Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 31. maj 2024

Sagsnr. 2024-184210

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1 A/S

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

9260 Gistrup

(Lb.nr. 7)

mod

Aalborg Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatning i forbindelse med udvidelse af Egnsplanvej i Aalborg Øst.

Fredag den 31. maj 2024, ca. kl. 10.15, samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg nær Adresse 1 , 9260 Gistrup. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, forhenværende gårdejer

Holger Hedegaard og tømrermester Albert Vinther Krogh, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, seniorsergent Keld Fausing og landmand Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Morten Thoft, Geopartner Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af lodsejeren. Lodsejeren var repræsenteret af Person 1 og Person 2 sammen med advokat Jens Jacob Halling, Sønderby Legal Advokatpartnerselskab.

Kommunen gav møde ved jurist Simon Fonseca Ullits Christensen, Aalborg Kommune.

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

Efter besigtigelsen af ejendommen samles taksationskommissionen og sagens parter på Adresse 2, 9260 Gistrup, og parterne fremsatte deres synspunkter vedrørende erstatningens fastsættelse. Parterne har efter forretningsdagen fremsendt yderligere skriftlige partsindlæg vedrørende erstatningsfastsættelsen, jf. nedenfor.

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 et areal på 66.499 m^2, heraf vej 0 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2021 vurderet til 3.500.000 kr., heraf grundværdi 221.000 kr.

Ejendommen er afgrænset mod Adresse 3 beliggende over for nybyggeriet Adresse 4, og arealet benyttes som busdepot for Virksomhed 1, med hvem lodsejeren har indgået en lejekontrakt.

Ekspropriationen omfatter erhvervelse af et areal på ca. 4.600 m^2 til udvidelse af Egnsplanvej. Der eksproprieres desuden et midlertidige arbejdsareal, som udgør ca. 1.912 m^2.

Der er bl.a. fremlagt følgende materiale ved overtaksationskommissionens behandling af sagen:

- Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af 23. februar 2024
- Udskrift af forhandlingsprotokol af 9. januar 2024 for Taksationskommissionen for Nordjylland
- Brev af 21. marts 2024 med lodsejers klage
- Brev af 9. oktober 2023 fra kommunen med indbringelse af sagen for Taksationskommissionen for Nordjylland samt 5 bilag:
    - Godkendelse af ekspropriation fra Aalborg Byråd af 27. marts 2023
    - Protokol fra åsteds- og forligsforretning den 14. december 2022
    - Brev om afgørelse om ekspropriation af 28. marts 2023
    - Erstatningstilbud til lodsejer af 28. marts 2023

    - Vejdirektoratets afgørelse vedrørende ekspropriationens lovlighed af 29. september 2023
- Brev af 5. januar 2024 fra lodsejers repræsentant med et partsindlæg til taksationskommissionen samt 10 bilag:
    - Bilag 1 - Afgørelse om ekspropriation
    - Bilag 2 - Erhvervslejekontrakt med Nordjyllands Trafikselskab
    - Bilag 3 - Allonge til erhvervslejekontrakt Virksomhed 1 Danmark
    - Bilag 4 - Rammeplan for Universitetsområdet
    - Bilag 5 - Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 21. april 2015 (sagsnr. 08/2014) optrykt i MAD 2015.273
    - Bilag 6 - Købsaftale af 2018 for ejendommen matr.nr. Matr.nr. 2
    - Bilag 7 - Tinglyst skøde af 2021 for ejendommen matr.nr. Matr.nr. 3
    - Bilag 8 - Faktura 6922
    - Bilag 9 - Faktura 7085
    - Bilag 10 - Faktura 7509
- Brev af 8. januar 2024 fra kommunen med et partsindlæg til taksationskommissionen samt 5 bilag:
    - Bilag A, Lokalplan 4-4-122, Adresse 4
    - Bilag B, Byggetilladelse
    - Bilag C, Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 26. maj 2023 (sagsnr. 2022-099718) optrykt i MAD 2023.138
    - Bilag D, Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 25. september 2019 (sagsnr. TS82601-19 til -30)
    - Bilag E, Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af 27. maj 2022 (sagsnr. Taks 1/2022)
- Brevkorrespondance af 3. og 6. maj 2024 mellem lodsejers repræsentant og kommunen om udsættelse af taksationssagen
- Parstindlæg af 30. maj 2024 fra lodsejers repræsentant med 7 bilag:
    - Bilag 11 – Mailkorrespondance mellem klager og Virksomhed 1
    - Bilag 12 - Mail fra Aalborg Kommune med oplysning om størrelse på det eksproprierede areal
    - Bilag 13 - Allonge nr. II, Lejekontrakt Adresse 1 , 9260 Gistrup
    - Bilag 14 - Mail fra klager af 29. maj 2024 med beregningsgrundlag, kreditnota og faktura
    - Bilag 15 - Historisk udvikling i nettoprisindekset
    - Bilag 16 - Beregning af lejetab
    - Bilag 17 - Faktura 8043
- Brev af 4. juni 2024 fra kommunen med supplerende bemærkninger
- Brev af 14. juni 2024 fra lodsejers repræsentant med supplerende bemærkninger samt 2 bilag:
    - Bilag 18 - Klage til Vejdirektoratet af 25. april 2023
    - Bilag 19 - Uddrag af mødereferat af 16. september 2020 fra By- og Landskabsudvalget

- Brev af 24. juni 2024 fra Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg til sagens parter om lokalplan 4-4-122
- Brev af 26. juni 2024 fra lodsejers repræsentant med svar på overtaksationskommissionens anmodning
- Brev af 27. juni 2024 fra kommunen med svar på overtaksationskommissionens anmodning
- Brevkorrespondance af 1. og 3. juli 2024 mellem lodsejers repræsentant og kommunen

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af 23. februar 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 23. februar 2024:

*"**Erstatning for arealafståelse***

Erstatningen for det afståede areal skal som udgangspunkt fastsættes til værdien i handel og vandel, jf. vejlovens § 115, stk. 3. Erstatningen skal således fastsættes til handelsværdien på tidspunktet for ekspropriationen, dvs. den pris som kunne være opnået ved salg til uafhængig og forstandig køber.

Taksationskommissionen lægger til grund, at ejendommen på ekspropriationstidspunktet den 27. marts 2023 var omfattet af lokalplan 4-4-122, som udlægger ejendommen til busdepot. På baggrund af de fremkomne oplysninger lægger kommissionen endvidere til grund, at lokalplanen på ekspropriationstidspunktet var realiseret, og der var opført et busdepotet på ejendommen.

Ifølge lokalplanens pkt. 5 kan område A maksimalt bebygges med 5.600 m² til administration- mandskabs- og værkstedsbygninger samt 9.900 m² til øvrige bebyggelse. Det er oplyst, at ejendommen er fuld udbygget.

Kommissionen lægger dernæst til grund, at der den 17. juli 2008 er tinglyst byggelinjer langs langs Egnsplanvej, og at servitutten må anses at være i overensstemmelse med lokalplanen.

Det fremgår desuden af lokalplanen, at der skal etableres et 15 m bredt beplantningsbælte mod omgivelser omkring busdepotet, men at der er meddelt dispensation blandt andet på strækningen mod Egnsplanvej, hvor der i stedet skal opføres en jordvold. Jordvolden er opført, og det eksproprierede areal er beliggende på ydersiden af denne vold. Det eksproprierede areal fremtræder endvidere som en lang strimmel ud mod den eksisterende Egnsplanvej. Der er desuden lyst en deklaration om elkabel på en del af strækningen.

Taksationskommissionen finder på denne baggrund, at lodsejeren/lejeren ikke har haft mulighed for at benytte det eksproprierede areal, og det kunne således heller ikke anvendes til parkering eller lignende.

Som anført af Aalborg Kommune må kommissionen afvise, at der er knyttet en forventningsværdi til arealet, således at de oplyste sammenligningshandler ikke har betydning for udmåling af erstatningen.

Kommissionen finder efter en samlet vurdering, at erstatningen for det ekspropri-erede areal kan fastsættes til 121 kr. pr. m2 som oprindeligt tilbudt af Aalborg Kommune, nemlig som et areal i byzone uden tilknyttede byggeretter. På trods af de begrænsede anvendelsesmuligheder for arealet finder kommissionen ikke tilstrækkeligt grundlag for at nedsætte beløbet.

Ulemper

Midlertidigt arbejdsareal

Kommissionen kan tiltræde, at der ikke skal betales erstatning for det midlertidige arbejdsareal, hvorved kommissionen har lagt vægt på arealets begrænsede størrelse og den relativ korte periode, som kommunen har gjort brug af arealet. Kommissionen har endelig lagt vægt på, at arealet er retableret.

Lodsejerens økonomiske tab i forhold til lejeren

Det fremgår af sagens oplysninger, at arealet af Lodsejer 1 *A/S er udlejet til* Virksomhed 1*, og at lejeren tidligst kan opsige lejekontrakten efter 30 år. Der er på arealet opført en administrations- og mandskabsbygning, værkstedsbygning til servicering af busser samt vaskehal til busser. Der er endvidere etablerede befæstede arealer for busparkering og el-ladere til busser.*

Kommissionen finder på baggrund af det oplyste om lejers brug af arealet og de planmæssige begrænsninger herfor, at der ikke er grundlag for antage, at den skete ekspropriation har haft betydning for den primære anvendelse af det lejede eller har medført ulemper i den anledning. Det tiltrædes, at driften tværtimod må anses at være forbedret ved vejudvidelsen og de skete trafikreguleringer.

Kommissionen finder på denne baggrund, at ejeren ikke har dokumenteret, at selskabet på den baggrund kan fremsætte et erstatningskrav mod kommunen.

Fordele efter vejlovens § 103

Uanset de nævnte driftsmæssige fordele ved anlæg af blandt andet svingningsbanen ved busdepotet, finder kommissionen ikke tilstrækkeligt grundlag for at foretage fradrag for fordele ved vejudvidelsen, der har været nødvendiggjort af andre hensyn, herunder en forventning om trafikforøgelse på Egnsplanvej til dels på grund af den generelle udvikling i området og dels på grund af det kommende Nyt Aalborg Universitetshospital.

Moms

Det beløb, der er udmålt til arealerstatning, skal tillægges moms i det omfang, ejeren er momspligtig af overdragelsessummen. Hvorvidt arealerstatningen skal tillægges moms tilkommer det skattemyndighederne at afgøre. Hvis parterne ikke er enige om spørgsmålet, må de indhente et bindende svar hos skattemyndighederne.

Godtgørelse til sagkyndig bistand

Det fremgår af vejlovens § 110, at taksationskommissionen kan pålægge vejmyndigheden at betale en passende godtgørelse, når en part har haft udgifter til sagkyndig bistand. Ifølge praksis kan der endvidere med hjemmel i vejlovens § 110 tilkendes en

lodsejer erstatning for udgifter til sagkyndig bistand ved indbringelse af ekspropriationsbeslutningens lovlighed for Vejdirektoratet.

Kommissionen finder, at godtgørelsen skønsmæssigt i alt kan fastsættes til 20.000 kr. uden moms. Kommissionen har herved lagt vægt på sagens omfang og karakter.

Thi bestemmes:

Erstatningen fordels således:

Ad lb.nr. 7

For afstået areal (ca. 4600 m2)	*121 kr. pr. m2*
For midlertidigt arbejdsareal (ca. 1912 m2) og andre ulemper	*0 kr.*
Sagkyndig bistand	*20.000 kr.*

Erstatningsbeløbene forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 27. marts 2023 med Danmarks Nationalbanks diskonto denne dag, indtil betaling sker."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod i forbindelse med forretningsdagen principalt, at erstatningen fastsættes til 2.883.179,74 kr., hvilken påstand efterfølgende er ændret til 5.240.677,07 kr.

Lodsejeren påstod subsidiært, at erstatningen fastsættes til 2.326.579,74 kr., og mere subsidiært til 1.737.440,44 kr. svarende til tabte lejeindtægter frem til 1. maj 2051 henholdsvis med og uden fremtidig nettoprisindeksregulering. Mest subsidiært påstod lodsejeren, at arealerstatningen fastsættes til et beløb, der er højere end 121 kr. pr. m^2.

Lodsejeren har endvidere påstået godtgørelsen til sagkyndig bistand fastsat til minimum 50.000 kr.

Lodsejeren har i sit partsindlæg af 30. maj 2024 uddybet erstatningspåstandene. Det fremgår heraf:

"Det bemærkes indledningsvis, at bilagsnummereringen sker i forlængelse af klagers klageskrift af 5. januar 2024 indgivet til Taksationskommissionen for Nordjylland.

Tabte lejeindtægter

Taksationskommissionen for Nordjylland traf ved kendelse den 23. februar 2024 beslutning om, at klager ikke skulle tilkendes erstatning for sit økonomiske tab, som følge af lejekontrakten med Virksomhed 1. Taksationskommissionen begrundede dette med, at kravet ikke var dokumenteret. Det fastholdes, at ekspropriationen medfører tabte lejeindtægter, som skal erstattes i overensstemmelse med kravet om fuld erstatning i grundlovens § 73. På baggrund af taksationskommissionens kendelse, fremlægges i det følgende yderligere dokumentation for klagers lejetab.

Ved Allonge til Erhvervslejekontrakt (fremlagt i klageskrift af 5. januar 2024 som bilag 3) fremgår det, at Virksomhed 1 indtrådte i erhvervslejekontrakten (fremlagt i klageskrift af 5. januar 2024 som bilag 2), der oprindeligt blev indgået mellem klager og Nordjyllands Trafikselskab. Det er i allongens § 3.3. bestemt, at § 2.2. i erhvervslejekontrakten erstattes med en ny § 2.2., der er affattet således:

> *"De anførte matrikler er ikke alle skødemæssigt berigtiget til udlejer ved indgåelse af nærværende lejeaftale, hvorfor udlejer er berettiget og forpligtet til at gennemføre berigtigelse ved eksempelvis sammatrikulering/arealoverførsel. Der kan ved berigtigelse ske ændringer i det matrikulerede areal, hvorfor lejer skal acceptere ændringer i det lejede areal med indtil +- 10 %. Det lejede areal kan således ikke blive mindre end 61.240 m^2 eller større end 74.848 m^2. Den aftalte leje jf. § 7 reguleres når endeligt areal kendes."*

Udover ændring af § 2.2. er erhvervslejekontrakten fortsat gældende i sin helhed. Af erhvervslejekontraktens § 7.4 fremgår:

> *"I det omfang der sker en regulering af arealerne jf. § 2.2 reguleres lejen forholdsmæssigt med +/-12 kr./m^2 i basisleje."*

Aalborg Kommune har gjort gældende, at kontrakten må fortolkes sådan, at der alene kan ske regulering af lejen i forbindelse med skødemæssig berigtigelse og ikke ved ekspropriation. En sådan fortolkning kan ikke udledes af kontrakten. Det er – ligesom i den oprindelige erhvervslejekontrakts § 2.2 – en afgørende forudsætning for lejer, at der alene betales for det faktisk lejede areal. Reguleringen af lejen skal således ske, uanset årsagen til reguleringen. Denne forudsætning ses da også udtrykt hos Virksomhed 1, der ved mail af 18. marts 2024, krævede lejen nedreguleret som følge af, at det lejede areal blev indskrænket i forbindelse med ekspropriationen. Mailtråden mellem klager og Virksomhed 1 fremlægges i sin helhed som **bilag 11**.

Virksomhed 1 har således de facto gjort deres kontraktmæssige ret til nedreguleringen af lejen gældende. Det fremgår ligeledes af den fremlagte mailtråd, at lejen først endeligt kan reguleres, når den præcise størrelse på det eksproprierede areal kendes. Klager har flere gange rykket Aalborg Kommune for dette, men modtog først oplysning herom den 30. april 2024. Mail fra Aalborg Kommune med oplysning om den præcise størrelse på det eksproprierede areal samt tilhørende kortbilag fremlægges som **bilag 12**.

Klager fik herefter på foranledning af Virksomhed 1 udarbejdet og underskrevet endnu en allonge til lejekontrakten, hvoraf fremgår, at den årlige leje nedreguleres i overensstemmelse med kontraktens § 7. Allonge nr. II fremlægges som **bilag 13**. Det fremgår af allongen, at lejen nedreguleres med virkning fra den 1. april 2023. Således er lejen blevet nedreguleret med tilbagevirkende kraft, hvorfor klager er forpligtet til at tilbagebetale for meget erlagt leje.

Som dokumentation for, at klager har tilbagebetalt for meget erlagt leje, fremlægges **bilag 14**. Bilaget indeholder en mail fra klager til lejer. Mailen er vedhæftet 1) en beregning af for meget tilbagebetalt leje, 2) en kreditnota på for meget erlagt leje og 3) en faktura for leje af arealet i 3. kvartal 2024. Det fremgår af kreditnotaen, at klager har tilbagebetalt et beløb på kr. 84.179,74. Det fremgår ligeledes af fakturaen, at lejen er nedreguleret fremadrettet.

På baggrund af ovenstående må det lægges til grund som uomtvisteligt, at klager som en direkte følge af ekspropriationen allerede har lidt et dokumenteret tab på kr. 84.179,74.

Det følger endvidere af fast taksations- og retspraksis, at en lodsejer skal have erstatning for tabte fremtidige lejeindtægter. Klager skal i den forbindelse henvise til den ledende afgørelse

på området, der er afsagt af Højesteret i U.2008.1434 H. Lodsejer blev i afgørelsen tilkendt erstatning som følge af mistede lejeindtægter, der skyldtes ekspropriationen. Tilsvarende blev der ligeledes ydet erstatning for tabte lejeindtægter i forbindelse med en ekspropriation i afgørelsen MAD 2011.1052. Klager henviser i øvrigt til det anførte i mail af 3. maj 2024 til Taksationssekretariatet.

Klager gør gældende, at erstatningen for tabte lejeindtægter bør ydes for den periode, hvor lejekontrakten er uopsigelig. Det følger af lejekontraktens § 4.1., at ikrafttrædelsestidspunktet tidligst er den 1. maj 2021. Det følger herefter af § 5.1., at lejer kan opsige kontrakten med 36 måneders varsel, men af § 5.2., at lejer tidligst med kontraktmæssigt varsel kan opsige lejemålet til fraflytning 30 år efter lejemålets ikrafttrædelsesdato. Lejemålet kan således tidligst opsiges til fraflytning den 1. maj 2051. Der resterer således minimum 26 år og 11 måneder af lejeperioden.

Det følger af U.2008.1434 H, at kapitaliseringsfaktoren for en løbende ydelse over en ukendt periode, som udgangspunkt bør være 10, jf. U.2002.763 H. I nærværende sag er ydelsens minimumsperiode kendt, jf. ovenfor, hvorfor udgangspunktet (en kapitaliseringsfaktor på 10), må fraviges i denne konkrete sag. Tabet er lidt ved ekspropriationen, og det er en direkte og umiddelbar påregnelig følge af ekspropriationen. Aalborg Kommune har været vidende om den eksisterende lejeaftale på arealet, hvorfor et lejetab som følge af arealreduceringen dermed har været påregneligt. Idet der foreligger et ansvarsgrundlag, årsagssammenhæng, påregnelighed og et tab, er samtlige almindelige erstatningsbetingelser opfyldt.

Som det fremgår af bilag 14, er der tilbagebetalt leje frem til 30. juni 2024. Den fremtidige nedregulering af lejen træder således i kraft fra den 1. juli 2024. Kapitaliseringsfaktoren skal derfor fastsættes til 26,33, idet den fremtidige nedregulering af lejen sker fra og med 3. kvartal 2024 (jf. bilag 14), og idet nedreguleringen som minimum er gældende til og med 1. maj 2051, svarende til 26,33 år.

Den årlige leje nedreguleres med kr. 13,65 pr. m^2 (2024-niveau) årligt. Idet det lejede areal som følge af ekspropriationen er reduceret med 4.600 m^2, udgør lejenedsættelsen kr. 62.790. Klager lider således et samlet tab på fremtidige lejeindtægter på i alt kr. 1.653.260,7.

Det bemærkes, at dette beløb er uden nettoprisindeksregulering, som udlejer (Lodsejer 1 Adresse 3 A/S) har ret til, jf. lejekontraktens § 8.1. For et retvisende billede af klagers tab, skal også det fremtidige lejetab reguleres efter nettoprisindekset. Dette må ske ud fra den historiske udvikling i nettoprisindekset de sidste 20 år. Som **bilag 15** fremlægges figur over nettoprisindeksets udvikling de sidste 20 år. Den gennemsnitlige årlige udvikling udgør en stigning på 2,065 %. Som **bilag 16** fremlægges en beregning af det fremtidige lejetab, hvor lejereguleringen fremskrives med 2,065 % årligt. Det fremgår, at klagers fremtidige lejetab – efter nettoprisindeksregulering – udgør i alt kr. 2.242.400.

Klagers allerede indtrufne samt fremtidige tabte lejeindtægter som følge af ekspropriationen udgør således:

Tilbagebetaling af leje i perioden 1. april 2023 – 30. juni 2024	kr. 84.179,74
Fremtidigt lejetab i perioden 1. juli 2024 – 31. april 2051	kr. 2.242.400
I alt:	**kr. 2.326.579,74**

På baggrund af ovenstående, må det anses som dokumenteret, at klager lider et lejetab på kr. 2.326.579, 74 som en direkte følge af ekspropriationen. Idet ekspropriation alene kan ske mod fuld erstatning, jf. grundlovens § 73, er ekspropriationen alene lovlig, såfremt klager erstattes for det lidte tab på lejeindtægter.

Dobbelt erstatning

Aalborg Kommune har ved mail af 6. maj 2024 til Taksationssekretariatet anført, at såfremt der ydes klager erstatning for lejetabet, vil klager opnå dobbelterstatning. Dette bestrides, idet 1) lejetabet og tabet af jord er to forskellige tab, som begge skal erstattes, før klager opnår fuld erstatning, jf. grundlovens § 73, og 2) den tilbudte erstatning for arealafståelsen ikke tager hensyn til lejetabet. Aalborg kommune har gjort gældende og fastholdt, at der ikke kan ske nedregulering af lejen, hvorfor der i sagens natur ikke er taget hensyn til dette ved erstatningsfastsættelsen. Ligeledes har Taksationskommissionen for Nordjylland heller ikke ladet lejetabet indgå i erstatningsfastsættelsen, da de ikke fandt tabet dokumenteret. Der er således de facto ikke ydet erstatning for klagers veldokumenterede lejetab i forbindelse med den tilbudte erstatning på kr. 121 pr. m^2.

Hvis der var taget hensyn til lejetabet i erstatningsudmålingen, ville kvadratmeterprisen have været betydeligt højere. Når der alene tilbydes en erstatning for det afståede areal – som er markant under markedsprisen og uden hensyntagen til tilknyttede lejeindtægter – vil klager naturligvis ikke opnå dobbelterstatning ved også at få sine tabte og dokumenterede lejeindtægter erstattet.

Aalborg Kommune citerer fra bogen *Ekspropriation i Praksis,* Person 3 *m.fl., side 205* følgende:

"Sidstnævnte om illustrerer [MAD2011.1650], at ejeren, i sådanne sager skal have erstattet handelsværdien, hvis det er godtgjort, at denne er højere end brugsværdien"

På baggrund af dette må det tilsvarende gælde, at såfremt brugsværdien er højere end handelsværdien, er det denne, som skal ersattes. Det gøres derfor subsidiært gældende, at såfremt Overtaksationskommissionen måtte finde, at der ikke kan ydes erstatning både for tabte lejeindtægter samt arealafståelse, skal klager erstattes med kr. 1.737.440,44 svarende til klagers dokumenterede lejetab.

Tabsbegrænsningspligt

Aalborg Kommune har ved mail af 6. maj 2024 endvidere gjort gældende, at klager skulle have gjort indsigelse mod Virksomhed 1 ' krav om nedregulering af lejen. I modsat fald ville klager have tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt. Dette bestrides.

Det savner mening, at klager skulle gøre indsigelse mod en kontraktparts berettigede krav for at have iagttaget sin tabsbegrænsningspligt. Dette forhold, at Aalborg Kommune fortolker kontrakten på anden vis, kan ikke føre til et andet resultat. Det bemærkes i den forbindelse, at Aalborg Kommune ikke har haft kendskab til parternes kontraktforhandlinger, som udgør et væsentligt fortolkningsbidrag i forhold til regulering af lejen. Det har – som allerede nævnt – været en forudsætning for lejer siden kontraktindgåelsen, at lejen reguleres ved ændring af det lejedes areal. Det kan ikke udledes af ekspropriationspraksis eller retspraksis vedrørende tabsbegrænsningspligt, at en part er forpligtet til at skulle anfægte et klart aftalegrundlag og føre en boligretssag, for at iagttage tabsbegrænsningspligten. Det ville være helt uhørt, at klager –

for at sikre sig sin grundlovssikrede ret til fuld erstatning – skulle anlægges sag mod sin kontraktpart på et ikkeeksisterende grundlag.

Godtgørelse til sagkyndig bistand

Det gøres gældende, at det tilkendte beløb til sagkyndig bistand på kr. 20.000, står i åbenbart misforhold til de faktiske udgifter, som klager har afholdt til dette. Det fremgår af klagers bemærkninger af 5. januar 2024, at klager i alt har afholdt udgifter til sagkyndig bistand på kr. 130.500 ekskl. moms.

Klager har i forbindelse med taksationsforretningen hos Taksationskommissionen for Nordjylland afholdt yderligere kr. 23.720 ekskl. moms til sagkyndig bistand. Som bilag 17 fremlægges faktura nr. 8043.

Således har klager samlet i forbindelse med ekspropriations- samt taksationssagen afholdt udgifter på i alt kr. 154.220. Med en godtgørelse på kr. 20.000 får klager alene erstattet ca. 13 % af sine udgifter. Det gøres på denne baggrund gældende, at godtgørelsen til sagkyndig bistand som minimum bør fastsættes til kr. 50.000.

Det bemærkes desuden, at der er udført yderligere arbejde i forbindelse med taksationssagen ved Overtaksationskommissionen, som endnu ikke er faktureret, men som jf. medgået tid berettiger til et salær på kr. 46.000. Der skal ved fastsættelsen af godtgørelsen tages hensyn til, at kontradiktionen har været mangelfuld, da klager selv har måttet fremskaffe xxx, som kommunen ikke havde fremlagt, og da kommunens indlæg har været usædvanligt omfattende. Det bør ligeledes indgå, at 1) der i sagen er tale om et stort erstatningsbeløb og 2) at Taksationskommissionen for Nordjylland har afvist at yde erstatning for et dokumenteret lejetab, hvorfor indbringelse for Overtaksationskommissionen har været berettiget og begrundet.

Afsluttende bemærkninger

Det gøres principalt gældende, at klager skal have erstattet allerede indtrådte samt fremtidige lejeindtægter med i alt kr. 2.326.579,74. Idet den tilbudte erstatning på kr. 121 pr. m^2 beviseligt ikke tager hensyn til lejeindtægter, vil klager ikke opnå dobbelterstatning ved samtidig modtagelse af den tilbudte erstatning på kr. 556.600.

Principalt påstås klager derfor tilkendt kr. 2.883.179,74.

Subsidiært påstås klager tilkendt kr. 2.326.579,74.

Mere subsidiært påstås klager tilkendt kr. 1.737.440,44 svarende til tabte lejeindtægter frem til 1. maj 2051 uden fremtidig nettoprisindeksregulering.

Mest subsidiært påstås klager tilkendt et højere beløb end kr. 121 pr. m^2, idet arealets markedsværdi er højere end dette. Der henvises til klagers tidligere indlæg og fremlagte sammenligningshandler. Klager har med de fremlagte sammenligningshandler som minimum sandsynliggjort, at beløbet på kr. 121 p. m^2 er betydeligt under markedsværdien. Klager har bl.a. med bilag 5 fremlagt en erstatning for et nærliggende areal i en landzone, hvor erstatningen var ca. 40 % højere end af Aalborg Kommune tilbudte erstatning i nærværende sag, på trods af, at klagers areal er beliggende i en byzone. Erstatningen på kr. 121 pr. m^2 er derfor dokumenteret urealistisk lav. Det påhviler herefter Taksationskommissionen for Nordjylland at dokumentere, at erstatningen kan fastsættes til et sådant lavt niveau. En sådan dokumentation – fx i form af sammenligningshandler – er ikke tilvejebragt, hvorfor klagers areal skal erstattes med et højere beløb end det af Taksationskommissionen fastsatte.

[…]"

Lodsejerens repræsentant procederede på forretningsdagen i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige partsindlæg af 30. maj 2024. Lodsejerens repræsentant henviste tillige til klageskriftet af 5. januar 2024 indgivet til taksationskommissionen.

Efter takstionsforretningen har lodsejerens repræsentant i anledning af et partsindlæg fra kommunen fremsendt et supplerende partsindlæg af 14. juni 2024. Heraf fremgår følgende:

"Aalborg Kommune har den 4. juni 2024 indgivet yderligere bemærkninger til sagen. Dette giver anledning til få afsluttende bemærkninger.

Helt grundlæggende gøres det gældende, at der forud for ekspropriationen gyldigt er indgået en sædvanlig erhvervslejekontrakt mellem lejer og klager. Der er i kontrakten indeholdt en ret for lejer hhv. en pligt for udlejer til at regulere lejen, såfremt det lejedes areal måtte ændre sig. Reguleringen er uafhængig af, hvilke dele af det lejedes areal, der indskrænkes. Det er et helt normalt og markedskonformt vilkår ved erhvervsmæssig udlejning af grundarealer, at lejefastsættelsen sker efter grundarealet størrelse. Idet der ved udlejning af et grundareal ikke er andre momenter af fastsætte lejen ud fra, må fastsættelsen nødvendigvis ske ud fra kvadratmeterpris.

Det er denne kontraktmæssige ret, som lejer har gjort gældende overfor klager. Der henvises til klagers bilag 11. Som en *direkte* følge heraf, har klager lidt et lejetab, hvilket klager udførligt har dokumenteret i form af kreditnota, beregninger, faktura samt korrespondance. Der henvises til klagers bilag 14.

Det er ubestrideligt, at klager allerede – som en direkte følge af ekspropriationen – har lidt et lejetab, ligesom klager fremtidigt vil lide et lejetab som minimum frem til det tidligste tidspunkt, hvor kontrakten lovligt ville kunne opsiges. Uopsigelighedsperioden gælder frem til den 1. maj 2051. Idet kontrakten dog skal opsiges til den 1. i et kvartal, jf. kontraktens § 5.1., strækker lejetabet sig frem til den 1. juni 2051. Aalborg Kommunes anbringende om, at det eksproprierede areal "ikke selvstændigt kunne udlejes til denne pris" er således irrelevant, idet der beviseligt er indtrådt et adækvat og kausalt tab som følge af ekspropriationen. Klager fremsatte fra start indsigelse mod ekspropriationen, ligesom klager gjorde opmærksom på det med ekspropriationen forbundne lejetab. Der henvises til klagen til Vejdirektoratet af 25. april 2023, der fremlægges som bilag 18. Det har derfor været påregneligt for Aalborg Kommune, at tabet ville indtræde.

Det er derudover påtvunget for klager at tage til genmæle, når Aalborg kommune anfører, at:

> *"Sagt med andre ord, så kan det ikke udløse erstatning, at man i en lejekontrakt har valgt en bestemt måde at udregne lejen på og ikke har differentieret arealerne ud fra anvendelighed og værdi. Såfremt det er tilfældet, vil det skabe en retstilstand, hvor uanvendelige randarealer lejes ud til en høj leje, for at skabe en kunstig værdi, som kan udløse en høj erstatning"*

Det er uvist, hvorvidt der menes, at klager har haft denne hensigt i forbindelse med kontraktindgåelsen. Såfremt ovenstående skal forstås sådan, skal dette på det kraftigste afvises. En sådan beskyldning er uhørt.

Klager skal henvise til, at kontrakten er underskrevet den 3. september 2020 – det vil sige omtrent 2,5 år forinden Aalborg Kommune den 28. marts 2023 traf afgørelse om ekspropriation af klagers areal. Klager skal også henvise til, at områdets lokalplan (bilag A) først blev vedtaget den 18. januar 2021 – det vil også sige efter indgåelsen af lejeaftalen. Forslaget til lokalplanen var end ikke sendt i høring på underskriftstidspunktet. Som bilag 19 fremlægges uddrag af møddereferat af 16. september 2020 fra By- og Landskabsudvalget. Det fremgår af mødets pkt. 4, at udvalget indstiller til, at lokalplan 4-4-122 godkendes og sendes i offentlig høring. Forslaget er således tidligst sendt i høring den 16. september 2020 – det vil sige 13 dage efter lejekontraktens indgåelse.

Klager skal påpege, at Aalborg Kommune under taksationsforretningen den 31. maj 2024 gjorde gældende, at lejekontrakten blev indgået efter, at ovennævnte lokalplan var blevet sendt i høring. Aalborg Kommune anførte i den forbindelse, at kommunen ville sende dokumentation herfor – dette har kommunen dog undladt. På baggrund af klagers egne undersøgelser, jf. ovenfor, må det konstateres, at det af kommunen anførte ikke er korrekt. Det forhold, at kommunen ikke fremlægger den lovede dokumentation, synes at have karakter af undertrykkelse af relevante oplysninger for sagen.

Den aftalte lejeregulering er aftalt helt uafhængigt af både den senere foretagne ekspropriation og den gældende lokalplan. Det bemærkes i øvrigt, at der på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse ikke var etableret en støjvold på arealet, idet kravet herom er indeholdt i den senere tilkomne lokalplan. Der var ved aftaleindgåelsen derfor ikke forhold, der kunne begrunde en differentiering af kvadratmeterprisen på det lejede areal. En sådan differentiering er desuden ikke sædvanlig i erhvervslejekontrakter og i øvrigt ikke påkrævet. Der henvises til MAD2015.273 (bilag 5), hvoraf fremgår, at en sådan differentiering end ikke foretages i taksationspraksis:

> *"Taksationskommissionen har ikke ydet erstatning for vejarealer. Når arealerne imidlertid skal vurderes med henblik på anden anvendelse (byudvikling), kan det ikke antages, at vejarealer er mindre værd. Det er således ikke til at sige, hvor vejene vil være beliggende i fremtiden, og det må anses for at være indregnet i forventningsværdien, at nogle af arealerne kan blive udlagt til vej. Vejarealerne skal derfor også erstattes med 170 kr./kvm."*

Det kan på baggrund af ovenstående ligeledes ikke forventes, at klager skulle have differentieret lejen for de forskellige dele af arealet, særligt da lokalplanen end ikke var sendt i høring på aftaletidspunktet. Ubekendte og usikre fremtidige forhold kan derfor på ingen vis forpligte en udlejer til at differentiere lejen for sit areal. Spørgsmålet om prisdifferentiering er således erstatningen uvedkommende.

I forhold til det af Aalborg Kommune anførte omkring nettoprisindeksregulering skal det anføres, at adgangen til at foretage denne regulering er indeholdt i kontraktens § 8.1. Denne adgang er desuden allerede benyttet. Der henvises til bilag 14, side 2, hvor lejen for 2023 er nedreguleret med kr. 13,58 pr. m2. Det vil ikke føre til dobbelterstatning, såfremt klagers lejetab – i overensstemmelse med klagers kontraktmæssige ret – reguleres efter den gennemsnitlige nettoprisindeksregulering de sidste 20 år. Det kan ikke lægges til grund, at den udbetalte erstatning vil kunne forrentes på tilsvarende måde.

For så vidt angår fradrag af udgifter i erstatningen bemærkes det, at klager ikke afholder udgifter i forbindelse med udlejningen af arealet. Det er således lejer, der afholder samtlige udgifter

i forbindelse med arealet, herunder skatter, afgifter, forsikring, vedligehold, skiltning, tinglysning m.m. Der henvises til lejekontraktens §§ 9, 14, 15 og 20, hvor det fremgår, at lejer afholder samtlige udgifter hertil. Der skal derfor ikke ske fradrag af udgifter i klagers erstatning af den simple grund, at der ikke er knyttet udgifter til arealet, som det er pålagt klager at afholde.

Endelig skal det bemærkes, at det ikke udgør dobbelterstatning, såfremt klager erstattes for både arealafståelsen samt tabte lejeindtægter. Klager skal henvise til forhandlingsprotokollen for Statsekspropriationskommissionen for Jylland, Odense Letbane, protokoltilførsel den 1. juni 2016, 32. hæfte, s. 15 ff., hvor lodsejeren fik tilkendt erstatning for arealafståelse samt ulempeerstatning for tab af 32 parkeringspladser. Det er derfor ikke korrekt, at der som udgangspunkt alene ydes erstatning for et areals handelsværdi. Det følger derimod netop af taksationspraksis, jf. ovenfornævnte afgørelse, at erstatning ydes både for arealafståelse samt tabte lejeindtægter, såfremt lodsejeren lider et sådant tab. Dette fremgår i øvrigt af *Ekspropriation i Praksis*, s. 205 at der *"er eksempler på, at der er betalt erstatning pr. m2 afstået areal og en ulempeerstatning"*. Erstatning ydes i overensstemmelse med grundlovens § 73 for lodsejers fulde tab, som ikke er begrænset til handelsværdien. Handelsværdien er alene et element i erstatningsudmålingen, som ikke afskærer, at der ydes erstatning for permanent arealafståelse samtidig med lejetab eller andre ulemper.

I nærværende sag består klagers ulempe i tabte lejeindtægter i uopsigelighedsperioden, samt de, der allerede er indtrådt. Derudover vil klager lide et permanent tab for den permanente jordafståelse, der naturligvis også påvirker klager efter udløbet af lejekontraktens uopsigelighedsperiode. Klager lider således to forskelligartede tab, der begge – i overensstemmelse med taksationspraksis – kan kræves erstattet.

Klagers påstand

I forlængelse af taksationsforretningen den 31. maj 2024, skal klager præcisere sin principale påstand:

For arealafståelse på i alt 4.600 m2, for tabte lejeindtægter, for øvrige ulemper samt for sagkyndig bistand, skal klager tilkendes kr. 5.240.677,07 i erstatning.

Beløbet fremkommer således:

Arealafståelse (4.600 m^2 x kr. 580 pr. m^2):	kr. 2.668.0001
Tabte lejeindtægter:	kr. 2.335.657,07
Ulempeerstatning for øvrige ulemper (4.600 m2 x kr. 18 pr. m^2):	kr. 82.800,002
Sagkyndig bistand:	kr. 154.2203
I alt:	**kr. 5.240.677,07**

[…]"

Lodsejerens repræsentant har i det supplerende partsindlæg af 14. juni 2024 i fodnoter uddybet, at kvadratmeterprisen er opgjort med udgangspunkt i den i bilag 7 fremlagte handel. Den handlede matrikel er naboejendom og direkte grænsende op ad klagers areal. De øvrige ulemper udgør bl.a. traktose og erstatning for midlertidigt arbejdsareal m.m. Lodsejerens udgifter til sagkyndig bistand fremgår af bilag 8, 9, 10 og 17.

Kommunen har nedlagt påstand om, at taksationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Kommunen har uddybet påstanden i et partsindlæg af 3. maj 2024. Følgende fremgår af partsindlægget, som er fremsendt i anledning af en anmodning om udsættelse af sagen:

"***Bemærkninger til klagers anmodning om udsættelse af sagen***

I forhold til klagers anmodning om udsættelse af sagen skal kommunen bestride dette. Kommunen har ikke indvendinger overfor en sagligt og begrundet udsættelse af sagen, men den af klager fremsatte begrundelser er uden relevans for sagen, hvorfor sagen efter kommunens opfattelse ikke bør udsættes unødigt. Hvilke lejeaftaler klager måtte ønske at indgå efter ekspropriationen eller for den sagsskyld hvilke ugunstige og uhensigtsmæssige lejeaftaler klager måtte have indgået forinden ekspropriationen har ikke relevans for sagen. Erstatningen skal opgøres som det en uvildigt 3. mand ville tilbyde for arealet, dette er et helt grundlæggende princip for erstatningsopgørelsen i ekspropriationssager. Erstatningen skal sagt med andre ord opgøres til markedsprisen, og det eksproprierede areal har jf. nedenstående meget ringe anvendelses- og udviklingsmuligheder – at man har udformet en lejekontrakt således, at det eksproprierede areal fastsættes til samme pris, som areal der faktisk kan bebygges og anvendes ændre ikke markedsprisen for det eksproprierede areal, skal fastsættes som den pris, en uvildig 3. mand ville tilbyde for arealet. Ideelt set burde klager have været mere opmærksom i udformningen af lejekontrakten, idet ikke alle arealerne på klagers ejendom har samme markedsværdi, særligt ikke de eksproprierede arealer som i lokalplanen er udlagt til vejudvidelse og som er placeret på den anden side af støjvolden samt at der er placeret 400 kV ledninger i arealet – men dette er altså ikke et forhold, som kan resultere i at kommunen skal betale mere en markedsværdien for arealerne. Skulle klagers påstand tages til følge, ville dette medfører en retstilstand, hvor lodsejer forinden en ekspropriation ville kunne udleje deres ejendom til en høj leje og modtage en kunstigt høj erstatning langt over markedsprisen.

Derudover skal det bemærkes, at såfremt sagen udsættes som ønsket af klager til den matrikulær sag er endeligt godkendt af Geodatastyrelsen og tinglyst, da må der påregnes ca. 6 måneders sagsbehandlingstid. Herudover, så skal det bemærkes, at efter ekspropriationsplanen, så skulle der afstås 4600 m². Den endelig opmåling efter anlæg viser, at det faktisk eksproprierede areal udgør 4600 m². Klager har derfor allerede haft rigelig lejlighed til at træffe de nødvendige foranstaltninger, eftersom kommunens beslutning blev endelige ved udløbet af klagefristen for Vejdirektoratets afgørelse 27. oktober 2023.

I øvrigt henvises til nedenstående bemærkninger omkring fortolkning af kontrakten med Tidebus, hvoraf det fremgår, at reguleringen af lejen skal ske, når udlejer har fået endeligt skøde på arealet og dette er udmatrikuleret. Af tingbogen fremgår det, at der er indgået købsaftale 25. november 2021 og at skødet er tinglyst 6. december 2021. Den i lejekontrakten og allongen omtalte regulering af leje bør derfor allerede være sket efter tilskødningen af arealet 6. december 2021 til lodsejer. Herudover skal det bemærkes, at lejeaftalen intet nævner om regulering af lejen i tilfælde af ekspropriation, men alene at reguleringen sker i forbindelse den "skødemæssige berigtigelse". Derfor er der efter kommunens opfattelse ikke tale om et tab, som følge af ekspropriationen i forhold til lejeaftalen. Dette understreger yderligere, at klagers anmodning om udsættelse sker på et for sagen ikke relevant grundlag.

Øvrige bemærkninger til klagen

Erstatningsfastsættelsen er udokumenteret

Efter kommunen opfattelse er erstatningsfastsættelsen tilstrækkelig begrundet. Som det fremgår af kommunen indlæg for taksationskommissionen nedenfor, så er der fremlagt sammenligningshandler for ejendomme med sammenlignelig anvendelse. Derimod har de handler klager har fremlagt til sammenligning ikke en relevant anvendelse, idet der bl.a. er tale om boligformål, hvilket ikke er muligt på det eksproprierede areal og aldrig har været tiltænkt.

Forventningsværdi

Efter kommunens opfattelse er forventningsværdier for arealet fuldt realiseret med vedtagelse af gældende lokalplan for området, som udlægger klagers ejendom til busdepot. Nærheden til NAU (Adresse 4) har derfor ingen relevans for sagen. Derudover er der ingen reel udviklings eller anvendelsesmuligheder for det eksproprierede areal, idet arealet er placeret mellem en stor støjvold og den offentlige vej Egnsplanvej, hvor Egnsplanvej har stærke adgangsbegrænsninger (der vil ikke blive givet overkørselstilladelse til arealerne fra offentlig vej af hensyn til trafiksikkerheden).

Opgørelse på baggrund af tabte lejeindtægter

Efter kommunens opfattelse bør erstatningstabet ikke opgøres som foreslået af klager. Se hertil både kommunens bemærkninger øverst samt bemærkningerne i kommunens indlæg for Taksationskommissionen.

Erstatning for midlertidigt arbejdsareal

Det ses ikke anført hvilke gener der er påført arealerne ved brug til midlertidigt arbejdsareal. Er der opstået traktose på arealet, hvilket ikke er kommunen bekendt, vil kommunen gennemfræse jorden og genså arealet, dog med det forbehold, at der skal tages hensyn til de 400 kV ledninger der er placeret i arealet.

Erstatning for sagkyndig bistand

Kommunen bemærker, at den tilkendt sagkyndige bistand allerede er sat højt i forhold til praksis. Det er således kommunen opfattelse, at der ikke skal ydes yderligere erstatning for sagkyndig bistand.

Herudover henvises til kommunens bemærkninger af 8. januar 2024 til Taksationskommissionen der fastholdes i sin helhed. Se nedenfor:

Kommunens bemærkninger til Taksationskommissionen af 8. januar 2024

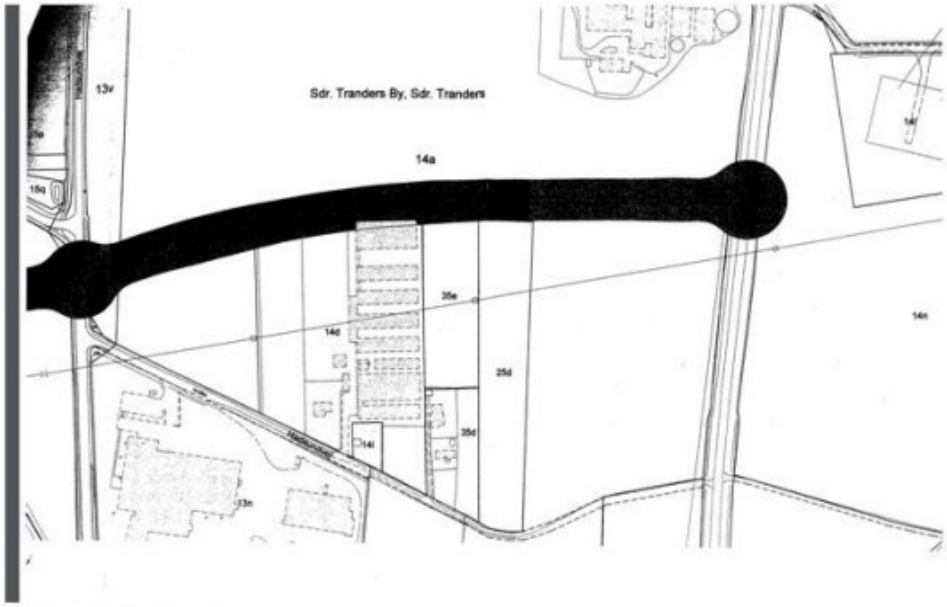
Erstatningsopgørelsen

Arealanvendelse

Kommunen har tilbudt 121 kr. pr. m². Arealet er beliggende i byzonen og omfattet af lokalplan 4-4-122, Adresse 4 ._Lokalplanen er vedlagt i kopi som bilag A.

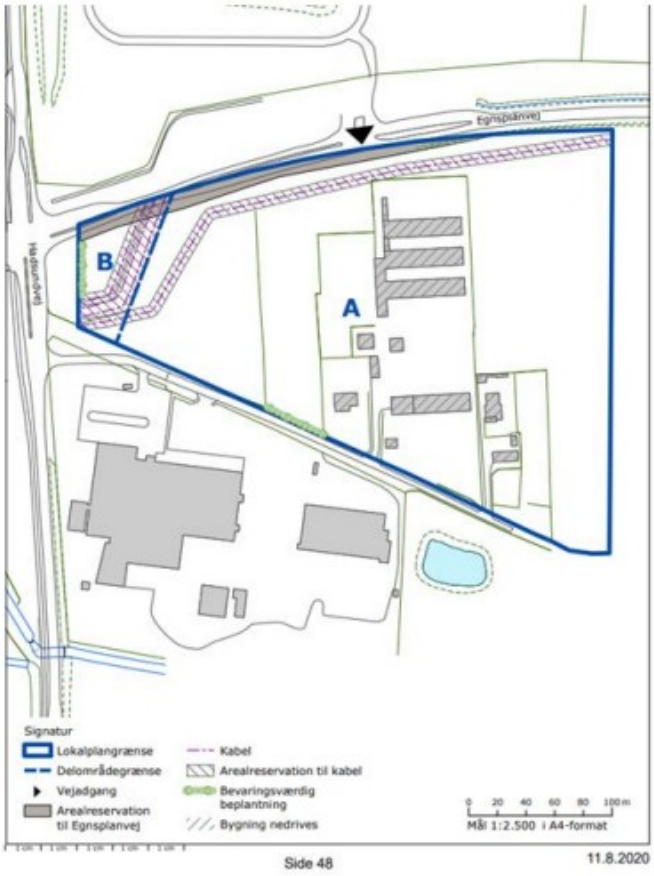
Der er den 29. september 2007 offentligt kundgjort vejbyggelinjer på ejendommen med hjemmel i vejloven. Vejbyggelinjen er tinglyst på ejendommen. Ekspropriationen er foretaget no-

genlunde indenfor denne byggelinje, dog er der nogle steder inddraget yderligere areal. Vejbyggelinjen ses på nedenstående rids markeret med sort. Servitutten fremgår også af servitutredegørelsen til lokalplan 4-4-122, Adresse 4 , hvoraf det fremgår, at lokalplanen er i overensstemmelse med servitutten. Der er således også i lokalplanlægningen taget højde for en udvidelse af Egnsplanvej.



Figur 1, udklip af servitutrids for vejbyggelinjen

Arealet der eksproprieres, er således omfattet af en vejbyggelinje og er i lokalplanen herudover udlagt til beplantning. Dette fremgår af lokalplanens kortbilag 2 samt lokalplanens afsnit 7.1., hvoraf det fremgår, at der skal etableres et 15 m bredt beplantningsbælte omkring ejendommen. Dog er der givet dispensation herfor på den strækning der eksproprieres. Dette fremgår af byggetilladelsen for byggeriet af busdepotet, der er vedlagt i kopi som bilag B.



Det fremgår af lokalplanen at områdets hovedanvendelse er busdepot, og der i forbindelse med hovedaktiviteten må etableres tilknyttede kontorer, tekniske anlæg, værksted o.l. Herudover fremgår det, at området må bebygges med maksimalt 5.600 m² administration- mandskabs- og værkstedsbygninger samt 9.900 m² til øvrige bebyggelse. Disse skal som nævnt være i tilknytning til hovedaktiviteten, som er busdepot. Da arealerne der eksproprieres, er omfattet af en vejbyggelinje, og i lokalplanen er udlagt til arealreservation for Egnsplanvej og beplantning, sker der ved ekspropriationen intet tab af byggeretter eller bebyggelsesmuligheder. Erstatningen skal derfor fastsættes for byzoneareal uden tilknyttede byggeretter og uden der kompenseres for tab af byggemulighed.

Randareal

Arealet der eksproprieres, er en lang strimmel som er beliggende ud mod en trafikeret vej. Arealet er afskåret fra restejendommen af en stor støjvold. Udover rent planmæssigt er arealet således også fysisk afskåret fra at have en reel anvendelse til andet end grønt areal, idet arealet er afskåret fra restejendommen og afgrænset af Egnsplanvej. Arealet er i forhold til ejendommens størrelse relativt lille og udgør 6,9 % af ejendommens samlede areal. I henhold til taksationspraksis, kan arealets værdi derfor ikke sammenlignes med priserne for hele ejendomme. Erstatning skal derfor nedsættes yderligere som følge heraf. I den forbindelse henviser kommunen til Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 26. maj 2023 i sagsnr. 2022-099718, som trykt MAD.2023.138, der er vedhæftede i kopi som bilag C.

Fradrag for fordele

Lodsejer anfører i sit indlæg at:

"Det fremgår også af rammeplanen, at Egnsplanvej skal fungere som primær adgangsvej til Adresse 4 *. Derudover er Egnsplanvej forbundet til motorvej E45. Med udvidelsen af Egnsplanvej bliver min klients areal, der har facade direkte ud til Egnsplanvej, underkastet en yderligere værdistigning, idet der med placeringen ud til en stor trafikåre er knyttet en betydelig yderligere værdi til arealerne, bl.a. henset til den store trafikale eksponering og nærhed til hospitalet."*

Det kan dermed konstateres, at anlægget af Egnsplanvej og den nu efterfølgende udvidelse har medført at lodsejers ejendom er blevet tilføjet en væsentlig merværdi som følge af anlægget. Udvidelsen har bl.a. sikret den fortsatte mulige drift af busdepotet ved at sikre fremkommeligheden for busserne ved en øget kapacitet i trafikafviklingen.

Egnsplansvej anlæg og nu senere anlæg har været en nødvendig forudsætning for, at restejendommen har opnået en værdiforøgelse. Dette princip fremgår bl.a. af praksis for Overtaksationskommissionen, hvor kommissionen tidligere har udtalt i forhold til etablering af en sti i et planområde at:

"Vejanlægget i denne sag har muliggjort, at de ejendomme, der er omfattet af lokalplan nr. 456, kan udvikles og ibrugtages, herunder restejendommen i denne sag. Den værdistigning, der knytter sig til muligheden for at udvikle restejendommen, er således direkte forbundet med etableringen af fordelingsvejen. Selvom udvikling af restejendommen isoleret set kunne tænkes uden en ændring af vejforholdene, finder kommissionen at måtte lægge til grund, at det ikke ville have været muligt at gennemføre den nødvendige planlægning for omdannelse af området, uden at der blev ændret på vejforholdene som sket, ligesom kommissionen ikke finder det realistisk, at kommunen ville vedtage en lokalplan, således at ejendommen kunne udvikles isoleret af de andre ejendomme i området. Vejanlægget er således ikke tilvejebragt eller dimensioneret for at udvikle en eller flere bestemte ejendomme i området, men for at samtlige ejendomme i området kan udvikles i overensstemmelse med helhedsplanen. Vejanlægget i denne sag har således været en nødvendig forudsætning for, at restejendommen har opnået en værdiforøgelse." Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg, sag TS82601-30, vedlagt som kopi som bilag D (se side 11).

Både selv anlægget af Egnsplanvej, men også den efterfølgende udvidelse har derfor været en forudsætning for planlægningen for omdannelsen af ejendommen og dermed været en forudsætning for værdiforøgelse af ejendommen. Taksationskommissionen bør derfor overveje, om der skal ske fradrag for fordele i erstatningen som følge af den værdistigning som lodsejer selv anfører at anlægget har medført, jf. vejlovens § 103, stk. 2.

Forventningsværdi

Det er i taksationspraksis fastslået, at ekspropriationserstatning som det klare udgangspunkt skal fastsættes på baggrund af det plangrundlag, der var gældende på ekspropriationstidspunktet.

Ejendommen var ekspropriationstidspunktet (og i dag) omfattet af lokalplan 4-4-122, som udlægger ejendommen til busdepot. Lokalplanen var på ekspropriationstidspunktet allerede realiseret og busdepotet opført. Som allerede nævnt og redegjort for, er de eksproprierede arealer ikke byggeretsgivende, og er omfattet af arealreservation både efter vejloven og planloven. Der er ingen igangværende ansøgninger eller overvejsler om et ændret plangrundlag for ejendommen. Den udvikling som lodsejer omtaler i sit indlæg for taksationskommissionen, er derfor

allerede sket med vedtagelsen af lokalplan 4-4-122 og ved den efterfølgende udnyttelse af lokalplanen ved opførslen af busdepotet, der derfor udelukket anden planlægning for arealet, som allerede på ekspropriationstidspunktet var udnyttet.

Jeg skal herudover henvise til gennemgangen af praksis om fastsættelse af forventningsværdi i 'Ekspropriation i praksis', 2. udgave (Person 3 m.fl.) p.151 ff, herunder navnlig p. 153, 2. afsnit, hvoraf det fremgår: '

"Spørgsmålet om forventningsværdi i relation til fremtidig anvendelse af et landzoneareal til byzoneformål, afhænger af en konkret vurdering af den enkelte ejendom og det plangrundlag, som ejendommen er omfattet af, dvs. den pågældende kommune-og lokalplan'… 'Det vil derfor oftest være kommuneplanens arealreservationer, der skaber en forventningsværdi. Det er den endelige vedtagne plan, som i denne henseende er afgørende, hvorimod der i relation til forventningsværdi (heller) ikke kan støttes ret på indholdet af foreløbige overvejelser eller forslag til planer som ikke er vedtaget endeligt'… 'Forventningsværdien er et udtryk for den ekstra værdi, som en fornuftig køber i almindelighed er villig til at betale for en ejendom, der på et tidspunkt kan forventes udnyttet til et mere intensivt formål. Forventningsværdien er derimod ikke udtryk for de forventninger, ejeren selv (eller spekulanter) har til ejendommen."

Da ejendommen allerede er udnyttede efter nugældende plangrundlag, er der derfor intet grundlag for at tillægge arealet en forventningsværdi.

Herudover kan det oplyses, at der i 2013 i forbindelse med ekspropriationen til Egnsplanvejs anlæg blev indgået forlig om erstatning på 45 kr. pr. m² inkl. forventningsværdi i forbindelse med ekspropriation fra samme ejendom som i nærværende sag, da der på dette tidspunkt endnu ikke var vedtaget en lokalplan for ejendommen.

Baggrunden for kommunens prissætning af ejendommen

Kommunens prissætning af arealet er baseret på kommunens salg af erhvervsarealer i den østlige del af Aalborg, f.eks. salg af en del af matr.nr. Matr.nr. 4 . Arealet er omfattet af lokalplan 4-8-101, Erhverv, Korinthvej til Rørdalsvej, Aalborg Øst, som udlægger arealet til forskellige virksomhedsformål. Dette er arealprisen for en samlet erhvervsejendom med tilknyttede byggemulighed.

Opsummerende om erstatningsfastsættelsen

Det er kommunens udgangspunkt, at erstatningen skal opgøres til 121 kr. pr. m² som ikke byggeretsgivende erhvervsjord beliggende i byzonen. I forbindelse med behandlingen af denne sag har kommunen revurderet erstatningsbeløbet i forhold til det erstatningstilbud der er fremsendt lodsejer.

Således er det kommunens opfattelse at der fra ovenstående udgangspunkt om 121 kr. pr. m² bør erstatningen yderligere nedsættes som følge af:

- Arealets karakter af randareal, som er afskåret fra restejendommen af en jordvold samt afgrænset af Egnsplanvej
- Der er ikke knytte byggeretter til arealet
- Fradrag fra fordele ved anlægget
- De restriktioner arealet er pålagt i lokalplanen om reservation til vejareal samt beplantningsbælte

Erstatningen bør derfor fastsættes til et beløb mindre end 121 kr. pr. m².

Lodsejers sammenligningshandler

Lodsejer har i sit indlæg for taksationskommissionen anført en række sammenligningshandler, som kommunen har følgende bemærkninger til:

MAD2015.273

Der er tale om ekspropriation af arealer som – forud for planlægning til et offentligt sygehusformål - var omfattet af en D-kommuneplanramme til blandet bolig og erhverv. Da der i forbindelse med ekspropriation ved erstatningsfastsættelsen skal ses bort fra den ekspropriationsforberedende planlægning (lokalplan for Nyt Aalborg Universitetshospital) blev der givet erstatning for den forventningsværdi arealerne tidligere havde haft i kraft af en kommuneplanramme, som udlagde til blandet bolig og erhverv. I nærværende sag er arealet omfattet af en vedtaget lokalplan og kendelsen har derfor ingen relevans for nærværende sag.

Matr.nr. Matr.nr. 2

Ejendommen er – og var på handelstidspunktet – omfattet af en byggeretsgivende lokalplan 08- 028 til bl.a. boligformål, jf. aftalens pkt. 7. Den optimale handelsværdi af ejendommen er derfor realiseret, og prisen kan fastsættes på baggrund af byggeretten. Det fremgår således af aftalens pkt. 5, at købesummen på 33.300.000,00 kr. er beregnet ud fra en bebyggelsesprocent på 60. Som allerede nævnt sker der i nærværende sag ikke ekspropriation af byggeretter og der er ikke tale boligformål. Handlen har derfor ingen relevans for nærværende sag.

Matr.nr. Matr.nr. 3

Udover tingbogens oplysninger om, at ejendommen er solgt i almindelig fri handel på markedsvilkår til en pris af 3.000.000 kr. til Virksomhed 1, foreligger der ingen nærmere oplysninger om handlens vilkår. Det kan på det foreliggende antages, at der er tale om en ikke-repræsentativ handel i form af en liebhaverihandel som følge af ejendommens beliggenhed ved Tide-bus' depotanlæg. Handlen har derfor ingen relevans for nærværende sag.

Lejekontrakten med Tidebus

Aalborg Kommune bemærker, at allonge til lejekontrakten er indgået 17. maj 2021. Det fremgår af allongens 3.3. at lejearealet endnu ikke er tilskødet udlejer (lodsejer) på tidspunktet for indgåelsen af lejeaftalen og at arealet endnu ikke er endeligt matrikulært berigtiget, og at lejen reguleres når udlejer (lodsejer) har fået skøde på arealet. Af tingbogen fremgår det, at der er indgået købsaftale 25. november 2021 og at skødet er tinglyst 6. december 2021. Den i allongen omtalte regulering af leje bør derfor allerede være sket efter tilskødningen af arealet 6. december 2021 til lodsejer. Herudover skal det bemærkes, at lejeaftalen intet nævner om regulering af lejen i tilfælde af ekspropriation, men alene at reguleringen sker i forbindelse den "skødemæssige berigtigelse". Derfor er der efter kommunens opfattelse ikke tale om et tab, som følge af ekspropriationen i forhold til lejeaftalen.

Herudover, så har lodsejer ikke fremsendt nogen dokumentation for, at lejer har påberåbt sig lejenedsættelse eller misligholdelsesbeføjelser. Af den årsag kan der derfor heller ikke ydes erstatning. Lodsejer har ej heller fremlagt dokumentation for, at Virksomhed 1 Danmark har opsagt lejekontrakten som følge af ekspropriationen – hvilket i øvrigt virker usandsynligt henset til driftens omfang, de anlægsmæssige investeringer der er foretaget samt at det eksproprieredes areal ingen betydning har for ejendommens fortsatte anvendelse og drift som busdepot.

Hertil kommer, at der ikke er fremlagt dokumentation for, at lodsejer har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt ved f.eks. at fremsætte indsigelse overfor et evt. krav fremsat af Virksomhed 1 Danmark, f.eks. i forhold til at regulering alene foretages ved den skødemæssige berigtigelse og at det afståede areal er uden betydning for ejendommens anvendelse, hvorfor ekspropriationen ikke giver berettiger Virksomhed 1 Danmark til at ophæve lejekontrakten.

Kommunen gør gældende at tabet skal opgøres som anført ovenfor som en afståelsessum. Selv hvis tabet skulle opgøres som et tab af lejeindtægt, gøres det gældende at et lejetab skal fastsættes under hensyn til det eksproprieredes areals anvendelsesmuligheder, som er meget begrænset som følge af vejbyggelinje, arealreservation i lokalplanen til vejformål samt krav om etablering af beplantningsbælte. Tabet vil således skulle bedømmes ud fra objektive kriterier, og ikke det faktum at man i lejeaftalen har valgt at opgøre lejen ud fra m².

Udgifter til sagkyndig bistand

Rådgiver har fremlagt faktura på 130.500 kr. inkl. moms, for sit arbejde med sagen og påstår sig tillagt en godtgørelse svarende hertil. Aalborg Kommune afviser, at der er grundlag for at yde en godtgørelse på mere end højest 8.000 kr. Det fremgår af vejlovens § 110, at taksationsmyndighederne kan pålægge kommunen at betale en passende godtgørelse, hvis en part har haft udgifter til sagkyndig bistand. Godtgørelsen fastsættes af taksationskommissionen efter en individuel vurdering. Der betales således ikke godtgørelse efter regning eller efter på forhånd fastsatte takster., jf. KFE 2000.247. Det er kommunens opfattelse, at der ikke er belæg for, ud fra kriteriet om nødvendighed, at fastsætte en højere godtgørelse end 8.000 kr. grundet sagens ikke-komplekse karakter og den i taksationsregi og retspraksis klare foreliggende praksis om bl.a. forventningsværdi, således som den er gennemgået ovenfor.

I forhold til lodsejers påstand om dækning af udgifter til behandling af klagesagen ved Vejdirektoratet, bemærker kommunen at lodsejer ikke har fået medhold i sin påstand ved Vejdirektoratet, hverken helt eller delvist, og kommunens afgørelse er opretholdt af Vejdirektoratet. Der kan efter taksationspraksis tilkendes en lodsejer erstatning for udgifter til juridisk bistand dels for behandlingen af erstatningsspørgsmålet ved Taksationskommissionen og dels i forbindelse med ekspropriationsbeslutningens indbringelse for Vejdirektoratet med hjemmel i vejlovens § 110. For at der kan tilkendes erstatning i forbindelse med ekspropriationsbeslutningens indbringelse for Vejdirektoratet, kræver det imidlertid at lodsejeren har fået hel eller delvis medhold i sin klage. Dette praksisudviklet princip fremgår bl.a. af Taksationskommissionen for Nordjyllands afgørelse af 27. maj 2022, der er vedlagt i kopi som bilag E."

Kommunen har endvidere i et partsindlæg af 6. maj 2024 anført følgende:

"***Erstatning for lejeindtægter – der kan ikke ydes dobbelterstatning***

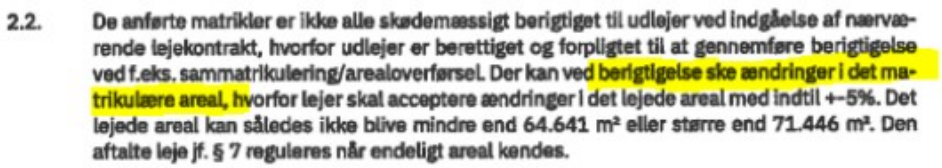
I forhold til klagers yderligere bemærkninger om tab af lejeindtægter skal det bemærkes, at erstatningen først og fremmest ydes for den varige arealafståelse i form af handelsværdien i fri handel, dette fremgår bl.a. af Ekspropriation i Praksis side 219 Person 3 m.fl. Klager henviser til side 213 i samme bog og udleder heraf, at tabte lejeindtægter skal erstattes. Dette er delvist korrekt, men et ufuldstændigt billede af praksis. Hvis man læser videre til side 205 fremgår det:

"Sidstnævnte dom illustrerer [MAD2011.1650], at ejeren, i sådanne sager skal have erstattet handelsværdien, hvis det er godtgjort, at denne er højere end brugsværdien"

Det er altså udgangspunktet, at der ydes erstatning for den varige arealafståelse opgjort som værdien af ejendommen solgt i fri handel. Der kan ikke ydes erstatning for både handelsværdien og evt. lejetab. Dette vil føre til dobbelterstatning.

Regulering af leje – fortolkning af pkt. 2.2. – ikke iagttagelse tabsbegrænsningspligt

Kommunen gør fortsat gældende at det klart fremgår af ordlyden af pkt. 2.2. i lejeaftalen med tidebus, at reguleringen af lejen alene finder sted i forbindelse med udstykningen af ejendommen og den matrikulære berigtigelse:



2.2. De anførte matrikler er ikke alle skødemæssigt berigtiget til udlejer ved indgåelse af nærværende lejekontrakt, hvorfor udlejer er berettiget og forpligtet til at gennemføre berigtigelse ved f.eks. sammatrikulering/arealoverførsel. Der kan ved berigtigelse ske ændringer i det matrikulære areal, hvorfor lejer skal acceptere ændringer i det lejede areal med indtil +-5%. Det lejede areal kan således ikke blive mindre end 64.641 m² eller større end 71.446 m². Den aftalte leje jf. § 7 reguleres når endeligt areal kendes.

Efter en ren ordlydsfortolkning omfatter 2.2. i lejekontrakten med Tidebus alene matrikulær berigtigelse i forbindelse med den skødemæssige berigtigelse til klager. Det er derfor forkert, når klager skriver, at lejen reguleres, hvis arealet ændres – det fremgår alene af aftalen, at lejen reguleres ved arealændringer i forbindelse med den skødemæssige berigtigelse til sælger, som var uafklaret ved lejeaftalens indgåelse. Det gøres gældende, at såfremt klager ikke har gjort dette gældende i forhold til lejer, da vil klager ikke have iagttaget sin tabsbegrænsningspligt, og af den årsag vil klager ikke være berettigede til erstatning herfor.

I forhold til udsættelse af sagen, så skal det bemærkes, at såfremt klager måtte have ret i sin påstand om fortolkning af lejekontrakten med Tidebus, da fastsætter kontrakten en regulering på 12 kr. pr. m² og de eksproprierede m² er allerede kendte, hvorfor klager allerede på nuværende tidspunkt i fuldt omfang bør kunne opgøre sit tab. Klager må derfor skulle pålægges at komme med yderligere begrundelse for, hvorfor sagen skal udsættes, idet dette fortsat ikke ses sagligt eller rimeligt begrundet.

Ændring af registreret areal i tingbogen

I forhold til klagers bemærkninger om, at arealændringen endnu ikke er registeret i tingbogen, så skal kommunen uddybe tidligere fremsatte, idet der hersker tvivl hos klager om processen hos klager, hvornår arealregistreringerne vil fremgå af tingbogen. Det registrerede areal ændres først i tingbogen, når Geodatastyrelsen har godkendt de matrikulære ændringer. Umiddelbart kort tid efter Geodatastyrelsen godkendelse vil ændringerne blive registreret i tingbogen. Kommunen håber herved, at klagers undren er tilfredsstillet. Kommunen ser ingen væsentligt årsag, til at sagens fremme skal afvente Geodatastyrelsens sagsbehandling – dette vil være usædvanligt og ny praksis. Kommunen har fået arealet endeligt opmålt af landinspektør efter anlægget er udført."

Kommunens repræsentant procederede i forbindelse med taksationsforretningen i det væsentlige i overensstemmelse med de skriftlige partsindlæg.

Efter taksationsforretningen har kommunens repræsentant fremsendt et supplerende partsindlæg af 4. juni 2024, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

Kommunens tidligere fremsatte påstande fastholdes i sin helhed, herunder de fremsatte bemærkninger overfor Taksationskommissionen. Særligt fastholder kommunen, at værdien af det eksproprierede areal skal opgøres som markedsværdien ved salg i fri handel. Værdien af jorden bliver ikke objektivt højere af, at man har besluttet at indgå en lejeaftale, som værdisætter jord der kan bebygges og jord der er udlagt til vejareal med samme værdi, og der kan ikke være tvivl om, at den samlede lejeindtægt alene kan opnås som følge af udleje af det samlede areal – det eksproprierede areal vil derfor ikke selvstændigt kunne udlejes til denne pris, idet areal ikke kan tjene nogle egentlige funktioner, både pga. plangrundlaget og beliggenheden mellem støjvold og vej. Sagt med andre ord, så kan det ikke udløse erstatning, at man i en lejekontrakt har valgt en bestemt måde at udregne lejen på og ikke har differentieret arealerne ud fra anvendelighed og værdi. Såfremt det er tilfældet, vil det skabe en retstilstand, hvor uanvendelige randarealer lejes ud til en høj leje, for at skabe en kunstig værdi, som kan udløse en høj erstatning. Dette hensyn bør særligt være gældende, når vejudvidelsen har været planlagt.

Det bemærkes, at der i grundejers påstand om erstatning for tabte lejeindtægter ikke er taget højde for udgifter, hvilket skal fradrages, måtte man nå frem til en afgørelse om erstatning for lejetabt. Derudover, bør der ikke ske nettoprisindeksregulering, idet erstatningen udbetales nu og ville kunne forrentes, man vil dermed opnå en dobbelterstatning, hvis dette sker.

I forhold til sagkyndig bistand, så bør kommunens indlæg i sagen ikke tillægges betydning. Kommunens indlæg har alene været besvarende i forhold til grundejeres indlæg – så har disse været "usædvanligt lange", som anført af grundejer, så kan dette ikke bebrejdes kommunen. Kommunen bemærker, at det allerede tilkendte beløb for sagkyndig bistand er i den højere ende af praksis."

Supplerende oplysninger om lokalplan 4-4-122 samt partsindlæg

Overtaksationskommissionens formand rettede den 24. juni 2024 en forespørgsel til sagens parter. Denne knyttede sig til det anførte i lodsejerens partsindlæg af 14. juni 2024 om, at erhvervslejekontrakten blev underskrevet den 3. september 2020, hvilket var før, at lokalplan 4-4-122 var sendt i høring. Formanden bemærkede, at kortbilag 1 og 2 til lokalplan 4-4-122 er dateret henholdsvis 10. og 11. august 2020, og formanden anmodede for god ordens skyld om at få oplyst, hvorvidt lodsejeren blev inddraget i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, herunder de nævnte kortbilag.

Lodsejers repræsentant har i et partsindlæg af 26. juni 2024 svaret følgende:

"I forlængelse af din mail af 24. juni 2024, skal jeg hermed vende tilbage med lodsejers bemærkninger.

Det kan oplyses, at lodsejer ikke har været inddraget i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 4-4-122, herunder heller ikke i forbindelse med kortbilag 1 og 2. Lodsejer har således hverken været hørt af Aalborg Kommune eller blevet forelagt specifikt indhold af planerne.

Lodsejer er heller ikke på anden vis blevet inddraget i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen. Dateringen på kortbilag 1 og 2 må antages at være en intern datering hos Aalborg Kommune.

Lodsejer har dermed ikke haft kendskab til noget konkret planindhold på det tidspunkt, hvor lejekontrakten blev underskrevet. Selv hvis dette var tilfældet – hvilket det som nævnt ikke er – finder lodsejer ikke, at det har relevans for sagen, idet forholdet er lodsejers erstatning uvedkommende.

For god ordens skyld bemærkes det, at Aalborg Kommune fortsat ikke har fremlagt den dokumentation, der blev lovet under taksationsforretningen den 31. maj 2024. Der henvises til klagers indlæg af 14. juni 2024, side 2, 4. afsnit."

Kommunens repræsentant har i et partsindlæg af 27. juni 2024 anført følgende:

"Jeg har desværre ikke haft mulighed til at gennemgå og søge efter tidligere korrespondance på sagerne, hvorfor vi for nuværende ikke kan besvare spørgsmålet om tidspunktet for kendskabet til lokalplanen nærmere.

Det er kommunens synspunkt, at spørgsmålet om tidspunktet for kendskabet til lokalplanen er af underordnet betydning, som også anført af klager i mail af 26. juni 2024. På tidspunktet for kontraktindgåelsen var det allerede kendt, at arealet var omfattet af Energinets servitut, hvorfor arealet allerede af den grund har mindre værdi end det resterende areal. Derudover, så forhindrede og forhindrer grænseværdierne for støj enhver udnyttelse af arealet – hvorfor der også er opført en støjvold. Det burde derfor have stået begge parter klart ved kontraktindgåelsen, at ikke alle arealer indenfor området har samme værdi. Dette til trods valgte man i kontrakten at værdisætte hele arealet med et ensartet beløb – det kan som allerede nævnt ikke lægges kommunen til last."

I forlængelse af kommunens partsindlæg har lodsejers repræsentant sendt et partsindlæg af 1. juli 2024:

"Lodsejer har redegjort for sine synspunkter, men kan selvsagt ikke lade det nedenfor anførte fra Aalborg Kommune stå uimodsagt. Dels da det anførte synspunkt om støj synes at være et helt nyt anbringende/postulat, dels fordi det anførte om støjværdier og servitutter ikke er korrekt. Særligt når kommunen anfører ukorrekte oplysninger om de faktiske forhold, er det nødvendigt at korrigere disse. Dette drejer sig navnlig om "støjvolden".

Støjvolden

Det anføres af kommunen, at der er opført en støjvold grundet grænseværdierne for støj. Dette er dog forkert. Den vold, der omtales, er et beplantningsbælte, der er etableret alene af hensyn til det omkringliggende landskab. Det fremgår udtrykkeligt af lokalplanen, at dette er formålet (materialesamlingen s. 226):

"For at skærme busdepotet visuelt fra omgivelserne, skal der etableres et beplantningsbælte rundt om busdepotet … Beplantningsbæltet rundt om busdepotet vil være en beplantningsmæssig markør, der kan give et visuelt samspil med Adresse 5 *, syd for Gistrup. "*

Beplantningsbæltet tjener således alene et visuelt formål. Dog fremgår det dog af lokalplanens pkt. 7.3 (materialesamlingen s. 246), at der på den indvendige side kan etableres støjafskærmning, hvis dette er nødvendigt. En sådan afskærmning har ikke været nødvendig. For så vidt angår det anførte om, at grænseværdierne for støj forhindrer "enhver udnyttelse af arealet" skal dette ligeledes bestrides. Arealet kan anvendes til mange formål, herunder etableringen af tekniske anlæg, parkeringspladser med tilhørende ladestandere, reklameskilte m.m. En sådan

anvendelse vil netop være oplagt grundet arealets umiddelbare nærhed til hospitalet. Det fremstår udokumenteret og forkert, at støj skulle begrænse en sådan anvendelse af arealet. I forlængelse af ovenstående skal det også bemærkes, at tilstedeværelsen af eventuelle støjværdier ikke medfører, at der skal ske differentiering af kvadratmeterlejen i forbindelse med udlejning. Det bemærkes for god ordens skyld også, at støjniveauet i området særligt skyldes den vejudvidelse og aktivitetsforøgelse i området, der er en direkte følge af ekspropriationen.

Servitutten

Helt grundlæggende har eksistensen af en servitut ikke den virkning, at der ved udlejning af et areal skal ske differentiering af kvadratmeterprisen. En sådan differentiering ville være højst usædvanlig i udlejningssituationer, hvor det er den gængse fremgangsmåde, at grundarealer udlejes efter en ens kvadratmeterpris. Denne fremgangsmåde anvendes i stort set alle udlejningssituationer, og ses i praksis kun fraveget i ganske særlige tilfælde vedrørende udlejning af lokaler. Princippet følger ligeledes af den i bilag 5 fremlagte afgørelse. Der henvises herom til klagers afsluttende bemærkninger, side 2, 5. og 6. afsnit.

For god ordens skyld bemærkes ligeledes, at servitutten heller ikke begrænser enhver anvendelse af arealet, herunder ikke udnyttelse af arealets overflade. Der henvises i øvrigt til lokalplanens kortbilag 2 (materialesamlingen s. 266), hvor det fremgår, at kun en lille del af det eksproprierede areal er omfattet af arealreservationen til kabel.

Endelig bemærkes det, at det netop må lægges kommunen til last, at man – vel vidende om den indgåede lejekontrakt – alligevel foretager ekspropriationen. Kontrakten blev indgået før lokalplanens offentliggørelse og følgelig før ekspropriationen. Det kan naturligvis ikke pålægges lodsejer ved kontraktindgåelsen at tage hensyn til en potentiel og ukonkret ekspropriation, som måske vil finde sted på et ukendt tidspunkt i fremtiden. Faktum er, at Aalborg Kommune fra start blev gjort opmærksom på lejekontrakten, men alligevel valgte at gennemføre ekspropriationen. Dette medfører, at kommunen selvfølgelig skal udrede erstatning for det tab, som lodsejer lider.

Lodsejer skal slutteligt indstille til, at yderligere nova afskæres."

I forlængelse af lodsejers repræsentants partsindlæg har kommunen sendt et partsindlæg af 1. juli 2024:

"I forhold til nedenstående skal jeg blot henvise til lokalplanens pkt. 7.3 og pkt. 10, som begge henviser til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, som er alment kendte. Støjvolden har været en forudsætning for klagers (klagers lejers) udnyttelse af ejendommen, og arealet Adresse 3 for volden har derfor altid været uden reel anvendelsesmuligheder – en forudsætning klager som professionel aktør burde have haft kendskab og iagttaget. I den sammenhæng skal det i øvrigt bemærkes, at lejekontrakten henviser til og betinges af vedtagelsen af lokalplanen. Ligeledes fremgår det af byggetilladelsen, at byggeriet er betinget af, at der etableres tilstrækkelig støjafskærmning – udklip fra byggetilladelsen er sakset ind nedenfor. At støjvolden har væsentlig betydning for værdifastsættelsen er gentaget af kommunen adskillige gange og ikke et nyt argument – derimod synes det at være et nyt synspunkt, at der ikke er tale om en støjvold. Det ses udokumenteret, at vejudvidelsen skulle have medført yderligere begrænsninger i anvendelsen af arealet som følge af støj, end de restriktioner som i forvejen gjorde sig gældende på ekspropriations tidspunkt.

Herudover gøres der opmærksom på, at kommunen i forbindelse med ekspropriation til samme anlæg, har eksproprieret fra jord fra et teknisk anlæg til 20 kr. pr. m², beliggende i en afstand fra 100 meter fra klagers ejendom (lb.nr. 3). Arealet er kommuneplanrammelagt til boliger og beliggende i landzone. Herudover har kommunen ca. 300 m fra klagers ejendom, solgt jord til 20 kr. m² til et teknisk anlæg. Jorden kommunen solgte var beliggende i byzone, men uden egentlig bebyggelsesmuligheder af f.eks. bolig eller erhverv. Selvom sagerne ikke er sammenlignelige 1:1, viser de, at mulighed for opførsel af tekniske anlæg ikke tilfører ejendommene særlig merværdi. Som allerede nævnt tidligere, så vil der ikke være udsigt til, at der opnås adgangstilladelse fra Egnsplanvej til det eksproprierede areal, hvorfor de anvendelser som klager nævner virker usandsynligt realiserbare.

Indenfor det eksproprierede areal er der 1454 m² svarende til 31 % af det eksproprierede areal, der er omfattet af servitutbæltet. Jeg har vedhæftede et kortbilag, hvor servitutbæltet er overlagt det eksproprierede areal. Det er kommunens synspunkt at det afgørende er, at servitutarealet gennemskære det arealet og adskiller det eksproprierede areal fra restejendommen, som væsentligt forringer udnyttelsesmuligheden særligt på selve arealet omfattet af servitutten, men også arealerne syd og Adresse 3 for servitutbæltet, da disse arealer er indeklemt mellem henholdsvis Egnsplanvej Adresse 3 for og jordvolden syd for, hvilket efterlader meget tynde striber af areal, med deraf meget begrænset anvendelsesmuligheder. Det fremgår bl.a. af servitutten fra Energinet, at der ikke må graves eller etableres vej uden særlig tilladelse fra selskabet. Servitutten er et 8 meter bredt beskyttelsesbælte, hvor anvendelsen af arealet er stærkt indskrænket.

Jeg håber, at vi må have nærmet os en afslutning på skriftlige indlæg i sagen.

7.3 Støjafskærmning

Der skal etableres afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning som støjvold, støjmur eller lignende, i det omfang det er nødvendigt for at sikre, at støjbestemmelserne i pkt. 10 overholdes.

Støjafskærmningen skal placeres i beplantningsbæltet (beskrevet i pkt. 7.1), således at det er placeret langs beplantningsbæltets kant mod busdepotet.

Udklip 1, lokalplanens pkt. 7.3



10. Miljø

10.1 Støj fra trafik

I området skal ny bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

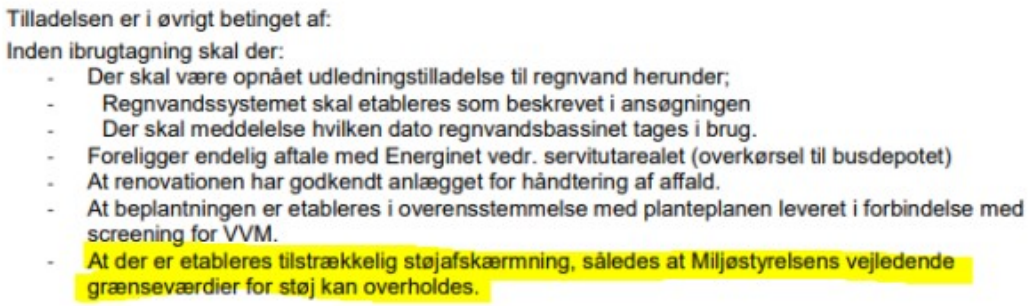
Ad 10.1
I forbindelse med byggeansøgning kan der stilles krav om, at støjniveauet dokumenteres ved målinger eller beregninger.

10.2 Støj fra erhverv

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Ad 10.2
I forbindelse med byggeansøgning kan der stilles krav om, at støjniveauet dokumenteres ved målinger eller beregninger.

Udklip 2, lokalplanens pkt. 10



Tilladelsen er i øvrigt betinget af:
Inden ibrugtagning skal der:

- Der skal være opnået udledningstilladelse til regnvand herunder;
- Regnvandssystemet skal etableres som beskrevet i ansøgningen
- Der skal meddelelse hvilken dato regnvandsbassinet tages i brug.
- Foreligger endelig aftale med Energinet vedr. servitutarealet (overkørsel til busdepotet)
- At renovationen har godkendt anlægget for håndtering af affald.
- At beplantningen er etableres i overensstemmelse med planteplanen leveret i forbindelse med screening for VVM.
- At der er etableres tilstrækkelig støjafskærmning, således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Udklip 3, ibrugtagningsbetingelser fra byggetilladelsen"

I forlængelse af kommunens indlæg har lodsejers repræsentant sendt et partsindlæg af 3. juli 2024:

"Selvom klager ikke nærer ønske om at forlænge skriftvekslingen yderligere, er det i forlængelse af Aalborg Kommunes bemærkninger på ny påtvunget for klager, at der afgives få afsluttende bemærkninger. Dette skyldes, at kommunen atter har inddraget nyt stof i sagen og helt uacceptabelt fortsætter med at efterprocedere sagen, hvilket Overtaksationen begæres at afskære.

Oprindeligt var skriftvekslingen afsluttet, men på baggrund af en forespørgsel fra overtaksationskommissionens formand, blev sagens parter den 24. juni 2024 anmodet om at oplyse, hvorvidt lodsejer blev inddraget i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 4-4-122, herunder kortbilag 1 og 2. Klager besvarede denne henvendelse den 26. juni 2024. I besvarelsen forholdt klager sig alene til det af taksationssekretariatet forespurgte. Kommunen besvarede indlægget med oplysning om, at man ikke kunne oplyse nærmere om det forespurgte. Fremfor at

slutte skriftvekslingen, valgte kommunen dog ligeledes at fremføre anbringender om støjværdier og servitutbegrænsninger. Herefter har parterne som bekendt fortsat skriftvekslingen, hvor kommunen senest har inddraget en ekspropriationssag samt en ejendomshandel. De påberåbte jordafståelser udgør nova, der – henset til, at skriftvekslingen egentlig er afsluttet – bør afskæres fra at indgå i sagen. Jordafståelserne er desuden udokumenterede, idet der ikke er fremlagt bilag på hverken handler, købsaftaler, ekspropriationsafgørelser m.m. Sådanne bilag måtte naturligvis ligeledes være blevet afskåret, såfremt de var fremlagt. For god ordens skyld fastholdes det, at arealets anvendelse til tekniske anlæg konkret medfører en øget værdi, bl.a. pga. arealets fordelagtige placering i umiddelbar nærhed af hospitalet.

I forhold til det anførte om, at støjvolden har været en forudsætning for klagers udnyttelse af ejendommen, bestrides dette. Det fremgår direkte af kommunens egen henvisning til lokalplanens pkt. 7.3, at støjafskærmning kan ske på anden vis, og at afværgeforanstaltninger alene er påkrævet, såfremt dette er nødvendigt. Nødvendigheden af afværgeforanstaltninger er ikke dokumenteret. Det er derimod ikke udokumenteret, at den som følge af ekspropriationen foretagne vejudvidelse har medført mere støj. Det er logisk, at en udvidelse fra 1 til 2 spor medfører mere trafik, hvilet i sagens natur medfører mere støj. Det fremgår da også af kommunens egen ekspropriationsafgørelse af 28. marts 2023 (materialesamlingen, s. 40), at der forventes en trafikforøgelse grundet det nye hospital. Hele baggrunden for ekspropriationen har således været at imødegå den fremtidige trafikforøgelse, som uomtvisteligt har medført øget trafikstøj, gener m.m.

For så vidt angår det anførte om, at lejekontrakten henviser til og betinges af lokalplanen, antager klager, at kommunen henviser til kontraktens § 21. Det fremgår heraf, at kontrakten alene er betinget af, at der vedtages en lokalplan, der muliggør lejers ønskede anvendelse af arealet. Betingelsen er ikke konkretiseret nærmere, da parterne – som allerede nævnt – ikke havde kendskab til lokalplanens konkrete indhold ved kontraktindgåelsen.

For så vidt angår det anførte om klagers mulighed for at opnå adgangstilladelse fra Egnsplansvej, ses dette heller ikke at have relevans. De mulige udnyttelsesmuligheder, der knytter sig til arealet, er ikke afhængige af en yderligere adgang, ligesom der ville kunne gives adgang inde fra grunden hhv. fra sidevejen.

Endelig skal klager for god ordens skyld bemærke, at servitutten indtil nu ikke har været til hinder for anlæg af vej over servitutbæltet. Der henvises til, at der allerede er anlagt færdsel over servitutbæltet på nuværende tidspunkt. Det fastholdes, at servitutten ikke medfører, at arealets anvendelsesmuligheder er "stærkt indskrænket", som anført af kommunen.

Afslutningsvis skal klager fortsat indstille til, at nova afskæres, og at skriftvekslingen afsluttes. Det bemærkes desuden, at der ved fastsættelsen af beløbet til sagkyndig bistand skal tages hensyn til kommunens inddragelse af nova samt unødige efterprocedering."

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen er enig i taksationskommissionens vurdering af, at der har været begrænsede anvendelsesmuligheder knyttet til det eksproprierede areal. Det eksproprierede areal er i det væsentlige beliggende inden for den i 2008 tinglyste servitut om vejbyggelinje langs Egnsplanvej, hvilket område i overensstemmelse med servitutten i lokalplan 4-4-122 er reservereret til Egnsplanvej. Ifølge lokalplanen skal

der desuden etableres et 15 m bredt beplantningsbælte mod omgivelser omkring busdepotet, men langs Egnsplanvej er der i stedet i henhold til dispensation opført en jordvold. Som bemærket af taksationskommissionen er det eksproprierede areal beliggende på ydersiden af denne vold og fremtræder som en lang strimmel ud mod den eksisterende Egnsplanvej. Der er lyst en deklaration om elkabel på en del af strækningen.

Henset til de begrænsede anvendelsesmuligheder må den af kommunen tilbudte arealerstatning på 121 kr. pr. m^2 anses for høj, men overtaksationskommissionen har ligesom taksationskommissionen ikke fundet fuldt tilstrækkeligt grundlag for at fastsætte et lavere beløb.

Overtaksationskommissionen er af de af taksationskommissionen anførte grunde enig i, at der ikke er grundlag for at fastsætte en erstatning for det midlertidige arbejdsareal. Kommissionen har herved også taget den tilkendte arealerstatning i betragtning.

Hovedspørgsmålet for overtaksationskommissionen er, om lodsejeren har krav på erstatning for et økonomisk tab i forhold til lejeren Virksomhed 1. Ifølge allonge nr. II af 28. maj 2024 til lejekontrakten af 3. september 2020 nedsættes den i lejekontraktens § 7 aftalte leje pr. 1. april 2023, således at lejen fra det tidspunkt beregnes af et samlet areal på 61.899 m^2 i stedet for 66.499 m^2 som følge af ekspropriationen af arealet på 4.600 m^2.

Overtaksationskommissionen bemærker herved, at der ikke på noget tidspunkt ses at have været grundlag for en berettiget forventning om, at det eksproprierede areal, der som nævnt i det væsentlige er beliggende inden for den allerede i 2008 tinglyste vejbyggelinje, ville forblive under ejendommen. Arealreservationen i lokalplan 4-4-122, der etablerede det planmæssige grundlag for anvendelse af ejendommen til busdepot, understregede tværtimod, at en udvidelse af Egnsplanvej kunne forventes.

Hertil kommer, at overtaksationskommissionen er enig med taksationskommissionen i, at det ikke er dokumenteret, at lejeren kan fremsætte et erstatningskrav mod kommunen. Som anført af taksationskommissionen er der på baggrund af det oplyste om lejers brug af arealet og de planmæssige begrænsninger herfor ikke grundlag for at antage, at den skete ekspropriation har haft betydning for den primære anvendelse af det lejede eller har medført ulemper i den anledning. Driften må som anført af kommissionen tværtimod anses at være forbedret ved vejudvidelsen og de skete trafikreguleringer.

Den skete justering af lejen i lejekontrakten af 3. september 2020 kan på den baggrund efter overtaksationskommissionens opfattelse ikke begrunde et erstatningskrav for lodsejeren.

Overtaksationskommissionen finder allerede på den baggrund ikke anledning til at tage stilling til spørgsmål om fradrag for fordele. Det gælder, som sagen foreligger, også i relation til den tilkendte arealerstatning.

Den af taksationskommissionen fastsatte godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand på 20.000 kr. må anses for passende henset til sagens karakter og omfang. Overtaksationskommissionen tilkender lodsejeren en godtgørelse på yderligere

10.000 kr. for udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling for overtaksationskommissionen.

Konklusion

Taksationskommissionens kendelse stadfæstes.

Lodsejeren tilkendes en godtgørelse på 10.000 kr. for udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling for overtaksationskommissionen.

Ole Terkelsen

Holger Hedegaard

Albert Vinther Krogh

Keld Fausing

Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen

/Asbjørn Hagen Varde

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til vejlovens §§ 110 og 116, 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.

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 20. december 2024.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.