den politiske behandling af lokalplanen gav udtryk for, at denne efter hans opfattelse, og navnlig med de krav, der var til vej, stier, rekreative områder, træer, regnvandshåndtering m.v. ikke var realiserbar.

På baggrund af ovenstående, og uanset det af lodsejer i øvrigt fremførte og/eller fremlagte, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering, at erstatningen for det i sagen omhandlede areal skønsmæssigt kan fastsættes til 55 kr. pr. m², eller i alt 4.895.000 kr., og hvorved der efter Kommissionens opfattelse ydes lodsejer fuldstændig erstatning i forbindelse med Kommunens overtagelse af selskabets ejendom på Adresse 1 *.*

Beløbet forrentes ifølge planlovens § 50, stk. 2, jf. vejlovens § 120, med den af Nationalbanken fastsatte diskonto fra den 22. april 2024 og frem til Kommunes overtagelse af ejendommen og betaling sker.

Det bemærkes, at den fastsatte erstatning er eksklusive moms. Hvis det senere måtte vise sig, at der skal svares moms af erstatningen, og dersom lodsejer og Kommunen ikke kan nå til enighed om dette spørgsmål, vil sagen på ny kunne indbringes for Taksationskommissionen med henblik på stillingtagen hertil.

Foruden den fastsatte erstatning finder Taksationskommissionen, at der bør tillægges lodsejer en passende, og skønsmæssig fastsat, godtgørelse på 15.000 kr. inklusive moms til dækning af selskabets udgifter til sagkyndig bistand/advokat, jf. planlovens § 50, stk. 2, jf. vejlovens § 110.

Herefter, og idet der med hensyn til de planlovens § 50, stk. 2, jf. vejlovens § 111, stk. 2, 2. pkt., nævnte omkostninger forholdes som nærmere nedenfor anført,

b e s t e m m e s :

Der tillægges lodsejer, Virksomhed V ApS *., en erstatning på 4.895.000 kr. i forbindelse med Lejre Kommunens overtagelse af selskabets ejendom, matr.nr.* 1 *, beliggende* Adresse 1 *.*

Beløbet forrentes med den af Nationalbanken fastsatte diskonto fra den 22. april 2024 og frem til Kommunens overtagelse af ejendommen og betaling sker.

Endvidere tillægges der lodsejer en godtgørelse på 15.000 kr. inklusive moms til dækning af afholdt udgifter til advokat eller sagkyndig bistand.

De i planlovens § 50, stk. 2, jf. vejlovens § 111, stk. 2, 2. punktum, omtalte udgifter afholdes af Lejre Kommune.

Sagen sluttet.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen for arealafståelsen forhøjes til 30.737.500 kr. med tillæg af evt. moms og renter. Desuden skal kommunen tilpligtes at afholde udgifterne til udstykning og tinglysning.

Lodsejeren anmodede endvidere om at blive tilkendt 50.000 kr. i godtgørelse for sagkyndig bistand.

Lodsejeren pegede på, at sagen handler om, hvorvidt kommunen skal overtage en del af matriklen, sådan som det tilsyneladende fremgår af taksationskommissionens kendelse. Det er navnlig ikke meningen, at ejendommens bygningsmasse - som er beliggende på matr.nr. 1 - skal følge med.

Lodsejeren anførte, at der til sagen er indhentet tre ejendomsvurderinger fra hhv. E , F og G . Det er gennemsnittet af disse ejendomsvurderinger, der ligger til grund for lodsejerens erstatningskrav.

Lodsejeren bemærkede, at taksationskommissionens kendelse ikke indeholder nogen nærmere begrundelse for, hvorfor disse ejendomsvurderinger ikke er blevet lagt til

grund. Lodsejeren har efterfølgende forelagt kendelsen for de tre mæglere, som alle har vedstået deres oprindelige vurderinger.

Lodsejeren anførte, at de tre ejendomsvurderinger, som lodsejeren har indhentet, er udarbejdet tættere på skæringstidspunktet end de to vurderinger, som kommunen har indhentet. Desuden er de tre vurderinger, som lodsejeren har indhentet, udarbejdet på baggrund af den vedtagne lokalplan, mens de to vurderinger, som kommunen har indhentet, udarbejdet på baggrund af lokalplanforslaget.

Lodsejeren anførte, at den vurdering, som kommunen har indhentet fra Ejendomsmægler H, er indhentet næsten 1 år før skæringstidspunktet. Efter lodsejerens opfattelse kan vurderinger, der er mere end et halvt år gamle, ikke danne grundlag for taksationsmyndighedernes vurderinger, idet de ikke tager højde for de værdistigninger, der måtte have været på markedet. Lodsejeren pegede endvidere på, at vurderingen fra Ejendomsmægler H indeholder fejl i forhold til angivelsen af den rigtige arealstørrelse.

Lodsejeren anførte, at man i den vurdering, som kommunen har indhentet fra Ejendomsmægler J, er kommet frem til en vurdering af grundværdien, som blot udgør halvdelen af den laveste vurdering, hvilket efter lodsejerens opfattelse forekommer useriøst.

Lodsejeren bemærkede derudover, at man i rapporten har inddraget sammenligningshandler, som både tidsmæssigt og geografisk ligger forholdsvist langt fra de 16 sammenligningshandler, som lodsejeren har fremfundet, og som hovedsagelig vedrører solgte erhvervsgrunde i området i perioden 2018-2023.

Lodsejeren oplyste, at gennemsnitsværdien af de 16 handler giver en pris på 5.497.797 kr., hvilket overført til det i sagen omhandlede areal på 8,9 ha indikerer en pris på 48.900.000 kr.

Lodsejeren anførte, at risikotillægget på 40 % for byggemodningsomkostninger, som kommunen har indlagt i sine beregninger, forekommer meget højt og ubegrundet. Efter lodsejerens opfattelse bør byggemodningsomkostningerne udgøre et fradrag på 164 kr. pr. m^2.

Hvis man fratrækker moms og byggemodningsomkostninger – hvilket lodsejeren dog ikke var enig i – kommer man frem til en pris på ca. 20 mio. kr. Selv om dette beløb ikke vil kunne lægges til grund, idet tallet er fremkommet på baggrund af historiske handler, og derfor ikke tager højde for værdistigninger i markedet, viser det efter lodsejerens opfattelse, at man ikke kan lægge vægt på de to vurderinger, som kommunen har indhentet.

Lodsejeren oplyste, at der i 2022 blev frasolgt et delareal af matr.nr. 1 på 14.500 m^2 til Virksomhed K for 2.900.000 kr., hvilket svarer til en kvadratmeterpris på 200 kr. Da det pågældende areal er beliggende bagved K og derfor afskåret fra vejen, må det efter lodsejerens opfattelse have en lavere værdi end de arealer, der ligger ud til X-vej og Y-vej.

Lodsejeren oplyste, at der aktuelt udbydes erhvervsarealer i hhv. Roskilde, Tølløse og Holbæk for hektarpriser, der ligger mellem 5 og 9 mio. kr.

Lodsejeren anførte, at det er meget sandsynligt, at der på et tidspunkt vil komme en motorvejstilkørsel for enden af X-vej , hvilket efter lodsejerens opfattelse taler for, at der også vil kunne tillægges noget værdi efter forventningsprincippet. Lodsejeren anførte endvidere, at arealet ikke blot har værdi som potentielt industriområde, men at arealet også kan have stor værdi som eksempelvis lager- eller opmagasineringsområde.

Lodsejeren bemærkede, at det er kommunen, der har valgt at vedtage lokalplanen, selv om lodsejeren ikke ønskede, at den blev vedtaget. Det er også kommunen, der har valgt at gå frem efter reglerne i planlovens § 47a, og ekspropriere arealet.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunen oplyste, at arealet blev udlagt som erhvervsområde ved Kommuneplan 2009. Lodsejeren købte først arealet efterfølgende, og var derfor vidende om, at det var udlagt som erhvervsområde. Det var også lodsejeren, der anmodede kommunen om at få det lokalplanlagt. Lokalplanen blev derefter udarbejdet i samarbejde med lodsejeren, som dog undervejs i forløbet gav udtryk for, at planen - navnlig i forhold til de indlagte krav til f.eks. rekreative områder og regnvandshåndtering – ikke var realisérbar.

Da lodsejeren ikke ønskede at underskrive en frafaldserklæring, blev sagen taget op politisk, og kommunen fik i den forbindelse udarbejdet de to ejendomsvurderinger fra hhv. Ejendomsmægler H og Ejendomsmægler J . Vurderingerne skulle tjene som beslutningsgrundlag i forhold til at oplyse kommunalbestyrelsen om den økonomiske risiko ved at vedtage lokalplanen, herunder også om risikoen for et fremsat ønske om kommunal overtagelse.

Kommunen anførte, at begge vurderingsrapporter kom frem til, at der var tale om en forholdsvis beskeden *business case*, men da vurderingerne trods alt indikerede en lille overskudsforretning - og da ønsket om at kunne udbyde erhvervsbyggegrunde i kommunen vægtede meget højt hos kommunalbestyrelsen - endte lokalplanen med at blive vedtaget.

Kommunen medgav, at der er lagt et forkert areal til grund for beregningen i vurderingsrapporten fra Ejendomsmægler H , som derfor er kommet frem til en grundværdi på 3.500.000 kr. Grundværdien skulle rettelig have været beregnet til 4.385.000 kr., hvilket Ejendomsmægler H efterfølgende har bekræftet over for kommunen, og det er også dette beløb, der lå til grund for kommunens tilbud til lodsejeren.

Kommunen oplyste, at der ved udarbejdelsen af lokalplanen blev udarbejdet et skøn over byggemodningsomkostningerne, som navnlig fremkommer ved regnvandshåndtering og anlæggelse af stier. Det var kommunens mægler, der anbefalede, at der blev indlagt et risikotillæg på 40 %, idet der ikke var meget, der tydede på værdistigninger på et marked, der på daværende tidspunkt havde stået stille meget længe. De skønnede byggemodningsomkostninger udgør reelt 225 kr. pr. m^2, og ikke 164 kr. pr. m^2.

Kommunen pegede på, at Virksomhed K havde været meget interesseret i at overtage det frasolgte areal, allerede før arealet med lokalplanens vedtagelse blev overført til

byzone. Kommunen pegede desuden på, at arealet var at betragte som byggemodnet, fordi det lå lige op ad K , og der derfor allerede var etableret vejadgang. Det øvrige areal er derimod ikke byggemodnet, og der skal først etableres vejadgang fra X-vej og/eller Y-vej .

Ud over byggemodning pegede kommunen på nærhed til – og synlighed fra - motorvejen som en anden faktor, der har meget stor betydning for værdiansættelsen af erhvervsarealer. De erhvervsgrunde, som lodsejeren har henvist til – og navnlig de grunde, som er beliggende ved Ringsted og Roskilde - ligger netop helt tæt på motorvejen.

Kommunen bemærkede, at anlæggelsen af en kommende motortrafikvej mellem Ringsted og Roskilde er på et meget tidligt stadie, hvor ingen ved, hvad der kommer til at ske, eller hvornår. Efter kommunens opfattelse taler dette derfor ikke for at tilkende arealet nogen forventningsværdi.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til planlovens §§ 47a og 50, jf. vejlovens[2] §§ 110 og 116. I det retlige grundlag indgår endvidere grundlovens[3] § 73, stk. 1, 3. pkt.

Overtaksationskommissionen noterer sig, at der fortsat er uenighed mellem parterne, om hvilke handler der kan inddrages som retvisende sammenligningshandler med henblik på at fastsætte arealerstatningen.

Overtaksationskommissionen noterer sig endvidere, at der er en række bindinger i lokalplanen for, hvordan det eksproprierede areal kan udnyttes, ligesom overtaksationskommissionen er opmærksom på, at der er risiko for, at arealerne kommer til at henligge nogle år, inden de kan sælges.

Efter en samlet vurdering af sagens oplysninger finder overtaksationskommissionen ikke grundlag for at antage, at den ville komme til et andet resultat end taksationskommissionen, hvorfor taksationskommissionens kendelse stadfæstes med de i denne anførte grunde.

Lodsejeren blev ved taksationskommissionen tilkendt 15.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejeren tilkendes yderligere 10.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen.

Konklusion

Lejre Kommune skal betale 4.895.000 kr. til ejeren af matr.nr. 1 , Virksomhed V ApS .

---

[2] Lov om offentlige veje m.v., lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024, som ændret ved lov nr.499 af 20. maj 2025, lov nr. 560 af 27. maj 2025 og lov nr. 753 af 20. juni 2025.

[3] Danmarks Riges Grundlov, lov nr. 169 af 5. juni 1953

Lodsejeren tilkendes i alt 25.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationsmyndighederne.

Erstatningen forrentes med 3,60 % p.a. fra den 22. april 2024, jf. vejlovens § 120.

Kommunen betaler omkostningerne ved taksationskommissionens og overtaksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse.

Ivan Skaaning Hansen

Poul Erik Salebjerg-Hansen Niels Philip Jensen Per Lund Sørensen

/ Mikael Primsø

Indbringelse for domstolene

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 kendelse, jf. vejlovens § 121, stk.1.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 4. september 2025.



Mikael Primsø

Fuldmægtig, cand.jur.