Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 10. november 2022

Sagsnr. 2022-050395

Sagens parter:

Lodsejer: Virksomhed 1 ApS ved ejer og direktør person1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1

8700 Horsens

Mod

Anlægsmyndighed: Horsens Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatningsfastsættelse for ekspropriation til cykelsti for en del af matr.nr. 1 .

Torsdag den 10. november 2022, ca. kl. 13.00 samledes Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing på adresse 1 , 8700 Horsens. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer ingeniør Johan Høi Kristensen og landmand Lene Lundorff Jørgensen samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer direktør Allan Leth og direktør og registreret revisor Palle Høj.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Jan Frederiksen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing ved klage af 22. december 2021 fra lodsejers advokat Jens Glavind.

person1 , ejer og direktør af Virksomhed 1 ApS, var til stede med sin repræsentant, advokat Jens Glavind fra Advokatfirmaet LRP.

Anlægsmyndigheden Horsens Kommune gav møde ved konstitueret chefjurist, Sara Westergaard samt anlægsmyndighedens repræsentant, advokat Hanne Mølbeck og advokatfuldmægtig August Emil Fiala Frederiksen fra Bech-Bruun Advokatpartnerselskab.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Horsens Byråd besluttede den 31. maj 2021 at ekspropriere 988 m^2 af matr.nr. 1 beliggende adresse 1 , 8700 Horsens. Formålet med ekspropriationen var at etablere en cykelsti mellem Horsens og Hatting. Over matriklen løber cykelstien langs med banelinjen.

Matriklen, som inden ekspropriationen af 988 m^2, havde et areal på 4.048 m^2, er en del af en erhvervsejendom. Fra ejendommen drives virksomhed med spedition, udlejning af erhvervslokaler samt udlejning af plads på udendørs arealer. Per den 1. oktober 2022 er ejendoms- og grundværdien henholdsvis 520.000 kr. og 404.800 kr.

Horsens Kommune har etableret et stålhegn med to rækker pigtråd øverst langs en del af den østlige side af ejendommen. Ved Taksationskommissionen for Vejles besigtigelse af matriklen manglede der 58 m hegn mest mod nord. Hegnet er efterfølgende opsat af lodsejeren. De byggeretter, der er knyttet til det eksproprierede areal, forbliver, efter tilsagn fra kommunen, under restejendommen.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Vejles afgørelse af 15. november 2021. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende:

- *Oversendelsesbrev af 6. januar 2022 fra Taksationskommissionen for Vejle*
- *Kendelse: Taksationskommissionen for Vejles kendelse af 15. november 2021*
- *Klage: E-mail af 22. december 2021 fra lodsejers advokat med vedhæftet påstand, sagsfremstilling samt bilag*
- *Indbringelse af sag for taksationskommissionen med sagsforløb – e-mail af 2. august 2021*
- *Taksationshæfte udarbejdet for Taksationskommissionen af Landinspektør firmaet Bonefeld & Bystrup A/S med bilag*
- *Materialesamling udarbejdet for Anlægsmyndigheden af Bech-Bruun med bilag*
- *Brev af 11. oktober 2022 fra anlægsmyndighedens advokat: fremlæggelse af synspunkter med bilag*
- *Supplerende indlæg af 2. november 2022 fra anlægsmyndighedens advokat*

Taksationskommissionen for Vejles afgørelse af 15. november 2021:

"Under hensyn til at byggeretterne vedrørende det eksproprierede areal forbliver under restejendommen kan det tiltrædes, at erstatningen for afståelse af arealet som udgangspunkt må fastsættes til et ret lavt beløb som tilbudt.

Det må imidlertid lægges til grund, at en virksomhed som den, der efter det oplyste drives på ejendommen adresse 1 *med blandt andet spedition og lager, kræver betydelige arealer til manøvreplads for store lastbiler m.v. Derfor kan det ikke kan afvises, at byggeretterne muligt ikke kan udnyttes fuld ud på restejendommen til denne form for virksomhed.*

Det lægges til grund, at ejeren både på tidspunktet for ekspropriationen og nu udlejer plads til oplag og parkering på parcellen, hvis bund er forstærket, så den kan bære tunge køretøjer. Med mindre areal formindskes muligheden for udlejning.

Under hensyn til disse forhold må der tillægges en erstatning ud over den tilbudte arealerstatning, men da ejeren intet har dokumenteret hverken vedrørende afståelsens betydning for udbygningsmulighederne eller vedrørende omfanget af og indtjeningen ved udlejning af plads, har kommissionen ikke grundlag for fastslå, at der vil være et tab, der overstiger det tilbudte beløb på 70.000 kr.

Det bemærkes, at kommissionen ikke finder at kunne tillægge den ensidigt indhentede erklæring fra mægler betydning.

Idet parterne er enig om posten "Plantebælte" tages det til følge.

Efter kommissionens skøn er det tilbudte beløb til opsætning af hegn ikke tilstrækkeligt. Behovet for et effektivt hegn er opstået efter at ejendommen ved anlæggets etablering med cykelsti langs nord- og østside er blevet "frilagt", og det er nærliggende at antage, at risikoen for tyverier er øget. Efter et skøn fastsætter kommissionen den samlede udgift til et effektivt hegn i god kvalitet og med pigtråd øverst til 50.000 kr. for de 58 m.

Kommissionen har ikke noget grundlag for at fastslå, at der vil opstå tab som følge af højere forsikringspræmie.

Idet posten vedrørende andre ulemper tiltrædes, tilkendes erstatning med 146.480 kr.

Der tillægges skønsmæssigt ejeren 15.000 kr. med henblik på dækning af udgift til sagkyndig bistand i forbindelse med sagen.

Det bestemmes:

Der tillægges ejeren af parcellen matr.nr. 1 , Virksomhed 1 *ApS erstatning med 146.480 kr., der forrentes med diskontoen pr. 31. maj 2021 og fra denne dato til betaling sker.*

Der tillægges ejeren 15.000 kr. med henblik på dækning af udgift til sagkyndig bistand."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerens advokat fastholdt klagens påstand om, at den samlede erstatningen forhøjes til 1.689.600 kr. samt mindst 50.000 kr. til sagkyndig bistand. Lodsejerens advokat påstod erstatningen for plantebælte på 11.600 kr. og for hegn på 50.000 kr. stadfæstet. Lodsejers advokat påstod yderligere forhøjelse af erstatningen for arealafståelse til 40 kr. pr. m^2 samt en skønsmæssig forhøjelse på grund af bundforstærkning til i alt 200.000 kr. Derudover påstod advokaten forhøjelse af erstatningen for mistede lejeindtægter og manøvreplads til 1.428.000 kr.

Lodsejerens advokat gjorde gældende, at matriklen blev erhvervet for 40 kr. pr. m^2 i 1998 og derefter solgt til lodsejeren ved konkurs i 2018.

Lodsejeren forklarede, at købet af matriklen i 2018 ved konkurs på 50.000 kr. var en kunstig lav pris. Den kunstigt lave pris for matriklen blev begrundet med en intern beregning i selskabet samt "andre interne koncernforhold".

Lodsejerens advokat henviste til mæglervurderingen indhentet af lodsejeren i 2020, hvor EDC Erhverv Horsens fastsatte en handelsværdi for matriklen på 800.000 kr. og en anslået værdiforringelse på 200.000 kr. Advokaten fremførte, at erklæringen har en vis værdi, trods det, at den er ensidigt indhentet.

Bundopbygningen på matriklen bliver vedligeholdt med ca. 140 tons grus hvert andet år, som løbende bliver lagt ud på ejendommen, forklarede lodsejeren. Lodsejerens advokat henviste herefter til det indhentede tilbud på bundopbygning af 17. december 2021, som eksempel på nutidens priser på en ny bundopbygning. Advokaten anførte, at pladsen løbende skal bundforstærkes grundet de tunge køretøjer, der benytter pladsen dagligt.

Lodsejerens advokat henviste til de fremsendte fakturaer for pladsleje samt den tilhørende revisorerklæring, som dokumentation for mistet lejeindtægt.

Lodsejeren gjorde gældende, at fakturaerne kun omhandlede det eksproprierede areal i den nordligste del af matriklen og ikke det af kommunen lånte areal øst for matriklen, som i dag er en gang- og cykelsti. Lodsejeren anførte yderligere, at matriklen primært bliver brugt til speditionsvirksomhed og lastbilparkering, da der er mangel på sidstnævnte i kommunen. Lodsejeren forklarede, at der efter ekspropriationen er pladsmangel på matriklen, hvilket har resulteret i færre udlejningspladser. Lodsejeren har måtte opsige en kunde grundet pladsmangel. Derudover fremførte lodsejeren, at der er færre kunder grundet det "åbne view" ind til pladsen som cykelstien har skabt. Dette "åbne view" er en sikkerhedsrisiko, hvilket lodsejeren begrundede med, at der efterfølgende har været tyveri på pladsen.

Lodsejeren anførte, at han inden ekspropriationen havde planer om at udvide lagerpladsen med 2.000 m^2, men at dette ikke længere er muligt grundet pladsmanglen efter ekspropriationen, hvor ca. 25 % af matriklen blev eksproprieret. Lodsejeren argumenterede, at dette gør byggeretterne knyttet til matriklen stort set værdiløse.

Slutteligt, gjorde Lodsejerens advokat gældende, at kommissionen burde se bort for anlægsmyndighedens advokats indlæg af den 2. november 2022, da det blev fremsendt meget sent i forløbet, og at det derfor ikke har været muligt for lodsejeren og hans advokat at komme med yderligere dokumentation.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens advokat fremførte, at den omhandlede matrikel er en af to, som lodsejeren ejer og driver virksomhed fra. Den omhandlede matrikel er i forlængelse af den anden, og tilsammen burde matriklerne ses som én ejendom. Den første matrikel har en bygning, imens den omhandlede matrikel er til kørsel og parkering, men de to matrikler drives under én virksomhed. Advokaten gjorde derfor gældende, at sagen burde bedømmes ud fra hele ejendommen og ikke kun den omhandlede matrikel.

Anlægsmyndighedens advokat bemærkede, at selv om lodsejeren købte matriklen af et konkursbo, så var 50.000 kr. den pris, som der blev handlet for. Den offentlige ejendomsvurdering på 100 kr. pr. m^2 kan ikke bruges til sammenligning, da det er brugsværdien.

Advokaten bestred, at bundopbygningen har betydning for erstatningen for arealafståelse. Den oprindelige investering blev lavet af den tidligere ejer for 29 år siden, og er derfor med al sandsynlighed blevet afskrevet. Den løbende vedligeholdelse af bunden ved tilførsel af grus har været nødvendig for brug af arealet til spedition og parkering, hvilket ifølge anlægsmyndighedens advokat betyder, at en eventuel erstatning burde sættes i relation til de mistede indtægter og ikke selve bundopbygningen.

Anlægsmyndighedens advokat påpegede, at kommunen har indvilget i, at den resterende matrikel beholder byggeretterne for det eksproprierede areal. Da byggeretterne er bibeholdt på matriklen, bør erstatningen for arealafståelsen fastsættes ud fra brugsværdien af matriklen, som kommunen har fastsat til 10 kr. pr. m^2.

Hvis erstatningen for arealafståelse bliver fastsat ud fra brugsværdien, burde mistet lejeindtægt høre under denne post, anførte anlægsmyndighedens advokat. Dog ville en erstatning baseret på dokumentationen for mistet leje indtægt "være på et spinkelt grundlag" ifølge advokaten. Advokaten gjorde gældende, at dokumentationen ikke beskriver hvorvidt den lejede plads er en del af det eksproprierede areal, at den mangler uddybning af hvad der bliver faktureret for, og at der kun er fremlagt dokumentation for en måned for hver lejer.

Med hensyn til sikkerhedsrisikoen grundet det "åbne view" påpegede advokaten, at der er opsat hegn hele vejen rundt om matriklen.

Anlægsmyndighedens advokat bestred, at lodsejeren kunne få erstatning for både mistet leje indtægt og manøvreplads. Advokaten begrundede dette i, at det resterende areal ikke kan bruges til både parkering og manøvreplads samtidig. Derudover anførte advokaten, at der skal kigges på ejendommen samt brugen af denne som en enhed.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at erstatningen forhøjes til 246.480 kr.

Under hensyn til, at byggeretten vedrørende det eksproprierede areal forbliver under restejendommen, kan overtaksationskommissionen tiltræde den fastsatte arealpris på 10 kr. pr. m^2. Selv om det kan være vanskeligt at udnytte byggeretten ved den nuværende brug af ejendommen, kan byggeretten repræsentere en betydelig værdi ved ændret anvendelse eller salg af ejendommen. Den særlige værdi af arealet for den igangværende virksomhed behandles som en særlig erstatningspost.

Med hensyn til arealets betydning for virksomheden kan overtaksationskommissionen tilslutte sig taksationskommissionens bemærkninger. I modsætning til, hvad der var tilfældet under taksationskommissionens behandling af sagen, har ejeren imidlertid for overtaksationskommissionen fremlagt kopi af fem fakturaer som vedrører opkrævninger for pladsleje på i alt 11.900 kr. excl. moms. På fire af fakturaerne fremgår det, at der er tale om betaling for en måned i 2020, men ikke hvor på ejendommen, parkeringen har fundet sted. Det fremgår af fremlagte luftfotos, at der har været parkering af køretøjer mange steder på de samlede ejendomme samt på et naboareal tilhørende kommunen, som virksomheden har kunnet disponere over. Der er heller ikke fremlagt aftaler eller regnskabstal, som dokumenterer, at der er tale om vedvarende lejeindtægter. Overtaksationskommissionen finder herefter ikke, at de fremlagte fakturaer, der som nævnt ikke tidligere har figureret i sagen, på nogen måde dokumenterer, at ejeren har haft årlige lejeindtægter på 142.800 kr., som alene hidrører fra pladsleje på det eksproprierede areal. Overtaksationskommissionen kan derfor ikke imødekomme ejerens stærkt udvidede erstatningskrav, som er beregnet ved kapitalisering af en sådan lejeindtægt. Det er endvidere overtaksationskommissionens vurdering, at der i et vist omfang vil kunne kompenseres for indskrænkningen i parkeringsmulighederne ved at benytte andre arealer på ejendommen til parkering. Det konstateredes ved besigtigelsen, at der bl.a. fortsat kunne parkeres sættevogne m.v. på den nordligste del af ejendommen ud for det nye hegn, uden at det hindrede manøvrer med store køretøjer.

Overtaksationskommissionen finder imidlertid ikke, at det kan afvises, at det eksproprierede areal har været udlejet til parkering, og at det ikke vil være muligt fuldt ud at kompensere herfor ved at placere køretøjerne andre steder på ejendommen uden at forringe manøvremulighederne for de store køretøjer. Det tab, som ejeren må formodes at ville lide herved, skal erstattes, og overtaksationskommissionen finder ikke, at der med den af taksationskommissionen fastsatte erstatning er ydet fuld kompensation herfor. Ud fra en samlet vurdering har overtaksationskommissionen skønsmæssigt forhøjet erstatningen med 100.000 kr.

De øvrige af taksationskommissionen fastsatte erstatningsbeløb kan tiltrædes.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser fastsættes et beløb på i alt 30.000 kr.

Herefter bestemmes:

Erstatningen for ekspropriationsindgrebet fastsættes således:

Arealafståelse, 988 m^2 à 10 kr.	9.880 kr.
Mistet udlejning og manøvreplads	170.000 kr.
Plantebælte 58 m à 200 kr.	11.600 kr.
Hegn	50.000 kr.
Andre ulemper	5.000 kr.
I alt	246.480 kr.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser, i alt 30.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

Erling Christensen

Johan Høi Kristensen

Lene Lundorff Jørgensen

Allan Leth

Palle Høj

/Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Klagevejledning

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. §121, stk. 1 i lov om Offentlige veje m.v.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til §110 og §116 i lov om Offentlige veje m.v. Desuden indgår grundlovens §73, stk. 1, 3. pkt. (om fuldstændig erstatning) i det retlige grundlag.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 1. december 2022

Vinni Troels
Kontorfunktionær

