Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 29. juni 2017

Sagsnr. TS81001-00096

Virksomhed 1 **A/S**

Matr. nre. 1 , 2 og 3

adresse 1 , adresse 2 adresse 3 og

adresse 4

Lb. nr. 1, 2, og 3

mod

Vejdirektoratet

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer Ekspropriationskommissionens afgørelse således, at erstatningen til Virksomhed 1 A/S forhøjes fra 55.150.000 kr. til 68.400.000 kr.

Indledende oplysninger

Sagen angår fastsættelse af erstatning for totaleksspropriation af Virksomhed 1 A/S i anledning af anlæg af ny Storstrømsbro mellem Falster og Masnedø.

Torsdag den 29. juni 2017 kl. 9.30 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Virksomhed 1 ved Vordingborg. I sagens behandling for Taksationskommissionen deltog formand, professor, dr. jur. Thomas Riis, og de af formanden for denne sag udtagne medlemmer gårdejer Karl Frandsen, godsejer Niels Jørgen Bønløkke, vurderingsinspektør Preben Thorvig og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for Taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Dorte Ellegaard og planteavlskonsulent Inge Ulsted Sørensen.

Virksomhed 1 A/S har anmodet Taksationskommissionen for Sjælland om at efterprøve den af Ekspropriationskommissionen afsagte kendelse af 31. januar 2017. Direktør person 1 mødte på vegne af selskabet sammen med advokat Søren Stenderup Jensen, virksomhedskonsulent Jacob Erhardi samt revisor Kim Pilegaard Melin.

Vejdirektoratet gav møde ved landinspektør Michael Larsen og jurist Lone Klærke-Hansen.

Til stede var endvidere kommissionens sekretær, fuldmægtig Johanne Lundgaard-Karlshøj.

Sagens oplysninger

Ejendommene med påstående bygninger, matr. nr. 2 , 1 og 3 , der alle er ejet af Virksomhed 1 A/S, er, som følge af ejerens anmodning herom, totaleksproprieret til overtagelse af Vejdirektoratet den 1. januar 2018.

De tre ejendomme fremstår som én ejendom. På ejendommene, der udgør et areal på 344.804 kvm., heraf 7.250 kvm vej, drives gartnerivirksomhed, nærmere betegnet produktion af agurker og tomater i væksthuse.

Der er mellem ejeren og Vejdirektoratet enighed om, at de tre ejendomme skal behandles som én ejendom hvad angår erstatningsfastsættelsen for det ekspropriative indgreb.

Matr. nr. 2 , beliggende adresse 2 i Vordingborg, er registreret som erhvervsejendom af speciel karakter og er beliggende i byzone. Den offentlige vurdering udgjorde pr. 1. oktober 2015 og 2016 1.250.000,- kr., heraf grundværdi 234.200,- kr. Matr. nr. 1 , beliggende adresse 1 og adresse 3 i Vordingborg, er registreret som frugtplantage, gartneri og planteskole og er beliggende i by- og landzone. Den offentlige vurdering udgjorde pr. 1. oktober 2015 og 2016 7.050.000,- kr., heraf grundværdi 2.566.400,- kr. Matr. nr. 3 , beliggende adresse 4 i Vordingborg, er registreret som frugtplantage, gartneri og planteskole og er beliggende i landzone. Den offentlige vurdering udgjorde pr. 1. oktober 2015 og 2016 5.450.000,- kr, heraf grundværdi 773.200,- kr.

Med hensyn til nærmere beskrivelse af ejendommen henvises til ekspropriations-fortegnelse for ejendomme omfattet af anlæg af ny Storstrømsbro mellem Falster og Masnedø, fortegnelse nr. , april 2016, udarbejdet af Vejdirektoratet.

Taksationskommissionen besigtigede ejendommen, hvorfra der drives gartnerivirksomhed. Kommissionens medlemmer stillede spørgsmål til belysning af sagen. Kommissionen besigtigede et antal af væksthusene, de hertil hørende pakke- og distributionsfaciliteter og kraftvarmeværket, der sikrer væksthusene forsyning af opvarmning, frembringelse af CO2 og elektricitet. person 1 redegjorde for gartneriets opførelse i 1989, hans overtagelse af gartneriet i 2001 samt produktionen. Produkterne afsættes på det danske marked. Parterne havde under en efterfølgende forhandling lejlighed til at forelægge deres synspunkter og fremkomme med deres bemærkninger, ligesom kommissionens medlemmer også i denne forbindelse stillede spørgsmål til belysning af sagen.

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

- Udskrift af forhandlingsprotokollen for Ekspropriationskommissionen vedr. anlæg af ny Storstrømsbro mellem Falster og Masnedø, 2. hæfte ekspropriationsforretningen den 28. juni 2016 samt protokoltilførsel den 16. august 2016
- Udskrift af forhandlingsprotokollen for Ekspropriationskommissionen vedr. anlæg af ny Storstrømsbro mellem Falster og Masnedø, 4. hæfte, protokoltilførsel den 31. januar 2017

- Ankebegæring af 3. februar 2017 fra advokat Søren Stenderup Jensen på vegne af Virksomhed 1 A/S
- Indlæg af 19. juni 2017 fra advokat Søren Stenderup Jensen til Taksationskommissionen for Sjælland m.v. med supplerende materialesamling,
- Indlæg af 14. juni 2016 fra advokat Søren Stenderup Jensen til Ekspropriationskommissionen med materialesamling
- Indlæg af 19. juni 2017 fra Vejdirektoratet til Taksationskommissionen for Sjælland m.v. med materialesamling
- Indlæg af 23. juni 2016 fra Vejdirektoratet til Ekspropriationskommissionen
- Ekspropriationsfortegnelse for ejendomme omfattet af anlæg af ny Storstrømsbro mellem Falster og Masnedø, fortegnelse nr. april 2016, med tilhørende oversigtsplan.

Ekspropriationskommissionens kendelse af 31. januar 2017
Kommissionen har truffet følgende afgørelse:

"Sagen angår spørgsmålet om størrelsen af den erstatning, som Vejdirektoratet skal betale til ejeren af ejendommen for overtagelse af ejendommen med tilhørende bygninger og faste installationer og for det tab, som ejeren lider ved ikke at kunne fortsætte driften af den virksomhed, der foregår på ejendommen.

Kommissionens beslutning, om at ejendommen skal totaleksproprieres, er truffet på baggrund af ejerens oplysninger ved besigtigelsesforretningen om, at en delekspropriation vil umuliggøre fortsat drift af gartnerivirksomheden på ejendommen, idet der ikke er areal på ejendommen til at genopføre de drivhuse, der må nedrives på grund af projektet. Ejeren har hverken ved besigtigelsen eller ekspropriations-forretningen fremlagt konkrete planer for en eventuel flytning af virksomheden.

Kommissionen har således lagt til grund, at projektet for en ny Storstrømsbro, der indgår som en forudsætning for anlægget af en fast forbindelse over Femern Bælt, hindrer en fortsat rentabel drift af gartnerivirksomheden på ejendommen, og at virksomheden derfor må forudsættes at ophøre.

Erstatningen for ejendommen

Ved totaleksspropriation er udgangspunktet, at det er ejendommens værdi i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet, der skal erstattes (handelsværdien), hvilket følger af ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. Erstatningen skal fastsættes ud fra en vurdering af, hvad ejendommen vil kunne indbringe på det åbne marked under de markedsforhold, som foreligger på ekspropriationstidspunktet i en situation, hvor det nye anlæg ikke var kommet.

Taksationskommissionen for Sjælland m.v. har i sagen vedrørende ejendommen " Virksomhed 2 *" (Ta I 11/13a) ved Rødbyhavn fastslået, at det er handelsværdien af en ejendom med alle tilhørende bygninger og faste installationer, der skal lægges til grund for erstatningen for ejendommen, også selvom ejendommen har en speciel karakter, der gør det vanskeligt at finde handler vedrørende sammenlignelige ejendomme. Dette udgangspunkt er også lagt til grund af ekspropriationskommissionen ved erstatningsfastsættelsen for ekspropriationen af jordrensningsvirksomheden* Virksomhed 3 *.*

Ejendommen i denne sag er købt med bygninger og indretninger, der kun teoretisk muliggør en anden anvendelse af ejendommen end til gartnerivirksomhed. Det er således drivhusene med tilhørende kraftværker m.v., der giver ejendommen dens værdi i en handelssituation. Værdien af ejendommen må fastsættes ud fra en vurdering af, hvad en kyndig køber vil betale for ejendommen i den aktuelle markedssituation med henblik på at kunne anvende ejendommen og dens bygninger og indretninger til gartneridrift. En "nedbrydning" af værdien af ejendommen og dens bygninger på enkelte dele eller indretninger giver efter kommissionens opfattelse ikke nogen mening, når man skal fastsætte værdien af ejendommen i en handelssituation – modsat eksempelvis landbrugsejendomme, hvor det kan være naturligt at foretage en vurdering af bygninger og jord hver for sig, idet der, afhængig af situationen, består den mulighed, at ejendommen i en salgssituation ikke nødvendigvis vil blive solgt samlet med bygninger og hele det aktuelle jordtilliggende.

Det er kommissionens opfattelse, at handelsværdien af den samlede ejendom med tilhørende bygninger i høj grad vil være bestemt af de indtjeningsmuligheder, som en køber vil kunne forvente ved en fortsat anvendelse af ejendommen til gartnerivirksomhed. Udover den forventede indtjening, vil en køber bl.a. skulle tage hensyn til fremtidige løbende udgifter til vedligeholdelse af eksisterende bygninger og indretninger samt det fremtidige investeringsbehov. På baggrund af de foreliggende oplysninger om bygningernes alder m.v. vurderer kommissionen, at vedligeholdelsesbehovet fremover vil være stigende i forhold til de af ejeren oplyste gennemsnitlige årlige vedligeholdelsesudgifter på 2,2 mio. kr.

Kommissionen finder, at en værdiansættelsesmodel, der kombinerer handelspriser for lignende ejendomme med en forventning til virksomhedens normalindtjening (EBIT-multipler) er den mest egnede som udgangspunkt for at fastsætte værdien af den konkrete ejendom.

Som grundlag for værdifastsættelsen finder kommissionen, at der under hensyn til virksomhedens karakter, produkter og kunder bør tages udgangspunkt i en multipel mellem 4 og 5 og et gennemsnitligt EBITDA på 11,4 mio. kr. svarende til gennemsnittet af virksomhedens primære drift i de to seneste regnskabsår 2013/14 og 2014/15.

Med dette udgangspunkt og samtlige øvrige foreliggende oplysninger finder kommissionen, at erstatningen for ejendommen og den tilhørende virksomhed passende kan sættes til 54.150.000 kr.

Erstatning for ulemper

Som det fremgår af bemærkningerne ovenfor, har ekspropriationskommissionen lagt til grund for beslutningen om at ejendommen skal totaleksproprieres, at gartnerivirksomheden på ejendommen ophører. Det påhviler i denne situation virksomhedens ejer selv at afvikle virksomheden, inden ejendommen overtages af Vejdirektoratet under iagttagelse af sædvanlig tabsbegrænsningspligt. Kommissionen forudsætter, at ejeren, som led i sin tabsbegrænsningspligt afhænder driftsmateriel (køretøjer m.m.) og driftsinventar, der ikke kan henregnes til ejendommens mur- og nagelfaste tilbehør, samt en eventuel

varebeholdning, og at ejeren opsiger medarbejderne i virksomheden med de individuelt gældende opsigelsesvarsler, således at alle medarbejdere er opsagt til fratrædelse senest pr. 31. december 2017. I det omfang ejeren ved realiseringen af driftsmateriel, driftsinventar, varebeholdning og opsigelse af medarbejdere lider et tab, har ejeren krav på erstatning herfor. Henset til driftsmateriellets og driftsinventarets sammensætning og alder, samt det forhold, at overtagelsen af ejendommen først sker 1½ år efter ekspropriationsbeslutningen, hvilket giver ejeren mulighed for at planlægge afviklingen af virksomheden og nedbringe varelager m.v. inden overtagelsen, finder kommissionen, at tabet, der relaterer sig til disse poster, må være begrænset.

Foruden tabet på ovennævnte poster har ejeren krav på erstatning for rydning af ejendommen (flytteudgifter), herunder bortskaffelse af eventuelt miljøfarligt affald som måtte findes på ejendommen.

Kommissionen finder, at erstatningen for disse poster, hvori indgår et element af skøn, mest hensigtsmæssigt kan fastsættes som en del af en samlet ulempeerstatning, som kommissionen fastsætter til 1.000.000 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand

Kommissionen anerkender, at værdifastsættelse af en ejendom med tilhørende virksomhed af denne karakter og størrelse har nødvendiggjort en omfattende sagkyndig bistand, men kommissionen finder ikke, at sagen kan begrunde en godtgørelse i den af ejeren krævede størrelse på afrundet 1.830.000 kr., som bl.a. har baggrund i et advokatskifte mellem besigtigelsen og ekspropriationsforretningen.

Ved fastsættelsen af godtgørelsen for udgifter til sagkyndig bistand har kommissionen bl.a. taget de beløb, der er tilkendt af kommissionen i sagen vedrørende jordrensningsvirksomheden Virksomhed 3 *og af taksationskommissionen i sagen vedrørende ejendommen "* Virksomhed 2 *" i betragtning. Henset til sagens kompleksitet, det af ejeren fremlagte materiale og praksis fastsætter kommissionen skønsmæssigt godtgørelsen for sagkyndig bistand til 500.000 kr.*

Erstatningen fastsættes herefter således:

For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger og med mur- og nagelfast tilbehør:	*54.150.000 kr.*
For samtlige ulemper herunder for rydning af ejendommen, bortskaffelse af eventuelt miljøfarligt affald samt for tab på driftsmateriel og driftsinventar og for selv at afhandle forholdet til panthavere m.v.:	*1.000.000 kr.*
I alt:	*55.150.000 kr.*

Godtgørelse for sagkyndig bistand: *500.000 kr.*

Ejendommen overtages af Vejdirektoratet den 1. januar 2018, der er skæringsdag med hensyn til betaling af skatter og afgifter.

Ejendommen afleveres i ryddet stand.

Erstatningen udbetales til ejerens bank, der anmodes om at afhandle forholdet til panthavere mv.

Et beløb på 100.000 kr. kan først frigives, når Vejdirektoratet attesterer, at ejendommen er fraflyttet i ryddet stand.

Da Nationalbankens diskonto på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen var 0 % forrentes erstatningen ikke, jf. ekspropriationsproceslovens § 22."

Parternes påstande og synspunkter

Ejeren ved advokat Søren Stenderup Jensen

For Taksationskommissionen for Sjælland m.v. har advokat Søren Stenderup Jensen på vegne af ejeren nedlagt principal påstand om erstatning for handelsværdi og ulemper på 216.700.000,- kr. og subsidiær påstand om erstatning for brugsværdi på 150.600.000,- kr., begge påstande med tillæg af godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand.

Til støtte for den principale påstand har ejeren ved skriftlige indlæg samt på forretningen navnlig gjort følgende gældende:

Virksomhed 1 A/S skal i overensstemmelse med praksis tilkendes en erstatning svarende til gartneriets handelsværdi. Handelsværdien skal opgøres som værdien af jorden med bygninger og installationer, udgifter til flytning af gartneriet samt særlige udgifter. Nybolig Erhverv ved Jørgen Klode har i april 2015 vurderet handelsværdien af jorden til at udgøre 7.700.000,- kr., jf. den for kommissionen fremlagte vurderingsrapport af 21. april 2015. Cunningham & Lindsey har i september 2015 vurderet handelsværdien af bygninger og installationer til at udgøre 209.000.000,- kr., jf. det for kommissionen fremlagte notat "Værdiopgørelse, produktionsbygninger og –udstyr mv" af 1. september 2016, rev. den 6. september 2016. Denne værdiansættelse er foretaget som en skønsmæssig vurdering af de enkelte delelementer, i form af en omkostningsberegning for opførelse af de aktuelle bygninger og anlæg, med fradrag af værdiforringelse som følge af slid og ælde. Handelsværdien udgør herefter i alt 216.700.000,- kr. Denne værdiansættelse er i overensstemmelse med den foretagne erstatningsfastsættelse i Virksomhed 2 -sagen (Taksationskommissionens kendelser af 5. juni 2013 i sagerne nr. Ta I 11/13a, nr. Ta I 11/13b, nr. Ta I 11/13c og nr. Ta I 11/13d) og Virksomhed 3 -sagen (Ekspropriationskommissionens kendelse af 1. juli 2013, Udskrift af forhandlingsprotokollen vedrørende anlæg af en fast forbindelse over Femern Bælt, 6. hæfte).

Til støtte for den subsidiære påstand har ejeren ved skriftlige indlæg samt under forretningen navnlig gjort følgende gældende:

Virksomhed 1 A/S skal tilkendes en erstatning på kr. 150.600.000,- opgjort som brugsværdien af gartneriet beregnet på grundlag af discounted cash flow-værdifastsættelsesmetoden og dermed en erstatning, der svarer til en kapitalisering af fremtidig indtjening.

Den subsidiære påstand for Ekspropriationskommissionen udgjorde kr. 123.900.000,-. Den subsidiære påstand, der gøres gældende for Taksationskommissionen, er således for-

højet, idet beregningerne er ændret med henblik på fremskrivning af værdien til skæringstidspunktet for Vejdirektoratets overtagelse af ejendommen den 1. januar 2018. Til støtte for påstanden gøres gældende, at selskabet er berettiget til en erstatning svarende til den brugsværdi, som virksomheden udgør for ejeren. Værdien skal derfor opgøres som den fremtidige indtjening tilbagediskonteret til nutidsværdi. Erstatningen skal derfor beregnes ud fra en forudsætning om, at ejeren skal have erstattet hele værdien af virksomheden, forstået som hele den fremtidige indtjening, her og nu. Ernest & Young har opgjort denne brugsværdi til kr. 150.600.000,-, jf. den for kommissionen fremlagte "Værdiansættelse" af 3. juni 2016 samt "Fremskrivning af værdien af egenkapitalen …" af 16. juni 2017.

Værdien af en virksomhed, som agtes drevet videre, erstattes efter praksis normalt ikke efter DCF-modellen. Såfremt ejeren fortsætter virksomheden, skal man således ikke have erstatning for mistet fremtidig indtjening i al evighed. Problemet i nærværende sag er imidlertid, at spørgsmålet om, hvorvidt ejeren kan drive en tilsvarende virksomhed på en anden lokalitet, i det hele vil være afhængig af størrelsen af den erstatning, som ejeren tilkendes. Det kan derfor ikke på forhånd udelukkes, at ejeren må ophøre med at drive den nuværende virksomhed som følge af ekspropriationen. Det står dog klart, at selskabet ikke vil kunne finde tilsvarende væksthuse på nogen ejendom i Danmark, allerede fordi der ikke findes tilsvarende store gartnerier i Danmark. Skal virksomheden drives videre, vil dette derfor forudsætte, at der opføres et nyt og tilsvarende gartneri på en anden lokalitet, og et sådant gartneri kan næppe opføres for et beløb, der ligger under ca. kr. 400.000.000,-.

Den nedlagte subsidiære påstand, om at erstatningen skal fastsættes på baggrund af brugsværdien af selskabet beregnet efter DCF-modellen, har yderligere støtte i Højesterets dom af 11. maj 2017, der angik ekspropriationserstatning for jord, hvorpå der forelå forventning om mulighed for råstofindvinding. Højesteret anførte, at det er fastslået i retspraksis, at ekspropriationserstatning som udgangspunkt skal udmåles til det afståedes værdi i handel og vandel, men at erstatningen i visse tilfælde kan beregnes som genanskaffelsesværdien eller brugsværdien, hvis forholdene tilsiger det. Det var tilfældet i den konkrete sag, hvor Højesteret fandt, at erstatning for arealets handelsværdi ikke ville give ejeren fuldstændig erstatning, hvorfor der ved fastsættelse af erstatningen også skulle tages hensyn til

den indtjening, som selskabet ville miste ved ikke at kunne indvinde råstofferne i arealet, samt til at det eksproprierede areal havde en særlig værdi for ejeren, fordi ejeren ved indvindingen af grus på den øvrige del af ejendommen havde afholdt betydelige opstartsomkostninger, som var af samme størrelse, uanset om det eksproprierede areal fragik eller ej. På baggrund af Højesterets dom skal Virksomhed 1 A/S derfor tilkendes en erstatning for såvel mistet indtjening som for værdien af den jord, som gartneriet ligger på, og der skal ikke ske tilbagediskontering af erstatningen til nutidsværdi. Det skal i denne anledning bemærkes, at der i den subsidiære påstand ikke indgår et krav om erstatning for den jord, som gartneriet ligger på, fordi det er gartneriets opfattelse, at når brugsværdien opgøres efter DCF-modellen, så inkluderer denne værdiansættelse samtlige aktiver.

Ejeren har ved skriftligt indlæg samt på forretningen præciseret, at gartneriet i beregningen af erstatningen i henhold til den subsidiære påstand har indregnet et betydeligt større beløb til vedligeholdelsen og investeringer, end hvad Ekspropriationskommissionen har medtaget i beregningen og anvendt som argument for, at erstatningen ikke skal være højere end fastsat af kommissionen. Gartneriet har i driften indregnet omkostninger til reparation og vedligehold på kr. 1.500.000,- årligt stigende med inflationen samt investeringer på gennemsnitligt kr. 2.800.000,- årligt. Ved beregningen af udgifter til vedligeholdelse og investering skal der rettelig tages udgangspunkt i kr. 4.300.000,- årligt og ikke 2.200.000,- kr. som gjort af Ekspropriationskommissionen.

Ejeren har ved skriftligt indlæg samt på forretningen gjort gældende, at det er gartneriets opfattelse, at den af Ekspropriationskommissionen anvendte multipel på 4-5 gange EBITDA ligger væsentligt under det niveau, som virksomheder handles til på det frie marked. En multipel bør rettelig ligge i niveauet 8-10 gange EBITDA, hvilket underbygges af en af Ernest & Young, på foranledning af gartneriet, udarbejdet benchmarkanalyse. Baseret på den indikerede værdi af virksomheden på gældfri basis, kr. 97.700.000,-, samt et skønnet normaliseret historisk indtjeningsniveau på kr. 11.400.000,- for de seneste to år op til værdiansættelsestidspunktet 30. juni 2015 indikeres en implicit EV/EBITDA multipel på 8,5 gange EBITDA.

Til det af Vejdirektoratet fremførte har ejeren blandt andet gjort gældende, at Virksomhed 4 ikke er en relevant sammenligningshandel til brug for fastsættelse af værdien af Virksomhed 1 A/S, da forudsætningerne ved salget af Virksomhed 4 på ingen måde er sammenlignelige med nærværende situation, idet der navnlig henvises til, at Virksomhed 4 i en længere periode var ejet af et konkurstruet dødsbo og drevet af gartneriets kreditor, samt at gartneriet var stærkt underskudsgivende og havde fået eftergivet en væsentlig gæld. Gartneriet var endvidere halvt så stort som Virksomhed 1 A/S. På samme vis udgør Virksomhed 5 heller ikke et egnet sammenligningsgrundlag, idet blandt andet omsætningsforholdene for centret på ingen måde er egnet til sammenligning med driften af Virksomhed 1 A/S.

Advokat Søren Stenderup Jensen understregede, at beslutningen om, hvorvidt person 1 vil drive gartnerivirksomhed et andet sted i fremtiden, vil afhænge af størrelsen af den erstatning, som selskabet vil blive tilkendt.

Advokat Søren Stenderup Jensen præciserede, at selskabet skal tilkendes fuldstændig erstatning, jf. Grundlovens § 73, og at denne skal opgøres, principalt, som handelsværdien, subsidiært, som brugsværdien. Det blev endvidere oplyst, at gartneriet ikke har bemærkninger til den af Ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for ulemper.

Ejeren har nedlagt påstand om betaling af en godtgørelse på kr. 1.829.508,71 for sagkyndig bistand svarende til selskabets faktiske, anslåede omkostninger til bistand ved sagens behandling. Til støtte herfor er det anført, at omkostningerne har været nødvendige for, at selskabet på behørig vis har kunnet varetage sine interesser i forbindelse med ekspropriationen.

Vejdirektoratet

For Taksationskommissionen for Sjælland m.v. har anlægsmyndigheden, Vejdirektoratet, ved landinspektør Michael Larsen nedlagt principal påstand om, at erstatningen i sin helhed skal fastsættes til ikke over kr. 40.000.000,-, samt at det tilkendte beløb til sagkyndig bistand bør nedsættes, og subsidiært at den af Ekspropriationskommissionen afsagte kendelse stadfæstes.

Vejdirektoratet har gjort gældende, at der skal tages stilling til tre forhold:

1. Erstatningsudmåling for ejendommen med tilhørende bygninger
2. Erstatningsudmåling i forbindelse med virksomhedsophør
3. Sagkyndig bistand

Vejdirektoratet har ved de skriftlige indlæg samt på forretningen gjort gældende, at erstatningen for ejendommen med tilhørende bygninger skal fastsættes i overensstemmelse med ejendommens handelsværdi. En erstatningsudmåling i henhold til handelsværdien vil være i overensstemmelse med praksis og fremgår endvidere klart af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom § 17, stk. 4. Opgørelsen af denne handelsværdi skal tage udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden, hvilket er almindelige praksis.

Vejdirektoratet har redegjort for erstatningsudmålingen med udgangspunkt i handelsværdien ved anvendelse af normalindtjeningsmetoden. COWI har været inddraget ved erstatningsudmålingen. Med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden som grundlag for fastsættelse af erstatningen for ejendommen i sin helhed med påstående bygninger og mur- og nagelfast tilbehør, som er normal praksis ved fastsættelse af priser på erhvervsejendomme, vil værdien udgøre kr. 14.200.000,-, når der tages udgangspunkt i en nettoleje på et gennemsnit af de sidste tre års lejeindtægter fra Virksomhed 6 ApS' leje af gartneriets faciliteter på lige over kr. 1.000.000,- og en afkastningsprocent på 8. Med en fremskrivning af lejen til i dag vil markedslejen udgøre cirka kr. 1.600.000,-. Benyttes en årlig leje på kr. 2.000.000,- med en afkastningsprocent på 8, da vil værdien udgøre kr. 25.000.000,-. Selvom der ikke er et stort sammenligningsgrundlag for handler med større gartnerier, kan der fremhæves eksempler herpå. Virksomhed 4 er handlet i 2014 til en pris på kr. 15.000.000,-. Virksomhed 4 er også et af Danmarks største gartneriet. Til underbygning af anbringender har Vejdirektoratet fremført og fremlagt dokumentation for handlen af Virksomhed 4 samt fremlagt salgsopstilling på en gartneriejendom ved Sorø.

Normalindtjeningsmetoden er almindelig praksis. Ekspropriationskommissionen har således taget udgangspunkt i ejendommens handelsværdi ved blandt andre udmåling af erstatningssummen på en tilgrænsende erhvervsejendom. I sagen med Virksomhed 2 I/S fastslog

Taksationskommissionen i sin kendelse, at det er handelsværdien af en ejendom, med dertilhørende faste installationer, der udgør erstatningen for den ejendom, der afstås, uanset ejendommens karakter. Det skal understreges, at sagens genstand i sagen om Virksomhed 2 I/S samt Virksomhed 3 A/S vedrørte overtagelse af hele ejendomme samt flytning af eksisterende virksomhed. I den konkrete sag med Virksomhed 1 A/S er der ikke tale om en flytning af en eksisterende virksomhed, men derimod virksomhedsophør.

Ekspropriationskommissionen har i sin kendelse taget udgangspunkt i en værdiansættelsesmodel der kombinerer handelspriser for lignende ejendomme med en forventning til virksomhedens normalindtjening, EBIT-multipler, som det mest egnede udgangspunkt for at fastsætte værdien. Det fremgår ikke klart af kendelsen, at de alene har baseret deres erstatningsfastsættelse på den valgte model, hvilket også ville være forkert, da det ikke er et endegyldigt facit, men blot en metode blandt flere.

Ejerens erstatningskrav i henhold til den principale påstand er ikke udtryk for den reelle handelsværdi, men derimod en skadesopgørelse (genopførelsesomkostninger).

Ekspropriationskommissionen har ikke valgt at benytte DCF-modellen, hvilket Vejdirektoratet er enig i, da modellen anvendes i forbindelse med overtagelse af en still-going-on virksomhed (going concern). En opdatering af modellen ændrer ikke herved. Ejerens erstatningsudmåling ved anvendelse af DCF-modellen er således ikke anvendelig til opgørelse af erstatningen, idet der ikke er tale om en overtagelse af en virksomhed, der agtes videreført.

Ejerens henvisning til Højesterets dom i sagen om Virksomhed 7 A/S (Virksomhed 8 A/S) er ikke relevant. Højesteretsdommen er en fravigelse af udgangspunktet om, at erstatning for ekspropriation af fast ejendom fastsættes til handelsprisen. Højesteret fastslår i præmisserne, at erstatning ved ekspropriation som udgangspunkt udmåles til det afståedes værdi i handel og vandel, handelsprisen.

Vejdirektoratet har ved skriftlige indlæg samt på forretningen anført, at det ved virksomhedsophør påhviler ejeren af virksomheden selv at afvikle virksomheden, inden ejendommen overtages. Ejeren skal tilkendes erstatning for det tab, som lukning af virksomheden medfører samt erstatning for tab på driftsmidler og driftsinventar, som ikke kan afhændes, eller kun kan afhændes med betydelige tab. Virksomheden er forpligtet til at afvikle og afhænde driftsmidler og inventar m.v. ud fra en tabsbegrænsningspligt. Dette forhold er taget i betragtning ved fastsættelsen af overtagelsestidspunktet til 1. januar 2018.

Vejdirektoratet har til støtte for den nedlagte påstand om, at beløbet til godtgørelse af udgifter til sagkyndig bistand skal nedsættes, gjort gældende, at det ved fastsættelse af godtgørelsen skal tages i betragtning, at der skal være tale om nødvendige udgifter. Udmåling af godtgørelse for sagkyndig bistand skal fastsættes med udgangspunkt i en vurdering af, hvorvidt det af ejerens repræsentant fremlagte materiale har været nødvendigt for ejer og primært for Ekspropriationskommissionens, og efterfølgende Taksationskommissionens, behandling af sagen. I sagen vedrørende Virksomhed 2 I/S blev der fastsat et samlet beløb på kr. 500.000,- til sagkyndig bistand for behandling af sagen både i forbindelse ekspropriation og taksation. Begrundelsen for det forholdsvis høje beløb var, at Femern A/S havde benyttet betydelige ressourcer for at belyse værdien af Virksomhed 2 s ejendom m.v. i et – efter Ekspropriationskommissionens opfattelse – for ekspropriationssagers vedkommende usædvanligt omfang. Vejdirektoratet har præciseret, at der skal ikke ydes dækning for sagkyndig bistand i det omfang ejeren har fremført afholdte udgifter for – som er inklusiv moms – da Vejdirektoratet ikke er af den opfattelse, at der skal betales efter regning, krone for krone. Vejdirektoratet har fremlagt praksis på området, hvor der er i lignende sager er tilkendt væsentligt lavere beløb.

For Ekspropriationskommissionen anførte Vejdirektoratet, at godtgørelsen for udgiften til sagkyndig bistand passende kunne fastsættes til et beløb i størrelsesordenen kr. 100.000,- til kr. 150.000,-. Vejdirektoratets repræsentant bemærkede, at Taksationskommissionen er kvalificeret til at værdiansætte ejendommen. Ejerens fremlagte værdiansættelser, som i øvrigt er ensidigt indhentet, er derfor unødvendige. Vejdirektoratet har af samme grund valgt ikke at lade udarbejde omfattende afrapporteringer og procesindlæg, omend ekstern rådgiver er inddraget for at medvirke til, at sagen er oplyst for kommissionerne.

Vejdirektoratets repræsentant understregede afslutningsvis, at sagens genstand er lukning af virksomheden, hvilket er det, som Ekspropriationskommissionen har taget stilling til. Vejdirektoratets repræsentant bemærkede, at hvis kommissionen tager udgangspunkt i, at anlægsmyndigheden køber en virksomhed, da skal der ikke tilkendes ejeren en million kroner til oprydning.

Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Den foreliggende sag angår spørgsmålet om erstatning for totalekspropriation af Virksomhed 1 A/S i anledning af anlæg af ny Storstrømsbro mellem Falster og Masnedø. Taksationskommissionen skal således tage stilling til størrelsen af den erstatning, som Vejdirektoratet skal betale til ejeren af ejendommen for overtagelse af ejendommen med tilhørende bygninger og faste installationer og for det tab, som ejeren lider ved ikke at kunne fortsætte driften af den virksomhed, der foregår på ejendommen.

Det følger af ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4, at ved bl.a. totalekspropriation er det udgangspunktet, at det er ejendommens værdi i handel og vandel (handelsværdien), på ekspropriationstidspunktet, der skal erstattes. Efter dette udgangspunkt skal erstatningen fastsættes ud fra en vurdering af, hvad ejendommen vil kunne indbringe på det åbne marked under de markedsforhold, som foreligger på ekspropriationstidspunktet i en situation, hvor det nye anlæg ikke var kommet.

Højesteret har i sin dom af 11. maj 2017 vedrørende råstofudvindingsvirksomheden Virksomhed 7 A/S fastslået, at erstatningsudmålingen ifølge retspraksis udmåles til det afståedes værdi i handel og vandel, men at erstatningen i det konkrete tilfælde kan beregnes som genanskaffelsesværdien eller brugsværdien, hvis forholdene tilsiger det.

Taksationskommissionen finder i lighed med Ekspropriationskommissionen, at handelsværdien af den samlede ejendom med tilhørende bygninger i høj grad vil være bestemt af de indtjeningsmuligheder, som en potentiel køber ville kunne forvente ved en fortsat anvendelse af ejendommen til gartnerivirksomhed. Ansættelse af en erhvervsejendoms værdi

beror på en række forskellige faktorer, som er behæftet med større eller mindre usikkerhed, heriblandt faktorer som risiko, vækstmuligheder og lønsomhed. I den konkrete sag finder Taksationskommissionen endvidere, at usikkerheden om handelsværdien af den eksproprierede ejendom øges af, at der ikke findes sammenlignelige handler.

Værdiansættelsen kan foretages ved hjælp af forskellige beregningstekniske metoder, der på grund af den nævnte usikkerhed ved de bagvedliggende faktorer, der indgår i de anvendte metoder, kan bidrage til at estimere ejendommens værdi, men ingen af metoderne kan eliminere usikkerheden og dermed anvendes til at frembringe et entydigt udtryk for ejendommens faktiske handelsværdi. Derfor vil værdiansættelsen under alle omstændigheder have en skønsmæssig karakter.

Ekspropriationskommissionen har i det væsentlige baseret erstatningsudmålingen på forventningen til virksomhedens normalindtjening (EBIT-multipler). Taksationskommissionen finder ikke, at denne metode er dårligere egnet end andre metoder til at fastsætte værdien af den konkrete ejendom og vil derfor også tage udgangspunkt i denne metode.

Taksationskommissionen finder imidlertid, at der i den konkrete sag foreligger forhold, der begrunder udmåling af erstatning til ejerens brugsværdi, idet erstatning i overensstemmelse med den estimerede handelsværdi efter kommissionens opfattelse ikke vil give ejeren fuld erstatning. Til brug for erstatningsudmålingen kan den valgte værdiansættelsesmetode bruges til at estimere ejerens brugsværdi ved at justere størrelsen af den anvendte multipel.

Det er Taksationskommissionens vurdering blandt andet på grundlag af den af kommissionen indhentede sagkyndige bistand, at det ville være vanskeligt at finde reelt interesserede købere til et gartneri af denne størrelse og karakter, hvilket indikerer, at den skønnede handelsværdi er mindre end den indtjening, ejeren vil miste ved ikke længere at kunne fortsætte driften af gartneriet. Taksationskommissionen finder på den anførte baggrund, at ejendommen har en højere værdi for ejeren (brugsværdi) end den ville have for andre (handelsværdien). Taksationskommissionen finder endvidere efter besigtigelse af gartneriet, og som sagen i øvrigt er oplyst, at gartneriet er en veldrevet og solid virksomhed med

stabil indtjening de senere år, og at værdien heraf ikke kan realiseres ved en overtagelse af ejendommen eller på anden måde.

På det anførte grundlag finder Taksationskommissionen med udgangspunkt i den af Ekspropriationskommissionens anvendte værdiansættelsesmetode, at der skønsmæssigt kan fastsættes en multipel på 6 og et gennemsnitligt EBITDA på 11.400.000,- kr. Herefter kan erstatningen for ejendommen og den tilhørende virksomhed passende sættes til 68.400.000,- kr.

Gartneriet overgår til Vejdirektoratet med bygninger og nagelfast udstyr. Det påhviler ejeren selv at afvikle virksomheden, inden ejendommen overtages af Vejdirektoratet. Taksationskommissionen finder, at omkostninger forbundet hermed normalt må anses for naturlige ved overdragelse af en ejendom som den omhandlede og derfor tillige må anses for indeholdt i erstatningen for ejendommen og den tilhørende virksomhed. Taksationskommissionen finder således, ikke grundlag for at fastslå, at ejeren ved afvikling af virksomheden skal afholde sådanne særlige omkostninger, der berettiger ejeren til en selvstændig erstatningspost for ulemper.

For så vidt angår spørgsmålet om godtgørelse for sagkyndig bistand, er Taksationskommissionen enig med Ekspropriationskommissionen i, at værdifastsættelse af en ejendom med tilhørende virksomhed af denne karakter og størrelse har nødvendiggjort en omfattende bistand, men at sagen ikke kan begrunde en godtgørelse i den af ejeren krævede størrelse på afrundet 1.830.000,- kr. Taksationskommissionen finder under hensyn til det af ejeren fremlagte materiale, at sagen – der er omfattende, men i det væsentligste omhandler værdiansættelse – har et sådant omfang og kompleksitet, at godtgørelse for sagkyndig bistand for både Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen skønsmæssigt kan fastsættes til 500.000,- kr.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning for ejendommen i dens helhed med påstående bygninger og med mur- og nagelfast tilbehør samt for samtlige øvrige udgifter	*68.400.000,- kr.*

Godtgørelse for sagkyndig bistand for Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen *500.000,- kr.*

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19, § 22 og § 29 i lov-bekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Taksationskommissionens kendelse kan ikke påklages til højere administrativ myndighed. Er en part utilfreds med Taksationskommissionens udmåling af erstatning, kan sagen indbringes for de almindelige domstole, jf. § 26 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom. Opmærksomheden henledes på, at en sag om erstatning skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at Taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Thomas Riis

Niels Jørgen Bønløkke Karl Frandsen

Preben Thorvig Erling Rørdam

/Johanne Lundgaard-Karlshøj

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 19. september 2017

Marianne Rindom