Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 8. februar 2024

Sagsnr. 2023-163707

Sagens parter:

Ejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1

5464 Brenderup Fyn

(Lb.nr. 14)

Mod

Anlægsmyndighed: Middelfart Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen forhøjer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatningsfastsættelse i forbindelse med Middelfart Kommunes ekspropriation af arealer til brug for etablering af en cykelsti mellem Asperup og Brenderup.

Torsdag den 8. februar 2024, ca. kl. 9:10 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på adresse 1 , 5464 Brenderup Fyn. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer landmand Hans Erik Nellegård og landmand Peter From-Eriksen, samt de

for denne sag kommunalt udpegede medlemmer ejendomsmægler og valuar Hans Henrik Andersen og advokatsekretær Majbrit Rasmussen.

Kommissionsmedlem Hans Erik Nellegård ankom ca. kl. 9:15 og kommissionsmedlem Hans Henrik Andersen ankom ca. kl. 9:25, begge var forsinkede grundet vejrforholdene og ulykker på motorvejen. Begge kommissionsmedlemmer ankom inden udveksling af synspunkter og blev udførligt sat ind i besigtigelsen og sagens omstændigheder.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg ved e-mail af 3. december 2023 fra lodsejer. Lodsejer var til stede under behandling af sagen.

Anlægsmyndigheden gav møde ved projektleder Ditte Sejerup samt landinspektør Tina Jervelund, fra Geopartner Landinspektører A/S

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

Sagens oplysninger

Ifølge Tingbogen er matr.nr. 1 noteret som en samlet ejendom. Matr.nr. 1 har et areal på 4.107 m^2, heraf vej 0 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en værdi på 820.000 kr., heraf grundværdi 328.600 kr. Ejendommen, der er beliggende i byzone, er udlejet og benyttes til køb og salg af brugte biler.

Byrådet i Middelfart Kommune besluttede den 6. marts 2023 at eksproprierer areal til brug for etablering af en cykelsti mellem Asperup og Brenderup. I den forbindelse fik matr.nr. 1 permanent eksproprieret et areal på ca. 200 m^2 samt et midlertidigt arbejdsareal på 315 m^2.

I forbindelse med etablering af cykelstien er der mellem lodsejer og kommunen under åstedsforretningen den 25. og 26. januar 2023 bl.a. aftalt, at kommunen etablerer et grusbefæstet areal som erstatning for de 8-9 udstillingspladser, der går tabt ved etablering af cykelstien. Erstatningsarealet placeres efter aftale med grundejer.

Cykelstien bliver etableret på matriklen langs vej 1 .

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Fyns kendelse af 6. november 2023
- KLAGE: E-mail af 3. december 2023 fra lodsejer lodsejer
- Byrådsbeslutning af 30. september 2019 vedr. igangsættelse af projektet
- Indvarsling til åstedsforretning af 21. december 2022
- Arealfortegnelse
- Ekspropriationsplan kort 1
- Ekspropriationsplan kort 2
- Tingbogsattest af 13. december 2022
- Protokol over åstedsforretning den 25. og 26. januar 2023
- Ekspropriationsbeslutning af 6. marts 2023
- Meddelelse om ekspropriationsbeslutning af 13. marts 2023

- Erstatningstilbud
- Ejendomsmæglervurdering af 17. februar 2023
- Forskellige sammenligningspriser

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 6. november 2023. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 6. november 2023:

"Arealerstatning:

Det af Kommunen eksproprierede areal på 200 m^2 udgør en relativ smal strimmel jord ud mod vej 1 *og fra en ejendom, der af lodsejer har været anvendt som bilforretning, med nu af ham er udlejet til 2 personer, der driver virksomhed med køb og salg af brugte biler. Som led i denne virksomhed benytter også lejerne blandt andet området mellem den på grunden opførte bygning og* vej 1 *til parkering og/eller udstilling af de brugte biler, hvoraf nogle delvist står ude på offentlig vej.*

Efter Taksationskommissionens opfattelse er der tale om en industri-/erhvervsejendom, der hverken efter sin karakter eller pris-/værdimæssigt kan sammenlignes med de af lodsejer påberåbte parcelhusgrunde i nærområdet.

Når hertil kommer de foreliggende oplysninger om udbudsprisen på erhvervsarealer i blandt andet Ejby og Brenderup finder Taksationskommissionen, at der ved de af Kommunen tilbudte 110 kr. pr. m^2 ydes lodsejer en erstatning, der for selve det eksproprierede areal svarer til værdien i handel og vandel.

Det samme gælder den erstatning på 10 kr. pr. m^2, som Kommunen har tilbud for et 315 m^2 stort arbejdsareal - en erstatning, der i andre sager er tiltrådt af Taksationskommissionen og/eller accepteret af de øvrige lodsejere langs den planlagte cykelsti.

Som det må anses for ubestridt, vil 8-10 af de yderst mod vej 1 *beliggende parkerings-/udstillingspladser forsvinde ved ekspropriationen af det ovennævnte areal på 200 m^2. For at kompensere for dette tab af pladser, vil der af Kommunen, og inde på selve ejendommen, blive etableret en flisebelagt plads til parkering og udstilling af cirka 8 biler. Ved fjernelse af et begrænset antal træer vil pladsen og bilerne kunne ses i kort afstand fra vejen.*

Lodsejer har nedlagt påstand om, at ejendommen grundet denne fjernelse og omplacering af pladserne har mistet 175.000 kr. - eller omkring 12% - af en anslået handelsværdi på 1.500.000 kr., henholdsvis cirka 21%, dersom den offentlige ejendomsvurdering lægges til grund.

Lodsejer har som dokumentation for det påståede værditab ensidigt indhentet den ovenfor refererede vurderingsrapport af 17. februar 2023 fra ejendomsmægler Rikke S. Svensson, Home Ejby-Aarup.

En sådan rapport eller partsindlæg kan ikke uprøvet lægges til grund, men alene, og med dets tilblivelse in mente, indgå som en del af det samlede bedømmelsesgrundlag og med det for øje, at ejendomsmægleren ikke er blevet gjort bekendt med og/eller

ikke har taget højde for, at der af Kommunen anlægges den ovenfor omtalte plads til 8 biler, der kan ses fra vejen. Ligeledes må det indgå i bedømmelsesgrundlaget, at det ikke er gjort gældende eller oplyst noget om, at lejerne af ejendommen/bilforretningen har krævet, eller af lodsejer vil få, en nedsættelse af den aftalte leje på grund af forringede brugs- eller udnyttelsesmuligheder.

På denne baggrund samt de under besigtigelsen gjorte iagttagelser finder Taksationskommissionen ikke, at lodsejer har bevist eller i tilstrækkelig grad sandsynliggjort, at ekspropriationen og de beskrevne ændringer af parkeringsforholdene vil medføre noget egentligt værditab på ejendommen og/eller det hertil knyttede anvendelsespotentiale.

Dog er det Taksationskommissionens opfattelse, at der ikke ganske kan bortses fra, at der ved fjernelsen, og uanset omplaceringen, af de pågældende parkerings-/udstillingspladser, vil opstå visse ulemper og/eller indskrænkninger i brugen eller udnyttelsen af en del af arealet ud mod vej 1 *.*

Af samme årsag finder Taksationskommissionen, at den af Kommunen tilbudte erstatning for "samtlige øvrige ulemper, herunder bl.a. tab af beplantning" skønsmæssigt bør forhøjes til 20.000 kr.

Endvidere finder Taksationskommissionen, at der skal tillægges lodsejer 1.000 kr. for hans tilstedeværelse under dagens møde samt den tidligere afholdte åstedsforretning.

Når hertil kommer den ovenfor angivne arealerstatning på 25.150 kr. tillægges der i alt lodsejer en erstatning på 46.150 kr. med tillæg af en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen og frem til betaling sker, jf. vejlovens § 120.

Det bemærkes, at det henstår uoplyst, hvorvidt og/eller i hvilket omfang, erstatningen skal tillægges moms. Hvis det senere måtte vise sig, at der i et eller andet omfang skal svares moms af erstatningen - og dersom lodsejer og Kommunen ikke kan nå til enighed om dette spørgsmål - vil sagen på ny kunne indbringes for Taksationskommissionen med henblik på stillingtagen hertil.

På baggrund af ovenstående, og idet der efter Taksationskommissionens opfattelse herved er ydet lodsejer fuldstændig erstatning i forbindelse med den af Middelfart Kommune foretagne ekspropriation,

b e s t e m m e s :

Der tilkommer ejeren af matr.nr. 1 lodsejer *, en samlet erstatning på 46.150 kr. i anledning af Middelfart Kommunes ekspropriation af en del af nævnte ejendom.*

Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen og frem til betaling sker.

De i vejlovens § 111, stk. 2, 2. punktum, nævnte omkostningerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen afholdes af Middelfart Kommune."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod det af taksationskommissionen fastsatte erstatningsbeløb forhøjet.

Lodsejeren forklarede, at der er enighed imellem anlægsmyndigheden og lodsejer med hensyn til udførelse og placering af erstatningsparkeringspladserne.

Lodsejeren gjorde gældende, at der på det oprindelige skøde står en grundværdi på 137,60 kr./m^2. Derudover påstod lodsejer, at der var tale om en værdiforringelse af ejendommen på 150.000-200.000 kr., jf. den af lodsejer indhentede ejendomsvurdering af 17. februar 2023, og påstod erstatningen herfor fastsat til 175.000 kr. Lodsejer påpegede, at ejendomsmægleren var bekendt med tabet af de bedste parkeringspladser samt antal og placering af erstatningsparkeringspladserne.

Slutteligt anførte lodsejer, at huslejen for ejendommen formentlig skal nedjusteres, når cykelstien er færdig grundet flytningen af parkeringspladserne.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anerkendte enighed med lodsejer med hensyn til udførelse og placering af erstatningsparkeringspladserne.

Anlægsmyndigheden anførte, at ifølge det tinglyste skøde på ejendommen er grundværdien 95 kr./m^2.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at arealprisen på 110 kr./m^2 er mere end rimelig begrundet i sammenligningspriser. Anlægsmyndigheden fremførte, at et erhvervsareal i industriområdet i Brenderup kostede 65 kr./m^2, et erhvervsareal ved motorvejen i Ejby kostede 150 kr./m^2, og et erhvervsareal bag motorvejen i Ejby kostede 65 kr./m^2. Derudover påpegede anlægsmyndigheden, at sammenligningshandlerne i lodsejers indhentede ejendomsvurdering var byggegrunde til helårsbeboelse og derfor ikke sammenlignelige.

Slutteligt forklarede anlægsmyndigheden, at cykelsti og erstatningsparkeringspladser vil så vidt muligt blive lavet samtidig, for at skåne ejendommen og virksomheden mest muligt.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at den samlede erstatning forhøjes til 65.650 kr.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at der er grundlag for at ændre den af Taksationskommissionen fastsatte arealpris, ligesom erstatningen for arbejdsareal kan tiltrædes.

Overtaksationskommissionen kan tiltræde taksationskommissionens bemærkninger i relation til spørgsmålet om erstatning for værdiforringelse. Kommissionen finder ikke, at der bliver tale om en ejendomsforringelse i den størrelsesorden, som ejeren påstår, men de parkerings- og udstillingspladser, der etableres, er dog ikke helt så attraktive, som dem, der hidtil har været lige foran bygningen, og overtaksationskommissionen

finder, at den af taksationskommissionen fastsatte erstatning for ulemper og tab af beplantning er i underkanten. Denne erstatningspost forhøjes derfor skønsmæssigt til 40.000 kr.

Kommunen har tilbudt et beløb på 500 kr. for fremmøde ved åstedsforretningen, hvilket overtaksationskommissionen ikke finder grundlag for at ændre. Der er derimod ikke praksis for at tillægge et beløb for fremmøde ved taksationsforretningerne, medmindre det kan dokumenteres, at fremmødet har medført et egentligt økonomisk tab, f.eks. i form af lønindeholdelse. Overtaksationskommissionen kan derfor ikke godkende forhøjelsen af fremmødegodtgørelse til 1.000 kr.

Taksationskommissionens bemærkninger vedrørende evt. tillæg af moms kan tiltrædes.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

Arealafståelse 200 m^2 à 110 kr.	22.000 kr.
Arbejdsareal 315 m^2 à 10 kr.	3.150 kr.
For samtlige ulemper, værdiforringelse og tab af beplantning	40.000 kr.
For fremmøde ved åstedsforretningen	500 kr.
I alt	65.650 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lov om offentlige veje m.v., § 120. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 116 i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Erling Christensen

Hans Erik Nellegård

Peter From-Eriksen

Hans Henrik Andersen

Majbrit Rasmussen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 kendelse, jf. § 121, stk. 1, i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 6. marts 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

