Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 29. marts 2021

Sagsnr. TS82501-00016 og TS82501-00017

Lodsejer Lodsejer 1

Matr.nr. 1 , Gødstrup Præstegård, Snejbjerg, [illegible], Bassumgård og lb.nr. 2 og Matr.nr. 3 Ørskov By, Snejbjerg lb.nr. 3

7400 Herning

mod

Anlægsmyndigheden Herning Kommune

Overtaksationskommissionen ændrer Taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen drejer sig om Herning Kommunes ekspropriation af landbrugsareal til udvidelse af offentlig vej, herunder også anlæggelse af cykelsti og parkeringsarealer.

Mandag den 29. marts 2021, kl. 8.45 samledes Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing på Adresse 1 , 7400 Herning.

Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen og det af transportministeren udpegede medlem ingeniør Johan Høi Kristensen samt det kommunalt udpegede kommissionsmedlem revisor Kaj Blom. De to øvrige medlemmer havde meldt forfald.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen ved mail af 22. oktober fra lodsejers repræsentant advokat Gert Lund

Som bistand for Overtaksationskommissionen mødte landinspektør Sti Herman Stisen samt landinspektør Karina Høgh. Sidstnævnte deltog ikke ved kommissionens votering af sagen.

Lodsejer Lodsejer 1 mødte med sin repræsentant advokat Gert Lund fra Interlex advokater

Anlægsmyndigheden Herning Kommune gav møde ved ingeniør Jesper Enggaard Jensen og advokat Egon Bjørn Andersen fra Dahl Advokater

Overtaksationskommissionen foretog besigtigelse og parterne havde efterfølgende mulighed for fremsættelse af synspunkter i lokaler ved Birk Centerpark 24, 7400 Herning

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

Sagens oplysninger

Til udvidelse af offentlig vej eksproprierede Herning Kommune den 27. august 2019 bl.a. 1.900 m2, og et midlertidigt arbejdsareal på 1.350 m2, fra matr.nr. Matr.nr. 1 Gødstrup Præstegård og Matr.nr. 2, Bassumgård, samt 1.600 m2, fra Matr. nr. 3 , Ørskov by, Snejbjerg, og et midlertidigt arbejdsareal på 900 m2.

I forbindelse med åstedsforretning d. 2. maj 2019 tilbød Herning Kommune lodsejer en erstatning på 35.000 kr. for hhv. matr.nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2 og en erstatning for Matr. nr. 3 på 29.000 kr. Erstatningen udgjorde 17 kr./m2 for arealafståelse og 2 kr./m2 for midlertidige arbejdsarealer, herunder strukturskade og afgrødetab.

Lodsejer ønskede herefter erstatningen indbragt for Taksationskommissionen, som stadfæstede erstatningen ved kendelse af 13. oktober 2020

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale

- Kendelse af 13. oktober 2020 – Taksationskommissionen for veje m.v. Ringkøbing
- Klage af 22. oktober 2020 fra Gert Lund, Interlex advokater
- E-mail af 24. september 2019: indlæg med bilag 1-3 samt Anmodning om taksation fra Dahl advokatfirma p.v.a. Herning Kommune
- Erstatningspåstand af 25. september 2020 fra Dahl advokatfirma – vedr. Lodsejer 1
- E-mail af 14. december 2020: fra Interlex advokater med bilag 1-6 fremlagt ved 1. instans forretning
- Kortbilag Geopartner af 26. april 2019
- E-mail af 3. marts 2021: indlæg fra Interlex advokater, Gert Lund
- E-mail af 3. marts 2021: indlæg med bilag 4-6 fra Dahl advokater, Egon Bjørn Andersen
- Uddrag af Ekspropriation i praksis, Djøf forlag 2019 side 309-315 udleveret på forretningsdagen af Jens Flensborg

Taksationskommissionens afgørelse af 13. oktober 2020

"AFGØRELSE:

Taksationskommissionen finder, at de eksproprierede arealer, der oprindeligt i kommuneplanen var udlagt til centerformål med liberale erhverv, serviceerhverv, butikker og boliger, har haft en ikke ubetydelig forventningsværdi, der ikke kan fratages arealet alene i kraft af, at arealet nu er ekspropprieret i henhold til vejlovens §§ 96-98 med andet anvendelsesformål end oprindeligt forudsat. Taksationskommissionen finder således, at de eksproprierede arealer har en værdi, der væsentligt overstiger prisen på landbrugsjord, der eksproprieres til vejformål. Når imidlertid henses til, at det formål, som ekspropriationen er sket til realisation af, skønnes at medføre en værdiforøgelse af lodsejers restejendom, der må antages at vare større eller modsvare forventningsværdien, findes der ikke at vare grundlag for at yde lodsejer en højere erstatning end den af Herning Kommune allerede tilbudte.

Til dækning af lodsejers udgifter til sagkyndig bistand skal Herning Kommune skønsmæssigt betale 15.000 kr. Beløbet inkluderer ikke moms.

Thi bestemmes:

Herning Kommune skal i erstatning til lodsejer Lodsejer 1 *betale en samlet erstatning på 64.000 kr. med tillæg af discontorente fra den 27. august 2019.*

Til dækning af lodsejers udgifter til sagkyndig bistand skal Herning Kommune betale 15.000 kr. Beløbet inkluderer ikke moms.

Jytte Munkholm Andersen John G. Christensen Per Hoffmann Christensen"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejer har ved advokat Gert Lund nedlagt påstand om, at samtlige af de eksproprierede arealer på i alt 3.500 m2 erstattes med 65 kr. pr. m2, svarende til en erstatning på i alt 227.500 kr. og at der ikke skal foretages fradrag for fordele.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres bl.a. følgende gældende:

Gert Lund gjorde gældende, at de berørte arealer i kommuneplanrammerne er udlagt til centerformål m.v., og at der helt klart er knyttet en betydelig forventningsværdi til arealerne. Der er ikke foretaget nogen arealreservation til vej i kommuneplanen, og forventningsværdien må derfor erstattes. Forventningsværdien kan ikke fjernes ved ekspropriationen. Herning Kommune har ved ekspropriation i et sammenligneligt lokalområde i Lind erstattet arealer med 65 kr. pr. m2.

Kommunen har på ingen måde godtgjort, at det formål, hvortil der er eksproprieret, medfører en værdiforøgelse af lodsejers ejendom. Der er ikke tale om, at lodsejer afstår et areal til et formål som muliggør realisering af en lokalplan på lodsejers restejendom, eller at udvidelsen af vejen på anden vis medfører fordele for lodsejer. Der er derfor ikke grundlag for at foretage fradrag for fordele.

Gert Lund henviste bl.a. til Ekspropriation i praksis, 2. udgave, side 309, sidste afsnit hvorefter "*Der inden for ekspropriationsretten formentlig opstilles en fjerde betingelse, idet fordelen skal kunne påregnes inden for rimelig tid"* og videre på side 310 henvisning til dom af 9. februar 1979 af Østre Landsret: *"Overtaksationskommissionen fremhævede, at den byplan, hvorved arealet indenfor omfartsvejen overføres til byzone gennemføres inden for en rimelig tid (5-7 år) Landsretten påpegede, at det må være en betingelse for at foretage afkortning i medfør af vejlovens § 51, stk. 2 (i dag vejlovens § 103, stk. 3) at fordelen kan påregnes opnået inden for en rimelig tid"* Desuden henviste Gert Lund til U 1970.135/2 H (Blangstedgård-sagen).

Lodsejer henviste under mødet til, at han på åstedsforretningen havde foreslået Herning Kommune at anlægge vejanlægget på vestsiden, således at ekspropriationen ikke berørte hans jord.

Lodsejer fremviste for formanden to købsaftaler som han for nyligt havde indgået vedrørende andre arealer i området. Han havde solgt byzonejord til 233 kr./m2 og landbrugsjord udenfor kommuneplanrammerne til over 100 kr./m2.

Gert lund beklagede, at ovenstående handler ikke var bekendtgjort for kommissionen og modparten forinden mødet, men at de først var fremkommet sent, og at han fandt dem så væsentlige for sagen, at de ikke kunne undlades forelagt.

Anlægsmyndigheden Herning Kommune har ved repræsentant advokat Egon Bjørn Andersen nedlagt påstand om, at Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres bl.a. følgende gældende:

Egon Bjørn Andersen anførte, at det eksproprierede areal som udgangspunkt skal erstattes med 17 kr. pr. m2, som er prisen for landbrugsjord. Det forhold, at arealerne er beliggende i nærheden af andre arealer, der udstykkes til centerformål eller boligformål, medfører ikke automatisk, at arealerne skal ansættes til samme værdi som disse.

Egon Bjørn Hansen gjorde gældende, at for at en evt. forventningsværdi skal kunne erstattes, så skal forventningen kunne henføres til, at arealet indenfor rimelig tid kan anvendes til anden og mere intensiv anvendelse end det sker i øjeblikket. Enhver anvendelse er afhængig af fremtidige konjunkturer, interesser for området og ikke mindst Herning Kommunes planer omkring anvendelse og planlægning, herunder hvordan arealet indgår i en rækkefølge med andre udstykninger. Det har hele tiden været planen, at vejen skulle udvides på dette sted, når byudviklingen blev en realitet. Det har været påregneligt, at vejen skulle udvides, hvis formålet i kommuneplanrammerne blev realiseret. Det har derfor ikke været rimeligt at knytte nogen forventningsværdi til de eksproprierede arealer.

Hvis Overtaksationskommissionen finder, at der er knyttet en form for forventningsværdi til arealerne, at så skal denne forventningsværdi ikke ansættes til den pris, der er nævnt i en sammenligningshandel, nemlig 65 kr. pr m2, men et betydeligt mindre beløb. Der er for den nævnte sammenligningshandel i Lind tale om jord, som er lokalplanlagt til boligformål og derfor ikke sammenlignelig.

Egon Bjørn Andersen anførte, at Herning Kommune forventer – såfremt de nuværende konjunkturer og udbygningsplaner bibeholdes, at så vil der gå 3-5 år, eller måske helt op til 10 år inden arealet indgår i anden planlægning.

Egon Bjørn Andersen gjorde gældende, at i henhold til vejlovens § 103 stk. 2, skal den værdiforøgelse, den øvrige ejendom opnår på grund af ekspropriationen, fradrages erstatningen. Ekspropriationen medfører, at lodsejer ved fremtidig udstykning ikke skal afholde de nødvendige udgifter til vejudlæg og vejanlæg, hvilket denne selv skulle have afholdt, hvis ekspropriationen ikke var gennemført. Der er altså tale om en fremtidig besparelse af anlægsudgifter.

Egon Bjørn Andersen gjorde gældende, at det er Herning Kommunes opfattelse, at udvidelsen af Adresse 2 er en nødvendig forudsætning for at realisere kommuneplanrammen – i alt fald hvis denne skal realiseres til centerformål, og af samme årsag er der fornøden årsagssammenhæng og adækvans mellem ekspropriationsanlægget og ejendommens værdistigning.

Egon Bjørn Andersen fandt det utilstedeligt, at lodsejeren fremkom med nogle handler på mødet, uden at kommunen havde haft lejlighed til at se og kommentere dem. Han mente ikke, at disse handler kunne tillægges nogen betydning for sagen.

Herning kommunes repræsentant supplerede med følgende:

Vejanlægget er primært anlagt med henblik på den centerudbyggelse, der forventes vil komme i området. Vejen anlægges med en bred overkørbar midterrabat for at tilgodese landbruget og give mulighed for venstresvingsbaner ved kommende vejtilslutninger. Der etableres cykelsti og fortov i begge sider, og der er i begge sider plads til at etablere højresvingsbaner ved kommende vejtilslutninger.

Herning Kommune ønsker byudviklingen i området båret af private investorer og det er på lokalt initiativ at planerne bliver lavet. Det er nødvendigt med en cykelsti til at håndtere de mange bløde

trafikanter. Tidligere var det ikke nødvendigt med en cykelsti og cyklisterne kunne køre på vejen, men de nye smalle forhold gør, at cyklisterne nu bliver "meget klemte" på vejen.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at de eksproprierede arealer indenfor lokalplanområdet erstattes med 45 kr. pr. m2.

Det bemærkes indledningsvist, at Overtaksationskommissionen ikke kan lægge vægt på de konkrete handler, som ejeren under forretningen fremviste for kommissionens formand, idet det er helt uklart, hvilke forhold, der kan have motiveret køberne for at tilbyde de aftalte priser. Erstatningen for de eksproprierede arealer må fastsættes med udgangspunkt i, hvad en fornuftig køber ville give for arealerne på ekspropriationstidspunktet under hensyntagen til de udnyttelsesmuligheder, som kommuneplanrammerne indebærer, og under hensyn til den usikkerhed, der er forbundet hermed såvel indholdsmæssigt som tidsmæssigt.

Overtaksationskommissionen er enig med taksationskommissionen i, at der på baggrund af kommuneplanen er knyttet en vis forventningsværdi til arealerne. På grund af usikkerheden med hensyn til de konkrete udnyttelsesmuligheder, som først vil udmønte sig i en eventuel lokalplan, og med hensyn til hvornår udviklingen af området vil kunne iværksættes, finder Overtaksationskommissionen imidlertid ikke, at forventningsværdien kan begrunde en jordpris i det niveau, som ejeren har krævet. Overtaksationskommissionen finder, at værdien af de eksproprierede arealer skønsmæssigt kan fastsættes til 45 kr. pr. m2.

Med hensyn til spørgsmålet om fradrag for fordele skal det nævnes, at vejudvidelsen er omfattet af Lokalplan 54.C1.1, som vedrører udviklingen af arealerne vest for Adresse 2 , og at der altså ikke er tale om en vejudvidelse, som indgår i en lokalplan for de områder, som de eksproprierede arealer indgår i. Det hedder i lokalplanens redegørelse: "Den nuværende Adresse 2 skal udvides for at sikre plads til den fremtidige trafik i området. Der skal anlægges fortov og cykelsti langs den nye bygade for at sikre gode forhold for fodgængere og cyklister." Der er altså tale om en vejudvidelse, som indgår i et bredere perspektiv i relation til hele byudviklingen i Gødstrup.

Overtaksationskommissionen vil ikke afvise, at vejudvidelsen kan indebære en fordel for ejeren i relation til udviklingen af de områder, der er omfattet af kommuneplanrammerne. Overtaksationskommissionen finder det imidlertid usikkert i hvilket omfang dette vil være tilfældet. For det første kan der kun tages hensyn til den del af vejudvidelsen, som er nødvendig for realiseringen af formålet i en kommende lokalplan for området, jf. U 1970.135/2 H (Blangstedgård-sagen). For det andet vil omfanget af fordelene afhænge af den nærmere planlægning i en eventuel lokalplan, herunder hvorledes tilkørselsforhold m.v. til de omhandlede arealer vil blive fastlagt. Endelig bør der ud over den fornødne årsagssammenhæng og adækvans være en vis tidsmæssig sammenhæng mellem det ekspropriative indgreb og opnåelsen af de forventede fordele. Overtaksationskommissionen finder, at den indholdsmæssige og tidsmæssige usikkerhed, der har begrundet en begrænsning i forventningsværdien, jf. ovenfor, også gør sig gældende i relation til vurderingen af de fordele, der kan være forbundet med projektet. Overtaksationskommissionen finder på denne baggrund ikke, at kommunen har løftet bevisbyrden for, at der ud fra en fordelsbetragtning skal ske en afkortning i erstatningen.

Overtaksationskommissionen har ingen bemærkninger til erstatningsbeløbene vedrørende midlertidige brug af arbejdsarealer m.v., som parterne er enige om.

Det bemærkes, at den fastsatte arealpris er eksklusive moms. Hvis Skat senere fastslår, at der skal svares moms af arealerstatningen, og hvis parterne ikke kan nå til enighed vedrørende dette spørgsmål, vil sagen kunne indbringes for taksationsmyndighederne på ny.

Nedennævnte erstatningsbeløb er fastsat på grundlag af de endelige opmålinger af de eksproprierede arealer, som blev oplyst af landinspektøren under forretningen.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser fastsættes et beløb på i alt 25.000 kr.

Herefter bestemmes:

Erstatningerne fastsættes således:

Vedr. lb.nr. 2:

For arealafståelse 1.647 m2 à 45 kr.:	74.115 kr.
For strukturskade, afgrødetab og midlertidigt arbejdsareal:	2.700 kr.
I alt:	76.815 kr.

Vedr. lb.nr. 3:

For arealafståelse 1.485 m2 à 45 kr.:	66.825 kr.
For strukturskade, afgrødetab og midlertidigt arbejdsareal:	1.800 kr.
I alt:	68.625 kr.

Forrentning i henhold til vejlovens § 120.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser, i alt 25.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til lov om offentlige veje §§ 110 og 116 (lovbekg. Nr. 1520 af 27. december 2014)

Erling Christensen

Kaj Blom Johan Høi Kristensen

/Juridisk sekretær, Susanne Midtgaard Lykke, cand.jur.

Klagevejledning

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Evt. søgsmål vedrørende sagen skal i henhold til § 121, stk. 1 i lov om offentlige veje, anlægges mod modparten i sagen inden 6 måneder efter at afgørelsen er meddelt.

Udskriftens rigtighed bekræftes

Viborg, den 15. april 2021



Susanne Midtgaard Lykke