Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 7. februar 2024

Sagsnr. 2023-153718

Sagens parter:

Lodsejeren

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 18)

mod

Silkeborg Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen stadfæster med enkelte ændringer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning i forbindelse med ekspropriation til Lillehøjvejs forlængelse til Kastaniehøjvej (Erhvervskorridoren, Silkeborg, etape 2).

Onsdag den 7. februar 2024, ca. kl. 13.00, samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de

af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Mikael Dahl-Jensen og fhv. gårdejer Holger Hedegaard, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, regnskabschef Lars Brix og folkeskolelærer Anni Sørensen.

Til at bistå overtaksationskommissionen var udpeget landinspektør Torben Grundfør Richter, Mølbak Landinspektører A/S, som deltog under besigtigelsen og parternes udveksling af synspunkter. Landinspektøren var ikke til stede under kommissionens votering.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro af lodsejeren. Lodsejeren gav møde sammen med sin samlever, S , og advokat Elvir Mesanovic, Kasus Advokater.

Kommunen gav møde ved landinspektør Lars Emil Vindfeld Møller, ejendomsspecialist Maiken Andersen og projektleder Janita Vijayakanthan, alle Silkeborg Kommune.

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

Sagens oplysninger

Ved ekspropriationen, der foretages i henhold til vejloven, afstås ejendommen i sin helhed, og bygningerne nedrives. Dette sker med henblik på at udvide og forlægge Lillehøjvej til Kastaniehøjvej. Vejprojektet er omfattet af lokalplan 13-019 – Erhvervskorridoren.

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen, er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Randers' kendelse af 25. august 2023, hvis overvejelser og resultat er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 25. august 2023

"Ekspropriationen er foretaget for at realisere den kommunale intension i lokalplan 13-019 om en bedre trafikbetjening af erhvervsområdet nord for Silkeborgmotorvejen. Lodsejeren har ikke deltaget i udviklingen af dette erhvervsområde og har ikke haft nogen fordele heraf. Den erstatning, der skal fastsættes for totaleksproprietionen af Lodsejerens ejendom, må derfor fastsættes svarende til værdien af den eksproprierede ejendom uden hensyntagen til lokalplan 13-019, dvs. værdien før lokalplanens vedtagelse.

Allerede på dette tidspunkt var de planmæssige rammer for stort erhvervsbyggeri til stede, men usikkerheden om omlægningen af Lillehøjvej har givetvis haft indflydelse på værdien af ejendommen. Hertil kommer, at den tilladte udnyttelse må forudsætte en grundstørrelse, der (langt) overstiger størrelsen af matr.nr. 1 .

Efter Lodsejerens oplysninger til kommissionen blev ejendommen erhvervet ved en familieoverdragelse med henblik på, at Lodsejeren kunne anvende ejendommen til bolig og erhverv (autoværksted). Ejendommen har efter det foreliggende aldrig været tænkt anvendt eller faktisk været anvendt til udlejning. Det giver derfor ikke et retvisende indtryk af ejendommens værdi at betragte ejendommen som en

udlejningsejendom og fastsætte ejendommens værdi på grundlag af skønnede lejeindtægter reguleret med en skønnet afkastgrad.

Lodsejeren *har drevet sin virksomhed i selskabsform. Der er efter det foreliggende ikke oprettet lejekontrakt om selskabets brug af værksted og andre lokaler, og der er i selskabets regnskaber – så vidt ses – ikke indregnet omkostninger for brug af værkstedsbygningen og dens faste installationer. Det fremgår endvidere af regnskaberne, at der kun har været én ansat, som forudsættes at være direktøren. Ved erstatningsfastsættelsen tages der derfor ikke hensyn til, at virksomheden har været udøvet i selskabsform.*

Der bør dog tages hensyn til, at ejendommen for Lodsejeren *har haft en særlig brugsværdi i kraft af både at tjene som bolig for* Lodsejeren *og hans familie og som grundlag for hans erhvervsvirksomhed.*

[…]

Ved erstatningsfastsættelsen må der lægges vægt på de priser, som sammenlignelige ejendomme er handlet til inden for de senere år.

De to ejendomshandler, som Silkeborg Kommune har henvist til, vedrører ejendomme, der anvendes både til bolig og erhverv, og som ligger nord for motorvejen i forholdsvis kort afstand fra den eksproprierede ejendom. Adresse 2 *er blevet købt af et anpartsselskab, og det fremgår af tingbogen, at formålet med erhvervelsen har været "købers egen benyttelse til kontor-, værksteds- og lagerformål", men således ikke boligformål. Ejendommen på* Adresse 3 *er mere sammenlignelig med den eksproprierede, men bygningsmassen og ejendommens areal er væsentlig større. Begge ejendomme har – som den eksproprierede – været omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. 49 for industriområdet ved Nordre og Østre Ringvej.*

Efter alt foreliggende findes ejendommens værdi i handel og vandel skønsmæssigt at kunne fastsættes til 3.000.000 kr. Der er herved lagt vægt på, at ejendommens bolig og værksted givetvis tilfredsstiller de behov, som Lodsejeren *og hans familie stiller, men hvor boligen trods istandsættelse næppe lever op til nutidig standard, og hvor erhvervsdelen næppe lever op til de pladskrav, som en moderne virksomhed inden for autobranchen kræver.*

Ved ekspropriationen bortfalder Lodsejerens *mulighed for fortsat at drive sin virksomhed fra ejendommen. Efter det, der fremkom under besigtigelsen, lægges det til grund, at* Lodsejeren *vil fortsætte sin virksomhed fra en anden lokation.* Lodsejeren *skal derfor ud over sine omkostninger ved flytning af indbo, også have dækket omkostninger i forbindelse med flytning af inventar og værktøj m.v. Flytteomkostningerne fastsættes under ét til 150.000 kr.*

Der er en nærliggende risiko for, at flytningen af virksomheden vil medføre tab af kundekreds. De resultatet, der er opnået i virksomheden inden for de sidste 5 år har været svingende, og tabets størrelse vil utvivlsomt hænge sammen med, hvor Lodsejeren *etablerer ny virksomhed og hvor hurtigt, det sker. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 80.000 kr.*

Som nævnt tidligere har ejendommen haft en særlig værdi for Lodsejeren *ved at have tjent både som bolig og som værksted m.v. for den autovirksomhed, han har*

drevet fra ejendommen. Denne værdi, --- , erstattes skønsmæssigt med 50.000 kr.

Samlet fastsættes erstatningen herefter således:

Afståelse af ejendom og tab af virksomhed	*3.000.000 kr.*
Omkostninger ved flytning af indbo og erhvervsløsøre	*150.000 kr.*
Tab af kundekreds ved fraflytning af ejendommen	*80.000 kr.*
Særlig værdi for Lodsejeren *på grund af personlige forhold*	*50.000 kr.*
	3.280.000 kr.

Lodsejeren *har under sagen været repræsenteret ved advokat. Til dækning af omkostningerne herved tillægges der* Lodsejeren *et beløb på 30.000 kr.*

Thi bestemmes:

For ekspropriation af ejendommen, matr.nr. 1 *,* Adresse 1 *tillægges der* Lodsejeren *,* Adresse 1 *en samlet erstatning, jf. ovenfor, på 3.280.000 kr.*

Erstatningen forrentes som anført i vejlovens § 120.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand betales der 30.000 kr. til Lodsejeren *."*

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen for arealafståelsen forhøjes til 8.095.000 kr., erstatningen for tab af kundekreds forhøjes til 450.000 kr., og erstatningen for ejendommens særlige værdi for lodsejeren forhøjes til 150.000 kr., hvorefter den samlede erstatning forhøjes til i alt 8.845.500 kr.

Lodsejeren anmodede derudover om 45.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen.

Lodsejeren oplyste, at han på ekspropriationstidspunktet anvendte ejendommen som sin private bolig, ligesom han drev autoværksted og mindre salg af brugte biler fra ejendommen.

Lodsejeren pegede på, at boligen – som var beliggende ud til en lukket vej med udsigt til et stort grønt område – var tilstrækkelig til at opfylde en almindelig børnefamilies krav. Motorvejsstøjen var minimeret, fordi motorvejen er nedgravet. Der var et større haveareal bagved bygningerne og et større parkeringsareal foran.

Lodsejeren oplyste, at værkstedet var opvarmet med luftvarmepumpe og pegede på, at placeringen tæt på motorvejen, Bilernes By og en række synshaller gjorde området meget attraktivt for værksted og brugtvognssalg.

Lodsejeren var uenig med taksationskommissionen i, at man må se bort fra lokalplan 13-019 og de udnyttelsesmuligheder, der efter lokalplanen gælder for ejendommen, herunder dens beliggenhed i byzone, bebyggelsesprocent på 100 og mulighed for at opføre bebyggelse i op til 6 etager og 25 m i højden.

Lodsejeren anførte, at det væsentligste formål med lokalplan 13-019 var at udlægge lokalområdet til erhvervsområde, mens omlægningen og udvidelsen af Lillehøjvej kun var et af tre øvrige, mindre formål. Der var ikke tale om, at man anlagde en ny vej, der skabte en værdiforøgelse for ejendommen, og den eksisterende vej kunne fint have betjent ejendommen, som den var. I princippet kunne man have vedtaget to lokalplaner – en, der udlagde området som erhvervsområde, og en, der udlagde vejen – som sagtens kunne have stået for sig selv.

Vejomlægningen havde ingen betydning for ejendommen, og derfor kan man efter lodsejerens opfattelse heller ikke bruge MAD 2019.238, hvor der netop var tale om, at anlæggelsen af en ny vej var forudsætningen for omdannelsen af et tidligere landbrugsområde til erhvervsområde. Desuden handlede MAD 2019.238 om deleksproprіation og ikke totaleksproprіation.

Hvis man endelig må se bort fra lokalplan 13-019, bliver man nødt til at se på, hvilke rammer, der i øvrigt gjaldt for området, og så er det ikke byplanvedtægten fra 1977, men kommuneplanrammen fra 2018, man falder tilbage på. Lodsejeren pegede på, at kommuneplanrammens bestemmelser om anvendelse, zonestatus og bebyggelsesomfang var identiske med bestemmelserne i lokalplan 13-019.

Lodsejeren anførte, at der skal udmåles erstatning for hele ejendommens areal. Dels fordi der må lægges vægt på de muligheder og forventninger, lodsejeren havde på det tidspunkt, hvor dele af ejendommen blev udlagt til vejformål. Dels fordi det i et tilfælde som det foreliggende, hvor vejen er blevet lagt lige præcis på lodsejerens ejendom, mens andre lodsejere i området ikke – eller stort set ikke – er blevet berørt af ekspropriationen, vil være urimeligt, at nogle lodsejere får store fordele, mens andre ingen får.

Lodsejeren anførte, at han skal have erstatning for brugsværdien af ejendommen,

---

. Lodsejeren oplyste, at han er flyttet uden for byen til Sejling, men selv derude har det været umuligt at finde en ejendom, hvor alene boligdelen ikke kostede mere end den erstatning, han blev tilkendt af taksationskommissionen.

Lodsejeren bemærkede, at han står i en problematisk situation, som det er svært at komme videre fra. Han har bl.a. måttet lade sig ansætte og lade sit værksted indgå hos sin nye arbejdsgiver, lægge sine lån om, anskaffe en ekstra bil, fordi børnene skal køres osv. Da lodsejeren købte ejendommen af sine bedsteforældre til en fordelagtig pris, var det hans plan at købe naboarealet og udvide virksomheden, men allerede et halvt år senere kunne det ikke lade sig gøre på grund af kommunens planer, og nu føler lodsejeren, at han er blevet den lille.

Lodsejeren var uenig med taksationskommissionen i, at det ikke giver et retvisende indtryk af ejendommens værdi at betragte den som en udlejningsejendom. Lodsejeren bemærkede, at det er en helt sædvanlig måde at foretage vurderingen af ejendommens og særligt værkstedets værdi og pegede på, at det netop er det, man har gjort i den af kommunen indhentede vurderingsrapport fra Nordicals. Ud over, at der i denne rapports konklusion er taget udgangspunkt i afkastningsgrad og lejeindtægter, fremgår de muligheder, der fulgte af kommuneplanrammen og lokalplan 13-019 også af rapporten.

I princippet har Nordicals lavet en udregning, som svarer til udregningen i den vurderingsrapport, lodsejeren indhentede hos EDC. De to rapporter er indbyrdes uenige om værdien af forrentningsniveauet, afkastgraden og byggeretten, og lodsejeren var uenig i, at værdierne – herunder værdien af lejeindtægter i en by som Silkeborg – kan sættes så lavt, som Nordicals har gjort. Lodsejeren pegede dog på, at det i begge rapporter lagt til grund, at der er en byggeretsværdi.

Lodsejeren bemærkede, at kontrolvurderingen fra Nordicals blev indhentet efter stort pres fra lodsejeren og først på et tidspunkt, hvor kommunen havde indbragt sagen for taksationskommissionen. Lodsejeren bemærkede desuden, at kontrolvurderingen stikker lidt i alle retninger, fordi man ikke har holdt fast i principperne fra den første vurdering, men i stedet har inddraget nogle ejendomme – navnlig Adresse 3 og Adresse 2 – som efter lodsejerens opfattelse ikke er sammenlignelige med lodsejerens ejendom.

Lodsejeren pegede på, at Adresse 3 og Adresse 2 er beliggende i andre rammeområder, som i forhold til bebyggelsesprocent, antal etager og maksimal byggehøjde adskiller sig væsentligt fra bestemmelserne i det rammeområde, hvor lodsejerens ejendom er beliggende. Modsat lodsejerens ejendom ligger de to ejendomme også mere indeklemt og i områder, der ikke er nær så let tilgængelige. Hvis man endelig skulle sammenligne lodsejerens ejendom med en ejendom fra et af de andre rammeområder, er ejendommen Adresse 4 – som er blevet handlet senere og til en højere pris end Adresse 3 – efter lodsejerens opfattelse mere sammenlignelig i forhold til grundareal og bygningsmasse.

Heller ikke ejendommene Adresse 5 eller Adresse 6 kan efter lodsejerens opfattelse bruges som sammenligningsgrundlag, da der var tale om ekspropriation af randarealer på hhv. 100 m^2 og 60 m^2, hvilket er en ganske anden situation end ekspropriation af hele ejendommen.

For så vidt angår Adresse 7 bemærkede lodsejeren, at denne ejendom var ejet af Vejdirektoratet, som i bund og grund nok ikke havde noget at bruge arealerne til. Bl.a. derfor er den pågældende handel mellem kommunen og staten næppe udtryk for markedsprisen.

Lodsejeren anførte, at ejendommen beliggende Adresse 8 , som fremgår af både vurderingsrapporten fra Nordicals og rapporten fra EDC, må være den mest relevante sammenligningshandel. Dels fordi ejendommen er beliggende i samme rammeområde som lodsejerens ejendom og derfor har de samme bebyggelsesmuligheder, og dels fordi ejendommen blev handlet tæt på ekspropriationstidspunktet. Lodsejeren bemærkede i den forbindelse, at der i rapporten fra Nordicals er

henvist til en lavere handelspris fra 2019, mens der i rapporten fra EDC er henvist til den seneste – og højere – handelspris fra 2022.

Lodsejeren anførte, at ejendommen beliggende Adresse 9 – et mindre areal med en bygning på – også er utrolig relevant. Ejendommen er beliggende i samme rammeområde som lodsejerens ejendom, og det fremgår af skødet, at bygningen er købt til nedrivning. Handelsprisen på ca. 2,5 mio. kr. for den 555 m^2 store grund må således antages at være den rene arealpris minus nedrivningsomkostninger.

Lodsejeren fastholdt sit krav på den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for flytteomkostninger med henvisning til virksomhedsophøret og de konsekvenser, sagen har haft for ham.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning nedsættes til i alt 3.230.000 kr.

Kommunen anførte, at der ikke er belæg for at tilkende erstatning på 50.000 kr. for en særlig værdi på grund af lodsejerens personlige forhold.

Kommunen var indforstået med, at formålet med lokalplan 13-019 bl.a. var at udlægge lokalplanområdet til erhvervsformål. Det var dog også et formål, og dermed en forudsætning for lokalplanen, at Lillehøjvej blev omlagt og udvidet, og det kan man ikke bare se bort fra, fordi man synes, de eksisterende vejforhold var tilstrækkelige.

Kommunen anførte, at man skal lidt dybere ned i lokalplanen end formålsbestemmelserne og pegede på, at det er bestemmelserne for områdets anvendelse og kortbilagene, som udlægger grønne arealer, vejarealer mv. Det fremgår af disse, at ca. 775 m^2 af lodsejerens ejendom er udlagt til erhverv, mens ca. 895 m^2 er udlagt til vej.

Kommunen bemærkede, at det ikke er så relevant, at der er nogen, der får en større gevinst end andre ved, at de får udlagt større dele af deres ejendom til erhvervsformål eller omvendt til vejformål. Det afgørende i ekspropriationssammenhæng er, at man skal have erstattet sit tab.

Kommunen anførte, at MAD 2019.238 og U 1979.135/2 er udtryk for gældende praksis. Man kan sikkert finde mange andre afgørelser, der siger det samme, nemlig at man, når man værdiansætter lokalplanlagte arealer, skal se på, hvilke udnyttelsesmuligheder der er. Det er også det, der er det helt afgørende for investorer.

Kommunen oplyste, at ejendomsvurderingen fra Nordicals blev indhentet forud for ekspropriationen, mens man stadigvæk forsøgte at indgå en frivillig aftale med lodsejeren om overtagelse af ejendommen. Da lodsejeren fremlagde vurderingsrapporten fra EDC, og da denne var nået frem til et væsentligt højere beløb, indhentede kommunen kontrolvurderingen fra Nordicals for at se, om der eventuelt skulle være begået fejl i forbindelse med den første vurdering.

Kommunen bemærkede, at det ikke altid er lige oplagt, hvordan mæglere når frem til de skøn, de lægger ind i vurderingerne. Derfor er de sammenlignelige ejendomme, som Nordicals har inddraget i deres vurdering – Adresse 3 og Adresse 2 – særligt interessante.

Kommunen pegede på, at begge ejendomme er kombinerede bolig- og erhvervsejendomme, som er blevet handlet tæt på ekspropriationstidspunktet. Den ene ejendom, som var i lidt bedre stand end lodsejerens ejendom, blev handlet til 3,7 mio. kr., mens den anden blev handlet til 2,2 mio. kr. Man kan aldrig finde en ejendom, der er helt magen til, men hvis man tager gennemsnittet af handelspriserne for de to ejendomme, passer det fint med vurderingen af lodsejerens ejendom. Man kan også se på den offentlige vurdering, selv om denne alene er vejledende, eller købesummen, da lodsejeren erhvervede ejendommen i 2019, selv om der var tale om en familieoverdragelse.

Kommunen oplyste, at der er indgået frivillige aftaler om hel eller delvis afståelse af de omkringliggende ejendomme – Adresse 7, Adresse 5 og Adresse 6 – som er købt for 400 kr. pr. m^2. At Adresse 7 var ejet af Vejdirektoratet, er efter kommunes opfattelse ikke ensbetydende med, at købesummen ikke var udtryk for markedsprisen. Vejdirektoratet køber og sælger ikke arealer, som en kommune ville gøre, men vil sende dem i udbud eller overdrage dem i forbindelse med en ekspropriation. Hvis Vejdirektoratet ikke havde anset købesummen som et udtryk for markedsprisen, ville de have beholdt restarealet og udbudt det i licitation.

Kommunen bemærkede, at ejendommen Adresse 8 blev købt af Virksomhed V, som havde en stor interesse i at overtage ejendommen, der grænsede op til deres egne arealer, og det har sælgeren også vidst.

Kommunen anførte, at beboelsesejendommen Adresse 9 som anført af lodsejeren blev købt med henblik på nedrivning, men at det ikke betyder, at prisen afspejler grundværdien. Formålet med købet var ikke at udnytte ejendommen til bebyggelse, men ejendommen forventes at komme med i næste etape af Lillehøjvej.

For så vidt angår erstatningen for tab af kundekreds oplyste kommunen, at godtgørelse for tabt goodwill ifølge lejeloven opgøres som et gennemsnit af virksomhedens nettofortjeneste i de sidste 3 års skatteregnskaber. I denne sag er man gået 5 år tilbage, og da man herved opnår et højere resultat, end man ville have gjort, hvis man var gået 3 år tilbage, bemærkede kommunen, at 80.000 kr. måske endda er i den høje ende.

Kommunen anførte, at der ydes en passende godtgørelse for dækning af udgifter til sagkyndig bistand og bemærkede, at lodsejeren allerede har fået 30.000 kr. for sagens behandling i taksationskommissionen. Efter kommunens opfattelse er der ikke belæg for en yderligere godtgørelse på 45.000 kr.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Erstatningen for ejendommen

Taksationskommissionen har fastsat værdien af den eksproprierede ejendom uden hensyntagen til lokalplan 13-019 – Erhvervskorridoren. Ejendommen var tidligere omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. 49 for industriområdet ved Nordre og Østre Ringvej i Silkeborg Kommune, som imidlertid på ekspropriationstidspunktet var erstattet af lokalplan 13-019. Det bemærkes, at byplanvedtægten gav mulighed for en rimelig udnyttelse af en ejendom som den foreliggende, jf. § 5 om bebyggelsens omfang og placering.

Overtaksationskommissionen er uenig i lodsejerens antagelse om, at ejendommens værdi er forøget som følge af lokalplan 13-019. I lokalplanen er et areal på ca. 775 m^2 af ejendommen beliggende i delområde I, der er udlagt til erhvervsformål, mens det resterende areal på ca. 895 m^2 er beliggende i delområde IV, der kun er udlagt til vejformål. For så vidt angår arealet i delområde I, hvor bebyggelsesprocenten er 100, og bygninger må opføres i maksimalt 6 etager og med en højde på maksimalt 25 meter, giver lokalplanen mulighed for en mere intensiv udnyttelse end tidligere. Det må imidlertid tages i betragtning, at størstedelen af ejendommen i lokalplanen er udlagt til vejformål.

Overtaksationskommissionen kan heller ikke tiltræde de af lodsejeren fremførte synspunkter om, at rimelighedsbetragtninger eller en forventningsværdi på grundlag af rammebestemmelse 13-E-05 i Kommuneplan 2020-2032 for Silkeborg skulle føre til, at lodsejeren ved erstatningsfastsættelsen skal stilles som om, at ejendommen i sin helhed kan udnyttes på en måde, der svarer til mulighederne for arealer beliggende i delområde I i lokalplan 13-019.

Overtaksationskommissionen skal i tilknytning hertil også bemærke, at var der alene sket ekspropriation til vejanlægget som forudset i lokalplan 13-019, ville en erstatning som udgangspunkt være reduceret i det omfang, at restejendommen som følge af lokalplanen var tilført en værdistigning.

Overtaksationskommissionen har i lighed med taksationskommissionen lagt vægt på de fremlagte oplysninger om sammenlignelige ejendomme, der er handlet inden for de senere år, herunder handlerne vedrørende ejendommene Adresse 3 og Adresse 2 . Det skal – som oplyst på forretningsdagen – tilføjes, at kommissionen foruden de fremlagte ejendomshandler har noteret, at ejendommen Adresse 10 der anvendes til bolig og erhverv, er omfattet af lokalplan 13-019, og er beliggende i lokalplanens delområde III, i december 2023 blev solgt for 2.600.000 kr.

Overtaksationskommissionen kan med disse bemærkninger tiltræde taksationskommissionens afgørelse om erstatningen for afståelse af ejendommen. Overtaksationskommissionen er således af de af taksationskommissionen anførte grunde enig i, at ejendommens værdi i handel og vandel skønsmæssigt kan fastsættes til 3.000.000 kr.

De fremlagte beregninger af ejendommens værdi med udgangspunkt i en afkastmodel samt en særskilt erstatning for den byggeretsværdi, der er knyttet til det ubebyggede areal, kan efter overtaksationskommissionens vurdering ikke føre til et andet resultat.

De øvrige erstatningsposter og godtgørelse for sagkyndig bistand

Overtaksationskommissionen vurderer, at erstatningen for flytteomkostninger bør forhøjes til 200.000 kr., idet kommissionen bl.a. har lagt vægt på omkostninger forbundet med flytning af billifte. Kommissionen bemærker, at lodsejeren hermed med sikkerhed får fuldstændig erstatning for flytteomkostninger knyttet til bolig og erhvervsvirksomhed.

Overtaksationskommissionen tiltræder den fastsatte erstatning på 80.000 kr. for tab af kundekreds ved flytning af virksomheden.

Overtaksationskommissionen kan ikke tiltræde den tilkendte erstatning på 50.000 kr. som følge af lodsejerens personlige forhold. Der ses ikke i taksationspraksis at være grundlag for at tilkende erstatning for en særlig brugsværdi i et tilfælde som det foreliggende.

Ekspropriationserstatningen fastsættes herefter således:

For afståelse af ejendommen og tab af virksomheden	3.000.000 kr.
For omkostninger til flytning af indbo og erhvervsløsøre	200.000 kr.
For tab af kundekreds	80.000 kr.
Samlet erstatning	3.280.000 kr.

Lodsejeren blev ved taksationskommissionen tilkendt 30.000 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, således at godtgørelsen samlet fastsættes til 40.000 kr.

Konklusion

Erstatningen for afståelse af ejendom, tab af virksomhed og kundekreds samt flytteomkostninger fastsættes til 3.280.000 kr.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand for taksationsmyndighederne tillægges lodsejeren i alt 40.000 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. vejlovens § 120. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

Holger Hedegaard

Lars Brix

Anni Sørensen

/ Mikael Primsø

Denne kendelse er truffet i henhold til vejlovens §§ 110 og 116. Endvidere indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., om fuldstændig erstatning i det retlige grundlag for afgørelsen.

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

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 10. april 2024



Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann
Fuldmægtig, Cand.jur.