Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 9. januar 2023

Sagsnr. 2022-081412

Sagens parter:

V **A/S**

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 15)

mod

Aarhus Kommune

(vejmyndighed)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for afståelse af et areal til udvidelse af x-vej i Tilst.

Mandag den 9. januar 2023, ca. kl. 9.00, samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på Adresse 2 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ejendomskonsulent Eigil Holm Nielsen og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, økonomimedarbejder Lars Brix og folkeskolelærer Anni Sørensen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro af lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved E
og advokat A .

Vejmyndigheden gav møde ved projektleder Klaus Braad, Aarhus Kommune, og landinspektør Villy K. Fink, Landinspektørfirmaet LE34 A/S.

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

Endvidere var supplerende formand professor, ph.d. Louise Halleskov med som observatør under besigtigelsen og parternes udveksling af synspunkter.

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en erhvervsejendom på 4.730 m^2 og var ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 6.700.000 kr., heraf en grundværdi på 1.631.900 kr.

Lodsejeren erhvervede ejendommen ved skøde tinglyst den 18. juni 2021 for en købesum på 11.875.000 kr.

Der er på ejendommen tinglyst bestemmelser om adgangsbegrænsning og om byggelinjer.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af 126 m^2 til kommunevej, X-vej ,
samt afståelse af midlertidigt arbejdsareal på 630 m^2. Der anlægges skråning på ca. 110 m^2.

Taksationskommissionens afgørelse af 17. maj 2022

"Kommissionen finder, at en arealerstatning i overensstemmelse med den påstand, som Aarhus Kommune har nedlagt, ikke med sikkerhed giver lodsejeren fuldstændig erstatning. På den anden side har det beløb, som lodsejeren har påstået anvendt som arealerstatning, ikke tilstrækkelig støtte i de oplysninger, der foreligger om indgåede handler.

Ved bedømmelsen af de købesummer, som V A/S har givet for de eksproprierede, ubebyggede ejendomme, lb. nr. 14 og lb. nr. 15, må det tages i betragtning, at der er meget væsentlig forskel på købesummerne, beregnet som gennemsnitlige kvadratmeterpriser. På Lb. nr. 14 er anlagt et regnvandsbassin, som i sig selv og med tilsluttende anlæg indebærer store begrænsninger med hensyn til denne ejendoms fremtidige anvendelse, ligesom de muligheder, der er, må antages at være særdeles bekostelige at realisere. Købesummen for lb. nr. 15 kan omregnes til ca. 2.500 kr. pr. m^2, men det må tages i betragtning, at V A/S muligt har været villig til at betale en vis overpris i kraft af ejendommens tætte beliggenhed i forhold til V A/S' andre ejendomme. Ved bedømmelsen af de ejendomshandler, som Aarhus Kommune har fremhævet, må det tages i betragtning, at der er tale om (del)salg af forholdsvis mindre grundstykker.

Der må tillægges størrelsen af den ekspropriationserstatning, der blev fastsat i forbindelse med ekspropriationen i 2005 fra lb. nr. 18 en vis vægt, da situationen nogenlunde svarer til den aktuelle ekspropriation. Det må imidlertid antages, at der i den mellemliggende tid i det pågældende område er sket en væsentlig stigning i ejendomspriserne i kraft af den betydelige byudvikling, der i den mellemliggende tid har fundet sted i kvarteret.

Efter en samlet vurdering finder to medlemmer af taksationskommissionen (Poul Holm og Peter Kjær), at en arealerstatning på 1.000 kr. pr. m² som udgangspunkt giver sikkerhed for, at lodsejeren opnår fuldstændig erstatning.

I en sædvanlig handelssituation har det betydning for handelsprisen, hvilke restriktioner, der er pålagt en ejendom, der er udbudt til salg. En byggelinjepålagt ejendom må antages – alt andet lige – at være mindre værd end en ejendom, hvor køberen ikke skal tåle den begrænsning i sin råden, som byggelinjen medfører. På den anden side er byggelinjer også udtryk for facadetæthed til en større vej, og den eksponeringsværdi, som beliggenheden er udtryk for, overstiger givetvis den negative indflydelse på ejendommens værdi, som kan være en følge af, at muligheden for at kunne bygge tæt på vejen er begrænset.

Det kan ikke generelt antages, at en køber af en større byggelinepålagt ejendom indretter sit bud efter, at der på et fremtidigt, men usikkert tidspunkt kan indtræde en situation, hvor byggelinjearealet helt eller delvist eksproprieres til vejformål. I en situation, hvor en byggelinjepålagt ejendom er handlet efter byggelinjepålægget, vil en erstatningsfastsættelse i anledning af hel eller delvis ekspropriation af det byggelinjepålagte areal uden hensyn til byggelinjepålægget kunne få karakter af en overkompensation.

Alt i alt må det antages, at et byggelinjepålagt areal isoleret set har en mindre værdi end et areal uden byggelinjer, men at bevarelsen af eksponeringsværdien alt andet lige tæller mere.

På tidspunktet for V A/S' *erhvervelse af lb. nr. 14 og 15 var ekspropriationsprocessen igangsat med afholdes af åstedsmøder, men den formelle ekspropriationsbeslutning blev først truffet efter handlernes indgåelse.* V A/S *kunne derfor med en vis sikkerhed imødese ekspropriationen med den usikkerhed, der måtte ligge i erstatningsfastsættelsen.*

Et medlem af kommissionen, Peder Porse, der i øvrigt tilslutter sig de anførte betragtninger, finder ikke, at en arealerstatning på 1.000 kr. pr. m² med tilstrækkelig sikkerhed giver lodsejeren fuldstændig erstatning for arealafståelsen og stemmer for, at arealerstatningen som udgangspunkt fastsættes til 1.250 kr. pr. m².

Der afsiges kendelse som anført nedenfor i overensstemmelse med flertallets stemmeafgivelse.

[…]

Ad lb. nr. 15, Adresse 1

Ejendommen er som anført tidligere ubebygget og senest handlet ved skøde af 18. juni 2021 til en pris, svarende til ca. 2.500 kr. pr. m². Efter de bemærkninger, der er

fremsat ovenfor, kan denne pris ikke uden videre lægges til grund som svarende til ejendommens værdi i handel og vandel.

To medlemmer af taksationskommissionen (Poul Holm og Peter Kjær) finder herefter, at arealerstatningen i overensstemmelse med flertallets udgangspunkt skal fastsættes skønsmæssig til 1.000 kr. pr. m², eller 126.000 kr.

Et medlem af kommissionen (Peder Porse) finder tilsvarende, at arealerstatningen bør fastsættes til 1.250 m².

Der afsiges kendelse efter stemmeflertallet.

Kommissionen tiltræder, at erstatningen for midlertidig ekspropriation af arbejdsareal (6.300 kr.) for skråningsareal (8.250 kr.), ejendomsskat (1.603 kr.) og ulemper i øvrigt fastsættes til (oprundet) 17.000 kr.

[…]

V A/S *har haft sagkyndig bistand under sagen. Til dækning heraf fastsættes det nedenfor anførte beløb.*

Thi bestemmes:

Erstatningen for ekspropriation af de nedenfor nævnte arealer til udvidelse af X-vej *- til 4 spor, etape 3, tilhørende* V *A/S fastsættes således:*

Lb. nr./adresse	*Matr. nr.*	*Afstået areal*	*Erstatning*
[…]			
Lb. nr. 15 Adresse 1	1	*126 m²*	*143.000 kr.*

[…]

Erstatningsbeløbene forrentes som anført i vejlovens § 120.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand tillægges der V *- A/S 35.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren nedlagde påstand om, at erstatningen for lb.nr. 15 forhøjes til 288.258 kr., og at den tilkendte godtgørelse på 35.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand stadfæstes.

Lodsejeren har endvidere anmodet om yderligere 35.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling i overtaksationskommissionen.

Lodsejeren pegede på, at ejendommen er beliggende ud til en af de største indfaldsveje til Aarhus, hvilket gør ejendommen økonomisk interessant for erhvervslivet i al almindelighed – og for bilforhandlere i særdeleshed.

Lodsejeren anførte, at vejbyggelinjen ikke har betydning for værdiansættelsen af ejendommen. Byggelinjen har til formål at forhindre, at der opføres faste anlæg og bygninger mv., som er besværlige at flytte, men har ikke betydning for den arealerstatning, der skal gives, hvis arealet skal eksproprieres.

Lodsejeren anførte, at det ville føre til en betænkelig retsstilling, hvis det lægges til grund, at byggelinjen har haft betydning for prisfastsættelsen i den handel, som gik forud for ekspropriationen. Lodsejeren er således blot indtrådt i sælgers retsstilling og skal nu stilles på samme måde som sælger, hvis denne ikke havde solgt ejendommen.

Lodsejeren anførte, at de tre sammenligningshandler, som kommunen har henvist til, ikke repræsenterer de reelle ejendomspriser i området. Navnlig fordi der kun har været én køber og dermed ingen reel konkurrence, har de pågældende handler resulteret i meget lave priser. Derimod er købet af ejendommen efter lodsejerens opfattelse udtryk for den reelle pris, da der var tale om en handel indgået mellem to uafhængige parter. Lodsejeren var uenig med taksationskommissionen i, at der er betalt overpris for ejendommen. Hvis der blev betalt en høj pris, var det fordi, der var andre interesserede købere, hvilket blot understreger, at prisen er et udtryk for ejendommens reelle værdi.

Lodsejeren anførte, at der til de eksproprierede arealer er tilknyttet en byggeret, der nu indskrænkes. Kommunens henvisning til, at et byggeprojekt, der overskrider de gældende bebyggelsesprocenter, vil kunne godkendes efter en helhedsvurdering, er ikke bindende for kommunen og giver ikke lodsejeren nogen sikkerhed for, at byggeretten stadigvæk vil kunne udnyttes.

Lodsejeren er indforstået med, at taksationskommissionen har fastsat ulempeerstatningen på baggrund af et skøn, om end dette skøn efter lodsejerens opfattelse er noget lavt.

Lodsejeren anførte, at netop ekspropriationen og anlægsarbejdets udførelse har været en medvirkende årsag til, at lodsejeren endnu ikke har kunnet projektere og udvikle ejendommen. Lodsejeren pegede på, at ca. 13 % af ejendommens areal har været inddraget midlertidigt under anlægsfasen.

Lodsejeren anførte, at det må være uden betydning, at anlægsperioden blev kortere end forudsat. Lodsejeren har således indrettet sig efter ekspropriationsbeslutningens indhold og ikke de faktiske forhold, efterhånden som anlægsarbejdet er skredet frem.

Kommunen nedlagde principalt påstand om, at erstatningen for lb.nr. 15 sættes ned til 83.150 kr., og subsidiært om, at erstatningen fastsættes til et beløb, der ikke overstiger 143.000 kr. svarende til den af taksationskommissionen udmålte erstatning.

Kommunen anførte, at byggelinjen, siden den blev pålagt ejendommen i 1970'erne har reserveret det berørte areal til en fremtidig vejudvidelse. Arealet har herefter

skullet indrettes i overensstemmelse med vejlovens bestemmelser om byggelinjer, og disse begrænsninger påvirker naturligvis arealets værdi.

Kommunen har i den forbindelse henvist til de på den nærliggende Bilka-grund tinglyste deklarationer, hvoraf det fremgår, at vejmyndigheden har meddelt grundejeren dispensation til – på fjernelsesvilkår – at anlægge parkeringsplads på et byggelinjepålagt areal. Det er uden betydning, om deklarationen måtte fremstå som en aftale mellem vejmyndigheden og grundejeren, idet deklarationen blot beskriver den retsstilling, der gjaldt i forvejen.

Kommunen anførte endvidere, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris for handel med hele ejendomme ikke automatisk kan anvendes som et udtryk for værdien af mindre dele af en ejendom. Dette gør sig efter kommunens opfattelse i almindelighed gældende, når der er tale om perifere arealer langs en vej.

Kommunen medgav, at facadearealet mod X-vej kan have en stor økonomisk værdi for lodsejeren, men pegede samtidig på, at ejendommen også efter ekspropriationen bevarer sin facade mod X-vej .

Kommunen henviste til tre sammenligningshandler i området, hvoraf den ene vedrører naboejendommen Adresse 2 , og anførte, at kvadratmeterpriserne fra disse handler – som lå mellem 222 og 444 kr. pr. m^2 – kan lægges til grund ved fastsættelsen af arealerstatningen.

Kommunen bemærkede, at det ikke behøver være køber, der fastsætter prisen, når der kun er én køber til et areal. Ofte vil situationen også være den, at sælger kan få en høj pris, fordi en enkelt interesseret køber har et stort behov for eller ønske om at erhverve arealet.

I forhold til spørgsmålet om erstatning for mistet byggeret anførte kommunen, at afståelse af mindre arealer som udgangspunkt ikke bør påvirke byggemulighederne på en ejendom. Således vil det i sidste ende normalt afhænge mere af en konkret helhedsvurdering, som foretages af den byggetekniske forvaltning, om et påtænkt byggeri vil blive tilladt, og ikke så meget af, om lovgivningens bestemmelser om bebyggelsesprocenter er overholdt.

I forhold til ulempeerstatningen anførte kommunen, at anlægsarbejdet er udført, og at det ikke kan antages at have forhindret lodsejeren i at projektere eller igangsætte byggeri på ejendommen.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder i lighed med taksationskommissionen, at den arealerstatning, der blev fastsat i forbindelse med ekspropriationen fra ejendommen matr.nr. 2 i 2005 med henblik på udvidelse af krydset X-vej - - Y-vej , ikke kan tillægges afgørende betydning, allerede fordi der må tages hensyn til en eventuel prisudvikling.

Ved erstatningsfastsættelsen må det tillægges betydning, om der foreligger relevante sammenligningshandler.

Lodsejeren har henvist til sit køb i 2021 af ejendommen til en pris på 1.883 kr. pr. m^2 ekskl. moms. Overtaksationskommissionen finder i lighed med taksationskommissionen ikke grundlag for at fastsætte erstatningen med udgangspunkt i denne kvadratmeterpris. Kommissionen bemærker herved også, at arealpriser opnået ved salg af en hel grund ikke uden videre kan sammenlignes med arealværdien af en afstået grundstrimmel på 126 m^2 fra ejendommen med et areal på 4.730 m^2.

Aarhus Kommune har henvist til tre salg af egne grundstykker i området. Der er ikke fremlagt nærmere oplysninger om handlerne. Hvad angår salget i 2020 af et areal på 559 m^2 fra matr.nr. 3 , til sammenlægning med matr.nr. 4 til en pris på 444 kr. pr. m^2 ekskl. moms bemærker kommissionen, at der omkring samme tid også blev solgt en nabogrund på 1.121 m^2 med en bygning til nedrivning til sammenlægning med matr.nr. 4 til den firdobbelte pris. Selv om den sidstnævnte handel angår en hel grund, og baggrunden for prisfastsættelsen ikke er kendt, finder overtaksationskommissionen, at prisforskellen er så stor, at Aarhus Kommunes salgspris ikke uden videre kan danne grundlag for erstatningsfastsættelsen.

Overtaksationskommissionen vurderer i lighed med taksationskommissionens flertal, at lodsejeren med en arealerstatning på 1.000 kr. pr. m^2 er sikret fuldstændig erstatning.

Overtaksationskommissionen kan endvidere tiltræde den af taksationskommissionen fastsatte erstatning for midlertidig ekspropriation af arbejdsareal, skråningsareal, ejendomsskat og ulemper i øvrigt.

Taksationskommissionen har tilkendt lodsejeren en samlet godtgørelse på 35.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved taksationskommissionen i de fire sager med sagsnr. 2022-081411, 2022-081412, 2022-083707 og 2022-083708. Overtaksationskommissionen stadfæster den af taksationskommissionen tilkendte godtgørelse.

Lodsejeren tilkendes 3.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved den foreliggende sags behandling ved overtaksationskommissionen. Lodsejeren er også i de tre andre sager blevet tilkendt 3.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand.

Konklusion

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse.

Lodsejeren tilkendes 3.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen.

Ole Terkelsen

Eigil Holm Nielsen

Mikael Dahl-Jensen

Lars Brix

Anni Sørensen

/ Mikael Primsø

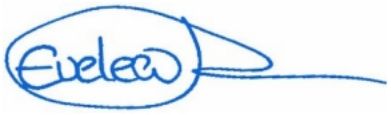
Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til §§ 110 og 116 i vejloven, jf. lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v. med senere ændringer. Endvidere indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., om fuldstændig erstatning i det retlige grundlag for afgørelsen.

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 1. februar 2023



Eveleen Povlsen
Kontorfunktionær