Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 22. juni 2021

Sagsnr. TS82401-00034

Sagens parter:

Anlægsmyndigheden: Varde Kommune

Mod

Ejer: V1

matr.nr. Matr.nr. 1

: Adresse 1

6857 Blåvand

Lb.nr. 1

Overtaksationskommissionen ændrer Taksationskommissionens afgørelse.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører ekspropriation til cykel- og vognbane langs Hvidbjerg Strandvej.

Tirsdag den 22. juni 2021, kl.10.45 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på Adresse 2 , 6857 Blåvand. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer landmand Mads Skau og selvstændig Knud Warming samt de for denne sag kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer landmand Bent Østerskov samt cand.scient.pol. Line Marie Larsen.

Landinspektør Terese Fuglsang bistod Overtaksationskommissionen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg af Mille Graarup på vegne af Varde Kommune ved klage af 22. september 2020.

Kommissionen foretog besigtigelse og parterne fremsatte efterfølgende mundtlige synspunkter på Blåvandshuk Golf.

V2 var på dagen repræsenteret ved Advokat Mikkel Fisker fra Dahl advokatpartnerselskab, Person 1 og Person 2 .

Anlægsmyndigheden, Varde Kommune, gav møde ved ingeniør Mille Graarup, udvalgsformand Preben Friis Hauge, afdelingsleder Bjarne Fly samt cand.jur. Randi Høj Brarup.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Susanne Midtgaard Lykke.

Sagens oplysninger

I henhold til Varde Byråds beslutning af 8. oktober 2019 eksproprierede Varde Kommune et areal på henholdsvis 267 m^2 og 70 m^2 fra ejendommen matr. Matr.nr. 2 til brug for vogn og cykelbane i forbindelse med opførelse af et nyt signalanlæg langs Hvidbjerg Strandvej i Blåvand. Matr. Matr.nr. 3 og matr.nr. Matr.nr. 4 , beliggende Adresse 2 udgjorde før den nu gennemførte sokkeludstykning af nyopførte boliger et areal på 5.991 m^2. Den offentlige ejendomsvurdering er for 2018 oplyst til 5.820.200 kr., heraf grundværdi 5.820.000 kr.

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

- Klage af 22. september 2020 fra Varde Kommune
- Taksationskommissionens kendelse af 21. august 2020
- Indlæg af 25. nov. 2019 med bilag A-J fra Varde Kommune V1 - Ekspropriering Adresse 3 , 6857 Blåvand opgørelse og byggetilladelse samt bilag 1-7
- Indlæg af 13. januar 2021 fra Dahl Advokatpartnerselskab pva. V1 .
- Lokalplan 20.015.92 vedtaget den 15. februar 1993 af Blåvandshuk kommunalbestyrelse
- Lokalplan 39 vedtaget den 4. november 2008 af Varde byråd.

Taksationskommissionens afgørelse af 21. august 2020

"Kendelse:

Parterne er på mødet enige om størrelsen af det afståede areal på i alt 337 m^2, hvoraf 267 m^2 i lokalplanen er udlagt til vejareal.

Kommissionen lægger til grund, at der allerede i Lokalplan nr. 05.01.L07 i 2016 - dvs. før tidspunktet for lodsejerens køb af ejendommen - var udlagt 267 m^2 af arealet til

vej og cykelsti. Kommissionen fastsætter på den baggrund værdien af det ekspropri-erede vejareal på 267 m2 til 250 kr. pr. m² og værdien af det øvrige areal på 70 m² til 1.000 kr. pr. m².

I den forbindelse bemærker kommissionen, at lodsejeren er professionel ejendoms-udvikler, der må antages at have særlig sagkyndighed vedrørende reglerne for be-byggelse, vejarealer mv.

Hertil kommer, at Varde Kommune i byggetilladelsen har henvist til lokalplanens be-stemmelser herom.

Den tilbudte erstatning for afståelse af arealet er i overensstemmelse med værdien i handel og vandel af de pågældende arealer.

Kommissionen lægger vægt på, at lodsejeren har været nødsaget til at afholde ekstra udgifter til ændring af allerede udstykkede grunde alene som følge af etablering af cykelstien, og herunder har lodsejeren haft ekstraudgifter til gebyrer og tinglysnings-afgifter på 34.650 kr. og ekstra landinspektørudgifter på ca. 90.000 kr. Disse udgifter er dokumenteret ved de fremlagte fakturaer.

Lodsejeren har gjort gældende, at der herudover har været udgifter til at sikre lods-ejerens overholdelse af indgåede aftaler med køberne, men disse aftalers udformning er kommunen ikke ansvarlig for.

Efter en samlet vurdering fastsætter kommissionen erstatningen for disse ekstraud-gifter - som kunne have været undgået - til skønsmæssigt 110.000 kr.

Af den grund forhøjes den af kommunen tilbudte erstatning med 110.000 kr., som bestemt nedenfor.

Den samlede erstatning til lodsejeren for indgrebet er herefter 246.400 kr.

Kommissionen bemærker, at der ikke har været udgifter til sagkyndig bistand.

Thi bestemmes:

Varde Kommune bør for det omhandlede indgreb til V3 *betale 246.400 kr.*

Beløbet skal forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 14. maj 2019 med diskonto-en fastsat af Danmarks Nationalbank på tidspunktet for ekspropriationen indtil beta-ling sker.

Varde Kommune betaler sagens omkostninger efter nærmere opgørelse fra Trafiksty-relsen.

Tom Sørensen Niels Petersen Kristin Martinsen"

Parternes påstande og synspunkter

Kommunens repræsentant påstod Taksationskommissionens afgørelse ændret.

Til støtte for påstanden anførte kommunens repræsentant bl.a. følgende:

Erstatning for ekstraudgifter

Kommunens repræsentant finder ikke, at kommunen kan gøres erstatningsansvarlig for den risiko som lodsejer løber ved at tage vejarealer i brug som allerede er reserverede jf. lokalplanen.

Kommunens repræsentant gør gældende, at lodsejer var bekendt med lokalplanens bestemmelser vedr. det reserverede vejareal allerede før overtagelsen af ejendommen og hertil at lokalplanen blev vedtaget af byrådet allerede i marts 2016 og hvor lodsejeren overtog ejendommen 1. november 2018.

Kommunens repræsentant anfører, at kommunen også i byggetilladelsen gjorde opmærksom på, at lokalplanens bestemmelser skal overholdes. Kommunens repræsentant finder ikke, at det i en byggetilladelse kan forventes at være specificeret helt konkret ud, hvilke detaljer, der skal overholdes i forhold til lokalplanen. Denne nærmere viden må en bygherre/lodsejer tilegne sig via lokalplanen – og specielt i dette tilfælde, hvor der er tale om en professionel ejendomsudvikler, som må antages at have erfaring med bebyggelse af arealer mv.

Kommunens repræsentant anfører, at kommunen i juni 2019 gav dispensation fra lokalplanen efter lodsejerens ønske, således lodsejeren kunne etablere de til køber lovede terrasser på 50 m^2. Kommunen var således med dispensationen imødekommende overfor lodsejer ved at dispensere fra byggelinjen i lokalplanen på trods af, at lodsejer uberettiget havde udnyttet det allerede reserverede areal og kommunens repræsentant gør gældende, at kommunen aldrig kan bliver gjort erstatningsansvarlig for de udgifter som lodsejer har haft i forbindelse med opfyldelsen af den givne dispensation. Kommunens repræsentant anfører hertil, at det er på egen risiko at disponere over et reserveret vejareal, og myndigheden er erstatningsfri indenfor det reserverede vejareal jf. vejlovens § 40.

Arealerstatningen

Kommunens repræsentant gør gældende, at den af Taksationskommissionen fastsatte erstatning skal fastholdes. Kommunens repræsentant finder ikke, at der er grundlag for at en højere m^2 – pris for hverken de 70 m^2 udenfor lokalplanen eller de 267 m^2 beliggende indenfor området reserveret til lokalplanen.

Kommunens repræsentant henviser i den forbindelse til, at det også i litteraturen er beskrevet, at det er helt legitimt, at den offentlige planlægning kan føre til differentierede priser og de værdiforskelle, som i den forbindelse kan opstå, er et udtryk for erstatningsfri regulering.

Kommunens repræsentant gør gældende, at lodsejer ved købet var bekendt med de i lokalplanen regulerede forhold for arealet og at lodsejer ikke kan have undgået at tage højde herfor ved indgåelse af købsaftale.

Kommunens repræsentant finder, at lokalplanen i sig selv medfører en værdiforøgelse af ejendommen, idet lokalplanen er selve forudsætningen for, at projektet kan gennemføres.

Lodsejerens advokat påstod Taksationskommissionens afgørelse ændret mht. forskellige erstatningsposter.

Til støtte for påstanden anførte lodsejers advokat bl.a. følgende:

Vedrørende dispensationen

Lodsejers advokat gør gældende, at lodsejer først søgte om dispensation *efter* eksproprieringen, idet det først her stod endelig klart, hvilket areal kommunen ønskede at ekspropriere og hertil, at anlægsmyndigheden tidligere har ændret den første dato for ekspropriering. Lodsejers advokat anfører, at det var meget problematisk at lodsejer måtte gå lang tid i uvished og ikke kunne komme videre med bl.a. etablering af hegn mm. Til sidst var lodsejer tvunget til at gå i gang idet uvisheden bl.a. gav usikkerhed i forhold til øvrige samarbejdspartnere herunder entreprenører.

Lodsejers advokat anfører, at da lodsejer endelig får en skriftlig afklaring fra anlægsmyndigheden vedrørende omfanget af ekspropriationen, fremgår det tydeligt, at dette ikke er i overensstemmelse med, hvad lodsejer har stillet sine købere i udsigt i købsaftalerne. Lodsejers advokat gør gældende, at lodsejer herefter var nødsaget til at søge anlægsmyndigheden om dispensation til at rykke byggelinjen for at undgå at skulle kompensere køberne.

Lodsejers advokat gør gældende, at omkostningerne forbundet med ændringer af byggelinjen skal erstattes af anlægsmyndigheden idet dispensation blev givet efter ekspropriationen blev foretaget og med dispensationen har lodsejer opnået en berettiget forventning om, at kunne gennemføre projektet i henhold til dispensationen *uden* at blive påført omkostninger ved ændringerne.

Lodsejers advokat anfører, at det i den forbindelse har været nødvendigt at afholde yderligere udgifter til tinglysning og landinspektør og at disse udgifter skal erstattes af anlægsmyndigheden. Til støtte herfor anfører lodsejers advokat, at Overtaksationskommissionen i KFE 1999.319 gjorde samme synspunkt gældende.

Lodsejers advokat gør desuden gældende, at de ovenfor anførte udgifter også er nødvendiggjort af anlægsmyndighedens beslutning om at udskyde den første ekspropriation fra 189 m^2 til 337 m^2. Desuden at det forhold, at lodsejer først sent har haft en chance for at danne sig et overblik over omfanget af ekspropriationen ligeledes har nødvendiggjort disse udgifter.

Erstatning for arealafståelse

Lodsejers advokat gør gældende, at det afståede areal skal erstattes med 1000 kr. pr. m^2 og henviser i den forbindelse til sammenlignelige handler i området.

Lodsejers advokat anfører, at det ikke kan påvirke erstatningen i nedadgående retning, at arealet i henhold til lokalplanen er udlagt til vej og cykelsti idet dette medfører at en lodsejer, der påføres sådanne begrænsninger, ikke får den fulde erstatning som vedkommende har krav på. Lodsejers advokat anfører hertil, at kommunen ikke indirekte via lokalplaner kan regulere værdien af arealer. Sker dette, så skal der tages højde herfor i forbindelse med indgåelse af købsaftalen.

Lodsejers advokat gør gældende, at følgende krav skal erstattes af anlægsmyndigheden:

Erstatning for ekspropriation af 337 m^2:.....337.000,00 kr.

Ekstraudgifter vedr. klitter omdannet til stakit:.....162.735,31 kr.

Udgifter til ekstraarbejder ifm. kompromiser med købere:..... 52.256,88 kr.

Udgifter til landinspektør eks. moms:.....43.652,00 kr.

Udgifter til tinglysning:.....36.310,00 kr.

Udgifter til afsætning af boliger:..... 51.600,00 kr.

I alt:.....683.554,19 kr.

Kommissionen formand spurgte kommunen, hvilke planbestemmelser der var gældende for arealet før vedtagelse af Lokalplan 05.01.L07. Kommunens repræsentanter oplyste, at de to lokalplaner, der blev ophævet med den nye lokalplan, begge omfattede den pågældende ejendom. Lokalplan nr. 20.015.92, vedtaget den 15/2 1993 af Blåvandshuk Kommune, udlagde det daværende lokalplanområde til boligbebyggelse og bebyggelse til offentlige formål m.m. Lokalplan 39, vedtaget af Varde Byråd den 4/11 2008 ændrede delvis Lokalplan 20.015.92 og udlægger delområdet til kur- og helsecenter. Det var imidlertid ikke muligt på mødet helt præcist at få klarlagt, hvilke udnyttelsesmuligheder, der havde været gældende for de eksproprierede arealer, herunder om der før vedtagelsen af Lokalplan 05.01.L07 havde været mulighed for boligbebyggelse på arealerne eller en del heraf.

Parterne fratrådte.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen har efterfølgende fået tilsendt de pågældende lokalplaner, og har konstateret følgende:

I Lokalplan 20.015.92 ligger den pågældende ejendom i Delområde B2, der er udlagt til offentlige formål (skole, idrætsplads og visse private institutioner af almennyttig karakter).

Lokalplan 39 ophævede Lokalplan 20.015.92 for dette delområdes vedkommende, og udlagde området til opførelse af et kur- og helsecenter.

Overtaksationskommissionen har herefter afsagt følgende

Kendelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens kendelse bør ændres, idet overtaksationskommissionen ikke finder grundlag for at tillægge ejerne nogen erstatning for ekstraudgifter i forbindelse med projektet.

Med hensyn til arealerstatningen kan overtaksationskommissionen tiltræde erstatningen på 1.000 kr. pr. m^2 for den del af arealet, der ikke har været reserveret til vej i lokalplanen.

Denne m^2-pris hænger efter overtaksationskommissionens opfattelse sammen med de muligheder, der efter lokalplanen har været for en forholdsvis intensiv udnyttelse

af arealet til boligbebyggelse. For så vidt angår det areal, der i lokalplanen er reserveret til vej, kan der imidlertid ikke have været en berettiget forventning om en tilsvarende udnyttelse. Hvis der ikke forud for lokalplanen havde været en forventning om udnyttelse af arealet til andet end offentligt formål, ville der derfor kun kunne ydes en ret beskeden erstatning for arealet. Hvis der omvendt har været en forventningsværdi til arealet forud for lokalplanens vedtagelse, kan denne forventningsværdi ikke fjernes ved en ekspropriationsforberedende udlægning af arealet til vejformål. Det forhold, at ejendommen er blevet solgt efter vedtagelsen af lokalplanen, ændrer ikke ved, at der bør ydes en erstatning svarende til den forventningsværdi, som arealet måtte have før vedtagelsen af lokalplanen.

Som nævnt må det konstateres, at der ikke forud for vedtagelsen af Lokalplan 05.01.L07 har været planmæssigt grundlag for etablering af boligbebyggelse på arealet, hvorimod der var grundlag for etablering af et kur- og helsecenter. På denne baggrund finder overtaksationskommissionen ikke grundlag for at imødekomme ejerens krav vedrørende arealerstatningen, og kommissionen finder det af taksationskommissionen fastsatte beløb på 250 kr. pr. m^2 passende.

Med hensyn til spørgsmålet om erstatning for ekstraudgifter som følge af ændringer i projektet, skal overtaksationskommissionen påpege, at det har været bygherrens ansvar, at lokalplanens bestemmelser overholdes, hvilket udtrykkeligt er indsat som et vilkår i byggetilladelsen. Det forhold, at der er indgået nogle aftaler med køberne af ejendommene, som det efterfølgende ikke har været muligt at overholde uden at ændre projektet, samt det forhold at projektet senere er blevet ændret efter at kommunen har dispenseret fra nogle af bestemmelserne, kan efter overtaksationskommissionens opfattelse ikke indebære et erstatningsansvar for kommunen. Overtaksationskommissionen finder det heller ikke godtgjort, at kommunen har handlet ansvarspådragende i forbindelse med den sagsbehandling eller dialog, der har været i forbindelse med gennemførelsen af projektet. Overtaksationskommissionen finder herefter ikke grundlag for at tilpligte kommunen at betale erstatning for ekstraudgifter i forbindelse med projektet.

Overtaksationskommissionen har fastsat en godtgørelse på 15.000 kr. til ejerne for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med taksationsmyndighedernes behandling af sagen.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse 267 m^2 à 250 kr. og 70 m^2 à 1.000 kr.:…… 136.750 kr.

Erstatningen forrentes som fastsat af taksationskommissionen.

Der ydes ikke erstatning for udgifter til ekstraomkostningen i forbindelse med projektet.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand 15.000 kr.

Omkostningerne ved taksationsmyndighedernes behandling af sagen betales af Varde Kommune.

Denne afgørelse er truffet i henhold til §§ 110 og 116 i lov om offentlige veje (lov nr. 1520 af 27.12.2014).

Erling Christensen

Mads Skau

Knud Warming

Bent Østerskov

Line Marie Larsen

/Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

Ovennævnte afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Evt. søgsmål vedrørende sagen skal i henhold til § 121, stk. 1 i lov om offentlige veje m.v., anlægges mod modparten i sagen inden 6 måneder efter at afgørelsen er meddelt.

Udskriftens rigtighed bekræftes
Viborg, den 19. august 2021

Susanne M. Lykke
Fuldmægtig, cand.jur.