Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 29. april 2024

Sagsnr. 2023-154875

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 97)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af totaleksпropriation af lodsejerens ejendom i forbindelse med udbygning af E45 Aarhus S – Aarhus N.

Mandag den 29. april 2024, ca. kl. 13.15, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 2 .
Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor,

ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer ingeniør Mikael Dahl-Jensen og landmand Niels Erik Borup Poulsen, samt de kommunalt udpegede medlemmer økonom Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Søren Andersen, LandSyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt med sin repræsentant, advokat Gert Lund, INTERLEX Advokater.

Anlægsmyndigheden gav møde ved chefkonsulent, landinspektør Michael Larsen, Vejdirektoratet.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Asbjørn Hagen Varde.

Kommissionsmedlemmerne Ole Terkelsen, Mikael Dahl-Jensen, Niels Erik Borup Poulsen og Lars Poulsen besigtigede ejendommen den 27. februar 2024, før bygningsmassen på ejendommen blev revet ned. Der er fremlagt en fotosamling fra ejendommen.

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen For Jyllands kendelse af 14. september 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

For taksationskommissionen er foruden det af ekspropriationskommissionen fremsendte materiale bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Partsindlæg af 5. april 2024 fra advokat Gert Lund, INTERLEX Advokater, med følgende bilag:
    - Materialesamling
        - Uddrag fra Mølbeck, Flensborg og Mørup, Ekspropriation i praksis, 2. udg., 2019
        - Højesterets domme optrykt i U 1975.718 H og U 2017.2491 H, Vestre Landsrets dom optrykt i TfL1999.226, Østre Landsrets dom optrykt i MAD 2007.170 samt Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbings kendelse optrykt i KFE 2014.255
    - Bilag 1: Kopi af tilbud af 5. april 2021 fra Virksomhed 1
    - Bilag 2: Erhvervslejekontrakt af 18. december 2018
    - Bilag 3: Lejekontrakt af 1. marts 2016
    - Bilag 4: Forpagtningskontrakt af 28. februar 2019
    - Bilag 5: Virksomhed 2 , idéforslag, maj 2016
    - Bilag 6: Virksomhed 3 annoncering af Adresse 1
- Fotomateriale vedrørende ejendommen fremsendt af Vejdirektoratet

- Nordicals MarketForesight Q2 2024 fremlagt af anlægsmyndigheden under taksationsforretningen

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 14. september 2023:

"Kommissionen har på baggrund af sagens faktiske oplysninger, herunder ejendommens beliggenhed, muligheder, størrelse, karakter og stand, truffet afgørelse om, at ejeren for ejendommen i sin helhed med eksisterende bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør tilkendes 2.800.000 kr.

Kommissionen har ved sin afgørelse set på ejendommen og dennes muligheder, uden at skele til det foreliggende projekt, som er årsag til ekspropriationen.

Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er det afståedes værdi i handel og vandel, hvilket fremgår af bestemmelsen i ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. Med værdien i handel og vandel forstås det beløb, som det afståede ville kunne indbringe ved et salg på det åbne marked inden for en rimelig salgsperiode, til en almindelig fornuftig køber ud fra de stedlige pris- og markedsforhold, altså til markedsprisen.

Indledningsvis har kommissionen lagt vægt på ejendommens aktuelle anvendelsesmuligheder, herunder de indrettede staldbygninger, som i dag huser festlokale, køkken faciliteter, toiletter og opholdsrum. Kommissionen har samtidigt noteret sig, at der tilladelse til at drive erhverv på ejendommen.

Kommissionen bemærkede dog, at lokalerne fortrinsvis anvendes til opbevaring og således ikke i deres fulde omfang står til rådighed for eventuelle events på ejendommen. Det gjorde sig gældende ved både den fysiske besigtigelse og den efterfølgende omfattende gennemgang af billedmateriale fra ejendommen.

Endvidere har kommissionen lagt vægt på, at ejendommens stuehus fremstår med egentlige huller i taget og som følge heraf store fugtskader med synlig skimmelsvamp til følge. Stuehuset er således ikke beboeligt i sin nuværende stand og vil kræve omfattende renoveringsarbejde, før en eventuel indflytning er mulig.

Derudover har kommissionen lagt vægt på, at ejendommen har relativ kort afstand til Aarhus, og at ejendommen i øvrigt er beliggende så de påtænkte anvendelsesmuligheder har haft gode muligheder, såfremt Covid-19 ikke begrænsede mulighederne for forsamling igennem længere tid.

De påtænkte ændringer af ejendommen, som ejeren har redegjort for med henblik på etablering af solcellepark etc. er ikke indgået i kommissionens vurdering, idet disse påtænkte ændringer mangler et aktuelt plangrundlag, og derfor ikke vurderes realiserbare på nuværende tidspunkt for ejendommens værdiansættelse.

Ejeren tilkendes 40.000 kr. for udgifter til fraflytning af ejendommen og ulemperne forbundet hermed.

Herefter

b e s t e m m e s:

For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør, og for samtlige ulemper ved afståelsen, herunder flytteomkostninger *2.840.000 kr.*

Af erstatningen tilbageholdes et beløb på 40.000 kr., indtil ejendommen er ryddet af ejeren.

Renter 2,60 % p.a. fra den 1. september 2023

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren nedlagde påstand om, principalt at erstatningen forhøjes til 5.100.000 kr., eller subsidiært at erstatningen forhøjes til et højere beløb end tilkendt af ekspropriationskommissionen. Lodsejeren krævede passende godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand.

Lodsejerens repræsentant har uddybet erstatningspåstanden i et skriftligt indlæg af 5. april 2024, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

For Taksationskommissionen nedlægges der påstand om, at ejendommen skal erstattes med kr. 5.100.000.

Ekspropriationskommissionen har alene tilkendt et beløb inkl. flytteudgifter på kr. 2.840.000.

Til støtte for, at en erstatningsfastsættelse skal ske til kr. 5.100.000, gøres følgende gældende:

Der vedlægges som **bilag 1**, kopi af tilbud af 05.04.2021 fra Virksomhed 1 v /direktør Person 1 til Lodsejer 1 v/ Person 2 .

Der er tale om et tilbud på ejendommen lydende på kr. 5.100.000.

Som det fremgår af tilbuddet, er det meddelt på baggrund af en fremvisning af ejendommen samt gennemgang af oplægget vedrørende GEPA, der skal redegøres nærmere for nedenfor.

Der er således tale om en potentiel køber, som har set muligheder i at udvikle ejendommen og på den baggrund har afgivet et ubetinget tilbud på ejendomme på kr. 5.100.000 kontant ved overtagelse.

Det gøres gældende, at det som bilag 1 fremlagte tilbud skal tillægges en betydelig vægt ved Taksationskommissionens erstatningsfastsættelse. Det fremgår som bekendt af litteratur og retspraksis vedrørende forventningsværdi, at såfremt en øget værdi kan fastslås som følge af en forventning om en ændret anvendelsesmåde, skal en sådan øget værdi erstattes.

Der er tale om et seriøst og aktuelt tilbud uden forbehold om at erhverve ejendommen for kr. 5.100.000.

Tilbuddet blev fremsat på et tidspunkt, hvor planerne om totaleksspropriation var ukendte, men som anført ovenfor bl.a. fremsat på baggrund de udviklingsmuligheder, der blev arbejdet med for at få etableret et projekt til Virksomhed 2 .

Købstilbuddet ligger så tæt på ekspropriationstidspunktet, at det skal tages i betragtning.

Min klient accepterede ikke tilbuddet, da min klient var af den overbevisning, at han vil kunne afhænde ejendommen i forbindelse med projektets udvikling til en endnu højere pris. Dette blev imidlertid ikke til noget som følge af den foretagne ekspropriation.

Ekspropriationskommissionen har ikke i sin afgørelse omtalt det pågældende tilbud, herunder hvorfor tilbuddet ikke er indgået i Ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse.

--o0o--

Der er tale om ekspropriation af en udlejningsejendom, og værdiansættelse af udlejningsejendomme sker sædvanligvis på baggrund af den såkaldte afkastbaserede model, hvor man opgør værdien af en erhvervsejendom på basis af ejendommens forventede nettodriftsresultat i et typisk driftsår og et forretningskrav, der er fastsat på basis af risikoen for den enkelte ejendom.

I nærværende sag er der tale om, at ejendommens lejeindtægter pr. år, før det blev kendt, at ejendommen skulle eksproprieres, udgjorde kr. 249.000.

Det er sædvanligt at ansætte ca. 25% til drift – svarende til en nettoindtægt på kr. 186.750.

Ejendommen er beliggende i Aarhus op ad et erhvervsområde, og en forrentningsprocent på 4% må siges at være passende.

Som **bilag 2** vedlægges erhvervslejekontrakt på alle udbygninger, areal omkring udbygningerne samt tilhørende jord på ejendommen Adresse 1 . Det fremgår af pkt. 6.1, at den månedlige husleje for erhverv er aftalt til kr. 15.000 pr. md.

Som **bilag 3** vedlægges lejekontrakt vedrørende stuehus på ejendommen Adresse 1 . Som det fremgår af § 5, er den månedlige leje for lejemålets begyndelse blevet fastsat til kr. 5.000 pr. md.

Som **bilag 4** vedlægges forpagtningskontrakt vedrørende jordtilliggende. Som det fremgår, udgjorde forpagtningskontrakten kr. 9.000 årligt.

Fastsat efter dette princip vil ejendommens værdi ud fra en forsigtig værdiansættelse udgør ca. kr. 4,7 millioner.

--o0o--

Ses der på den historik, som ejendommen gennem tiderne er blevet handlet til, kan det konstateres, at den tilkendte erstatning på kr. 2.840.000 inkl. flytteomkostninger, ligger under de handelspriser, som ejendommen gennem tiden er blevet handlet for.

I 2009 blev ejendommen handlet for kr. 3,2 millioner. Den blev i samme år ombygget for kr. 1,5 millioner, svarende til en kostpris på kr. 4,7 millioner.

I 2012 blev gården handlet for kr. 4,1 millioner.

I 2016 erhvervede min klient ejendommen for kr. 3,5 millioner som led i en handel med min klients daværende partner. Ejendommen blev som følge heraf handlet til en væsentligt lavere pris end vurderingsprisen på kr. 4,2 millioner.

Ud fra ejendommens historiske handelspriser, er der derfor intet grundlag for, at Ekspropriationskommissionen har værdiansat ejendommen så lavt, som tilfældet er – nemlig til kr. 2.840.000.

--o0o--

Som anført ovenfor, var der, før planerne om, at der skulle ske totalekspropriation af ejendommen, knyttet en forventningsværdi til ejendommen.

I 2016 udarbejde min klient sammen med arkitekt Person 3 fra Virksomhed 4 et projekt GEPA (Virksomhed 2). Projektbeskrivelsen vedlægges som **bilag 5**.

Virksomhed 2 var en vision om etablering af virksomheder inden for klima- og energisektoren, der har det fælles mål at kunne udvikle, informere, servicere og levere grøn energi og grønne løsninger som hovedprodukt.

Som det fremgår af bilag 2, er der tale om et projekt i samarbejde med AURA om at bygge Virksomhed 2 .

Som det endvidere fremgår af bilag 2, var det hensigten, at projektet skulle etableres på 4,8 ha beliggende på adressen Adresse 1 , 8220 Brabrand – altså den nu eksproprierede ejendom.

Det anføres i bilag 2, at hvis arealet måtte blive for småt, så er projektets nabo Person 5 v/ Person 4 , villig til at sælge yderligere jord til projektet.

I forbindelse med projektet havde min klient foretræde for Teknisk Udvalg for Aarhus Kommune tre gange i perioden fra 2016 og frem til, at det bliver almindeligt kendt, at ejendommen skulle totaleksproprieres. Der var tale om et seriøst og gennemarbejdet projekt, som også resulterede i, at der i april 2021, jf. bilag 1, blev givet et tilbud på ejendommen på kr. 5.100.000.

Det gøres gældende, at der ved erstatningsfastsættelsen for ejendommen skal tages hensyn til de projekter / udviklingsmuligheder, der blev arbejdet på, frem til ekspropriationstidspunktet. Det gør sig særligt gældende, når det er dokumenteret, at det pågældende arbejde har resulteret i et konkret tilbud uden forbehold.

--o0o--

På den anden side af motorvejen, er der blevet solgt arealer for hhv. kr. 236 pr. m2 hhv. kr. 450 pr. m2. Såfremt der tages udgangspunkt i en sådan salgspris skulle erstatningen for den eksproprierede ejendom være i størrelsesordenen kr. 11,5 millioner – 21,9 millioner.

Min klient kræver ene og alene en erstatning svarende til den værdi, som ejendommen kunne være solgt til i handel og vandel til ekspropriationstidspunktet, før planerne om totalekspropriation blev bekendte.

I øvrigt svarer den nedlagte påstand om betaling af kr. 5.100.000 stort set til den værdi, som ejendommen skal værdiansættes til som udlejningsejendom efter den afkastbaserede model.

Ses der på ejendommens historiske handelspriser, er en pris på kr. 5.100.000 ligeledes yderst rimelig.

Som **bilag 6** vedlægges den seneste vurdering af ejendommen lydende på kr. 7,8 millioner. Jeg er bekendt med, at den offentlige vurdering som sådan ikke er afgørende for erstatningsfastsættelsen. Den offentlige vurdering bør imidlertid indgå som et moment ved erstatningsfastsættelsen, og der er ikke belæg for at tilkende en erstatning inklusive flytteudgifter for ejendommen, der udgør under halvdelen af den offentlige vurdering.

[…]”

Lodsejerens repræsentant procederede i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige indlæg af 5. april 2024 og gennemgik de vedlagte bilag samt materialesamlingen.

Lodsejerens repræsentant uddybede med hensyn til de anførte handler på den anden side af motorvejen, at arealpriserne på 236 kr. pr. m^2 og 450 kr. pr. m^2 vedrører ejendomme på Adresse 4 .

Lodsejerens repræsentant bestred ikke, at bygningsmasserne på ejendommen var i dårlig stand på ekspropriationstidspunktet og uddybede, at stuehuset blev fraflyttet tilbage i 2021.

Lodsejerens repræsentant anførte, at der skal fastsættes en passende godtgørelse for sagkyndig bistand.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at prisfastsættelsen af hele ejendomme og arealer i ekspropriationsmæssig sammenhæng ikke tager udgangspunkt i potentielle udviklingsmuligheder, der ikke er understøttet i konkrete plangrundlag.

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 29. februar 2024 med sagsnummeret 2023-152259, hvor kommissionen fandt, at en ejendom ikke var omfattet af offentlig planlægning, der gav grundlag for erstatning for forventningsværdi. Ejendommen i denne sag var beliggende nær Adresse 5 ved Hørning, tæt på motorvej og stærkt trafikeret vej, og ejeren havde flere igangværende projekter og planer.

Anlægsmyndighedens anførte, at der igennem tiden har været retssager om plangrundlag og forventningsværdi bl.a. i Silkeborg med motorvejen, hvor det netop er af betydning, hvilket plangrundlag der reelt kan lægges til grund. Der er i den foreliggende sag intet plangrundlag knyttet til de berørte arealer.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at det fra 2021 fremlagte købstilbud ikke synes at være udtryk for en handel, men en investor der på baggrund af bagvedliggende materiale i projektet GEPA (Virksomhed 2) er villig til at tage en risiko.

Det er anlægsmyndighedens vurdering, at der ikke er tale om reel forventningsværdi på ejendommen.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at ejendommens værdi ikke kan have en forretning på 4 %, selvom ejendommen har benyttet til erhvervsmæssige udlejningsaktiviteter. Anlægsmyndighedens repræsentant henviste særligt til den nyeste MarketForesight fra Nordicals, der opererer med primært og sekundært beliggende ejendomme i byen, hvor kontor, industri og detail for sekundært beliggende ejendomme er mellem 6 og 6,75 % og boligejendomme er mellem 4 og 5 %. Anlægsmyndighedens repræsentant estimerede, at ejendommen i sagen ville ligge mellem 7 og 8 %, hvilket ifølge anlægsmyndigheden giver en pris på henholdsvis 2.667.857 kr. og 2.334.375 kr.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at det ikke er atypisk, at en privat investor arbejder med konkrete planer for en ejendom, men at dette ikke er ensbetydende med, at disse planer også kan forventes realiseret. Det er en risiko, og det beror i sidste ende på, om man kan opnå det fornødne plangrundlag og tilladelser.

Anlægsmyndighedens repræsentant fremlagde billedmateriale af ejendommen Adresse 1 , Adresse 6 , og anførte, at denne ejendom er velholdt med en bedre beliggenhed og større afstand til motorvejen sammenlignet med lodsejerens ejendom.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen bemærker, at der ved erstatningsfastsættelsen må tages udgangspunkt i ejendommens værdi på ekspropriationstidspunktet. Ifølge lodsejeren blev stuehuset, der som beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse på dette tidspunkt var i en dårlig forfatning, fraflyttet tilbage i 2021. Lodsejeren har dog ikke forud for ekspropriationen været afskåret fra at foretage sædvanlige eller nødvendige vedligeholdelsesarbejder på ejendommen f.eks. som følge af en tabsbegrænsningspligt.

Et hovedspørgsmål i sagen er, om der til ejendommen har været knyttet en erstatningsberettigende forventningsværdi som følge af den af lodsejeren påtænkte ændrede anvendelse af ejendommen til etablering af en solcellepark m.v. Som fremhævet af ekspropriationskommissionen foreligger der ikke et plangrundlag for det påtænkte projekt. Der er heller ikke i øvrigt fremlagt oplysninger om tilladelser eller tilsagn, der har kunnet begrunde en berettiget forventning om projektets realisering. Det forhold, at lodsejeren i maj 2016 i samarbejde med et arkitektfirma har udarbejdet et skitseforslag til en energipark og ifølge det oplyste har præsenteret projektet i forbindelse med foretræder for Teknisk Udvalg i Aarhus Kommune, kan efter taksationskommissionens vurdering ikke begrunde erstatning for forventningsværdi, sml. i øvrigt Vestre Landsrets dom af 9. november 2017 optrykt i MAD 2017.413 om spørgsmålet om betydningen af præsentation af projektforslag for myndighederne. Det fremlagte købstilbud fra april 2021 fra Virksomhed 1 , i hvilket der henvises til en fremvisning af ejendommen og et oplæg om energiparken, ændrer ikke på denne vurdering.

Taksationskommissionen bemærker endvidere, at den eksproprierede ejendom ikke kan sammenlignes med de lokalplanlagte ejendomme på Adresse 4 på den anden side af motorvejen, hvilket da heller ikke er gjort gældende. Den eksproprierede ejendom har på intet tidspunkt været genstand for offentlig planlægning. Ejendommen Adresse 1 , Adresse 6 , med et stuehus på 230 m^2, staldbygninger m.v. på 550 m^2 samt et grundareal på 5,1 ha er mere sammenlignelig med den eksproprierede. Denne ejendom, der er udbudt til 3.695.000 kr., fremstår imidlertid mere attraktiv ud fra det fremlagte materiale samt fotomateriale fra mæglerens hjemmeside, og ejendommen ligger endvidere i større afstand til motorvejen. Taksationskommissionen bemærker, at ejendommen er sat til salg og ikke handlet for den nævnte pris.

Taksationskommissionen kan med disse bemærkninger og i øvrigt i henhold til de i ekspropriationskommissionens kendelse anførte grunde tiltræde den tilkendte erstatning for ejendommen på 2.800.000 kr.

De af lodsejeren fremlagte beregninger af ejendommens værdi med udgangspunkt i en afkastmodel kan ikke føre til et andet resultat. Beregningerne er ikke underbygget med eksempler fra salg af sammenlignelige udlejningsejendomme, der er værdiansat med udgangspunkt i en afkastmodel. Taksationskommissionen er enig med anlægsmyndigheden i, at et forrentningskrav på 4 % for den eksproprierede ejendom er for lavt sat.

Taksationskommissionen tiltræder den tilkendte erstatning på 40.000 kr. for udgifter til fraflytning af ejendommen og ulemperne forbundet hermed.

Taksationskommissionen fastsætter en godtgørelse på 15.000 kr. for sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommissionen. Taksationskommissionen har herved lagt vægt på sagens omfang og karakter.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen tilkendes lodsejeren 15.000 kr.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

Niels Erik Borup Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 8. juli 2024



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.