Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 31. oktober 2024

Sagsnr. 2024-186579

Sagens parter:

Virksomhed 1 A/S

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 7)

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse, pålæg af servitutter, tab af beplantning, midlertidig brug af arbejdsareal og øvrige ulemper i forbindelse med etablering af støjskærme langs X-vej i Svendborg.

Torsdag den 31. oktober 2024, ca. kl. 13.30, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor ph.d. Louise Halleskov, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Niels

Knud Eriksen og jurist Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, sektionsleder Maria Lunddahl Kørschen og fuldmægtig Bent Ginnerskov Jensen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren, som gav møde ved direktør D , Virksomhed 1 A/S og advokat A .

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

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en erhvervsejendom på 3.492 m^2 og er beliggende i byzone.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 13.800.000 kr., heraf en grundværdi på 2.174.900 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på 260 m^2 til støjskærm, midlertidig brug af et areal på 1.720 m^2 til arbejdsareal, pålæg af servitutter om hhv. færdselsret og pæleåg samt tab af beplantning.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Ekspropriationskommissionen for Øernes kendelse af 21. marts 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 21. marts 2024

"Kommissionen har fundet det hensigtsmæssigt, at der i første omgang alene fastsættes en erstatning, der omfatter selve arealafståelsen, tab af beplantning, servitut om færdselsret til støjskærm, servitut om pæleåg samt ulemper i forbindelse med anlægget af støjskærmen.

Spørgsmålet om erstatning for permanent værdiforringelse af ejendommen, udover den erstatning, der følger af de nævnte erstatningsposter, udsættes således til efter anlæggets færdiggørelse, jf. ekspropriationsproceslovens § 18. Det betyder, at kommissionen efter anlæggets færdiggørelse vil indkalde ejeren til et nyt møde på ejendommen, hvorefter kommissionen vil tage stilling til dette spørgsmål.

Kommissionen har for selve arealafståelsen fastsat en erstatning på 375 kr. pr. m^2, hvilket svarer til den arealerstatning, der er fastsat ved andre erhvervsejendomme, der har afstået areal til dette anlæg.

For servitutterne om henholdsvis færdselsret til støjskærm og servitut om pæleåg har kommissionen i overensstemmelse med praksis fastsat en erstatning på 2.000 kr. for

hver af servitutterne. Ved fastsættelsen af erstatningen for servitutterne har kommissionen lagt vægt på, at servitutterne ikke hindrer, at de servitutbelagte arealer kan anvendes som hidtil, og at eventuelle skader på ejendommen, der måtte følge af servitutternes håndhævelse, erstattes af Vejdirektoratet.

For tab af beplantning har kommissionen fastsat en erstatning på 20.000 kr.

På tidspunktet for ekspropriationens foretagelse var ejendommen ikke udlejet, og stod ubenyttet hen. Vejdirektoratet har i notat af 1. december 2023, hvori direktoratet har kommenteret ejerens erstatningskrav, oplyst, at arbejdsarealerne på ejendommen skal anvendes i sammenlagt ca. 7-8 uger fordelt over fire perioder inden for den samlede anlægsperiode på ca. 10 måneder. Kommissionen finder, at der under de foreliggende omstændigheder, hvor tidspunkterne for den midlertidige brug af arbejdsarealerne ikke kan angives mere præcist, end hvad der fremgår af Vejdirektoratets notat, må fastsættes en erstatning for ulemperne ved den midlertidige brug, som hvis ejendommen var fuldt udlejet, og som hvis arbejdsarealerne skulle benyttes i hele anlægsperioden. Ved fastsættelsen af erstatningen for ulemperne har kommissionen ladet indgå, at den midlertidige brug af arbejdsarealer kan vanskeliggøre parkering på ejendommen. For ulemperne i forbindelse med anlægget af støjskærmen har kommissionen skønsmæssigt fastsat en erstatning på 75.000 kr.

Da ejendommen efter det oplyste ikke har været udlejet i flere år forud for beslutningen om etableringen af støjskærmen, og da det endelige design af støjskærmen ud for ejendommen først blev besluttet ved besigtigelses- og ekspropriationsforretningen den 29. september 2023, er der efter kommissionens opfattelse ikke grundlag for at antage, at det er planerne om en støjskærm, der er årsag til, at ejendommen ikke har kunnet udlejes. Kommissionen finder derfor at måtte afvise ejerens synspunkt om, at der lides et driftstab for manglende udlejning i anlægsperioden på 500.000 kr., som kan henføres til støjskærmsprojektet.

For så vidt ejeren ved afvisning af det tilsendte erstatningsforslag har anført, at der ved erstatningsfastsættelsen for samtlige ulemper ikke er taget højde for den mulige situation, at anlægsarbejdet måtte vise sig at trække ud over de af Vejdirektoratet oplyste 10 måneder bemærkes, at der i så fald vil være tale om en ny situation, som kommissionen vil forholde sig til, når kommissionen efter anlæggets færdiggørelse skal behandle spørgsmålet om erstatning for permanent værdiforringelse af ejendommen som følge af anlægget af støjskærmen.

Da ejeren ved forretningen den 29. september 2023 mødte med advokat, har kommissionen fastsat et beløb på 15.000 kr. til sagkyndig bistand.

<u>Sagen afgøres herefter således</u>:

For arealafståelse 260 m² á 375 kr.: …… 97.500 kr.
For servitut om færdselsret til støjskærm: …… 2.000 kr.
For servitut om pæleåg: …… 2.000 kr.
For tab af beplantning: …… 20.000 kr.
For samtlige ulemper i forbindelse med anlæg af støjskærm herunder midlertidig brug af arbejdsareal i samlet ca. 7-8 uger fordelt over fire perioder inden for anlægs-

perioden på ca. 10 måneder og vanskeliggørelse af parkering i anlægsperioden: …… 75.000 kr.
I alt: …… 196.500 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand: …… 15.000 kr.

Erstatningen forrentes med 3,60 % p.a. fra den 29. september 2023, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Spørgsmålet om erstatning for permanent værdiforringelse af ejendommen som følge af støjskærmen, udover hvad der følger af ovenstående, udsættes til efter anlæggets færdiggørelse, jf. ekspropriationsproceslovens § 18.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 og § 29 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så den tilkendte erstatning for ulemper forhøjes til 500.000 kr., således at den samlede erstatning forhøjes til i alt 621.500 kr.

Lodsejeren anførte, at det alene er den tilkendte ulempeerstatning på 75.000 kr., som ønskes indbragt for taksationskommissionen. Lodsejeren ønskede ikke, at kommissionen tager stilling til de øvrige erstatningsposter.

Efter lodsejerens opfattelse er ulempeerstatningen for lav og bør forhøjes til 500.000 kr. svarende til den fortjeneste, som lodsejeren kunne have oppebåret, hvis ejendommen havde været udlejet på sædvanlige vilkår i anlægsfasen.

Lodsejeren oplyste, at det fra starten havde været planen at udleje hele ejendommen til den samme lejer, og at man var relativt langt i forhandlingerne med en kiropraktorklinik, da anlægsarbejdet skulle til at gå i gang. Herefter faldt klinikkens interesse for at leje ejendommen til jorden. Det kan nok ikke med sikkerhed siges, at det var på grund af anlægsarbejdet med støjskærmen, men efter lodsejerens opfattelse må de vanskelige adgangsforhold og manglen på parkeringspladser antages at have haft en betydning. Efterfølgende er det lykkedes at udleje halvdelen af ejendommen til Virksomhed 2 , som dog påpegede de samme problemer og derfor endte med at få det første års leje gratis.

Lodsejeren anførte, at ejendommen navnlig blev erhvervet på grund af synligheden fra X-vej . Efter opsætningen af støjskærmen vil ejendommen efter lodsejerens opfattelse ikke længere være attraktiv for erhvervsdrivende, som har stor interesse i synlighed, men i højere grad appellere til en anden type lejere – fx foreninger, lager- eller kontorvirksomheder – som typisk er interesserede i en lav husleje.

Lodsejeren var dog indforstået med, at spørgsmålet om erstatning for den permanente værdiforringelse af ejendommen vil blive behandlet af ekspropriationskommissionen på et senere tidspunkt.

Anlægsmyndigheden tilkendegav, at der var enighed mellem parterne om, at spørgsmålet om erstatning for permanent værdiforringelse udsættes til efter færdigmeldingen af anlægget.

Anlægsmyndigheden anførte, at det er hele ekspropriationskommissionens kendelse og ikke kun spørgsmålet om den tilkendte ulempeerstatning, der er indbragt for taksationskommissionen. Den tilkendte ulempeerstatning ligger dog i tråd med niveauet fra flere tilsvarende sager om opsætning af støjskærme - bl.a. ved Odense – og derfor bør kendelsen efter anlægsmyndighedens opfattelse på dette punkt stadfæstes.

Anlægsmyndigheden pegede på, at ejendommen ikke har været lejet ud i flere år, så det er næppe støjskærmen, der har været årsagen til, at ejendommen ikke har kunnet lejes ud i anlægsperioden.

Anlægsmyndigheden oplyste, at der aktuelt er udbudt 26 kontorlejemål i Svendborg, og at nogle af lejemålene er de samme, da de udbydes både selvstændigt og sammen med andre lejemål.

Anlægsmyndigheden bemærkede med henvisning til Højesterets dom af 23. oktober 2024 i sag BS-11936/2024-HJR, der er gengivet i U 2025.144 H, at støjskærmen ikke nødvendigvis kun skal anses for et onde, men også for et gode. Uanset hvor godt vinduerne er isoleret, må støjafskærmningen alt andet lige have en positiv effekt på ejendommens indeklima. Derfor var det efter anlægsmyndighedens opfattelse måske i virkeligheden et spørgsmål, om ikke der skal ske fradrag for fordele.

Hvis taksationskommissionen skulle komme frem til, at der skal ske fradrag for fordele, var det anlægsmyndighedens opfattelse, at fradraget først og fremmest skal foretages i den tilkendte arealerstatning.

Parternes efterfølgende indlæg

Efter forretningsdagen har lodsejeren ved mail af 1. december 2024 gjort opmærksom på følgende forhold:

- at der allerede få dage efter opsætningen blev malet graffiti på indersiden af støjskærmen, og at det må være anlægsmyndigheden, der har forpligtelsen til at stå for renholdelsen af støjskærmen
- at anlægsarbejdet blev forsinket i ca. 4 måneder, og at anlægsmyndighedens entreprenør i den forbindelse udbetalte en erstatning i størrelsesordenen 350.000 kr., hvoraf 21.000 kr. er videreformidlet til lodsejeren
- at der i forbindelse med anlægsmyndighedens kørsel med store entreprenørmaskiner er forvoldt diverse skader på lodsejerens arealer, herunder fortovet og indkørslen på Y-vej

Ved mail af 5. december 2024 har anlægsmyndigheden fremsendt følgende bemærkninger:

- at sagen vedrører erstatningsudmålingen for det ekspropriative indgreb, og at spørgsmålet om graffiti efter anlægsmyndighedens opfattelse ikke skal behandles af taksationskommissionen
- at anlægsmyndigheden særskilt har afregnet lodsejeren for de 4 måneder, som anlægsarbejdet blev forsinket med, og at bemærkninger hertil kan rettes til anlægsmyndighedens entreprenør. Kan der ikke opnås enighed om betalingen for arbejdsarealer, kan en sådan sag indbringes selvstændigt for ekspropriationskommissionen eller indgå i den allerede berammede sag om erstatning for permanent værdiforringelse af ejendommen som følge af støjskærmen
- at fortovet er beliggende på vejarealet, som ikke er en del af lodsejerens ejendom, og at indsigelser om skaderne på indkørslen vil kunne rejses over for anlægsmyndighedens entreprenør, indbringes selvstændigt for ekspropriationskommissionen eller indgå i den allerede berammede sag om erstatning for permanent værdiforringelse af ejendommen

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Det bemærkes indledningsvist, at taksationskommissionen behandler sagen som en klage over hele ekspropriationskommissionens afgørelse, navnlig fordi der ikke blandt parterne er enighed om at afgrænse klagen til dele heraf.

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse vedrørende alle erstatningsposter af de i afgørelsen anførte grunde.

Taksationskommissionen har overvejet, om der i erstatningen skal ske fradrag for fordele, jf. vejlovens § 103, stk. 2, og Højesterets dom i U 2025.144 H. Ifølge denne dom forudsætter fradrag for fordele efter vejloven, at restejendommen skønnes at have opnået en værdiforøgelse som følge af ekspropriationsanlægget, idet det ikke kan stilles som en yderligere betingelse for fradrag for fordele, at ekspropriationsanlægget har været en forudsætning for, at restejendommen har fået ændrede udnyttelses- eller anvendelsesmuligheder. Ligeledes kan det ikke stilles som betingelse, at ekspropriationsanlægget har været en forudsætning for en byudvikling af en bestemt karakter.

I den konkrete sag finder kommissionen ikke, at der er grundlag for fradrag for fordele.

På baggrund af en konkret vurdering af sagens oplysninger og det af parterne oplyste skønner taksationskommissionen således ikke, at støjskærmen har tilført restejendommen en værdiforøgelse. Kommissionen har herved navnlig lagt vægt på, at der er tale om en erhvervsejendom, at støjskærmen er opsat med henblik på at opnå en støjsænkende effekt for de bagvedliggende beboelsesejendomme, og at støjskærmen er opsat trods lodsejerens protester og forslag til en alternativ placering.

Taksationskommissionen bemærker, at anlægsmyndigheden ikke er ansvarlig for, at der er udført graffiti på støjskærmen, hvorfor der ikke er hjemmel til at yde erstatning herfor. Kommissionen bemærker endvidere, at spørgsmålene om betaling for arbejdsarealer og skader på lodsejerens ejendom under anlægsarbejdet vil kunne indbringes for ekspropriationskommissionen under de betingelser, der fremgår af § 21, i

lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023, eller eventuelt indgå i den berammede sag om erstatning for permanent værdiforringelse af ejendommen som følge af støjskærmen.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. ekspropriationsproceslovens § 22. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Lodsejeren blev ved ekspropriationskommissionen tilkendt 15.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejeren tilkendes yderligere 8.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen, således at godtgørelsen samlet fastsættes til 23.000 kr.

Konklusion

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationsmyndighederne tilkendes lodsejeren i alt 23.000 kr.

Louise Halleskov

Niels Knud Eriksen

Susanne Nielsen

Maria Lunddahl Kørschen

Bent Ginnerskov Jensen

/ Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold ekspropriationsproceslovens § 19 og § 29. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Indbringelse for domstolene

Kendelsen 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 22. januar 2025



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.