Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 17. april 2023

Sagsnr. 2022-107097

Sagens parter:

V ApS

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 1)

mod

Aarhus Kommune

(vejmyndighed)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for afståelse af et areal til ombygning af et vejkryds ved X-vej .

Mandag den 17. april 2023, ca. kl. 9.00, samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ejendomskonsulent Eigil

Holm Nielsen og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, økonomimedarbejder Lars Brix og folkeskolelærer Anni Sørensen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson, AAKJAER Landinspektører P/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro af lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved administrerende direktør, D , V ApS , og advokat A .

Vejmyndigheden gav møde ved anlægsingeniør Lise Guldager Hoppe, Aarhus Kommune, landinspektør L , F A/S , og projektleder P , E ApS .

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelses- og erhvervsejendom på 4.414 m^2 og var ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderer til en kontant ejendomsværdi på 9.100.000 kr., heraf en grundværdi på 1.103.500 kr.

Ekspropriationsbindgrebet omfatter afståelse af ca. 125 m^2 til kommunevej, X-vej - , samt midlertidig brug af et arbejdsareal på ca. 315 m^2.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Aarhus' kendelse af 30. september 2022, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 30. september 2022

"Lodsejeren har efter grundlovens § 73 krav for fuldstændig erstatning for det tab, lodsejeren lider ved den skete ekspropriation, hvor der afstås et smalt areal på ca. 125 m^2 beliggende vest og nord for ejendommens bygninger langs X-vej og et midlertidigt arbejdsareal på ca. 315 m^2. Erstatningen skal dække tabet ved selve afståelsen, den midlertidige ekspropriation og de ulemper, som ekspropriationen giver anledning til. Der skal endvidere tages stilling til, om ekspropriationen medfører sådanne fordele for ejendommen, som skal fradrages i erstatningen, jf. vejlovens § 103, stk. 2.

Taksationskommissionen har tidligere behandlet erstatningsspørgsmål ved afståelse til vejudvidelser, senest i foråret 2022 ved Y-vej , hvor erstatningsfastsættelsen for 4 ud af 5 ejendomme er indbragt til overtaksation.

Der er så væsentlige forskelle mellem de eksproprierede ejendomme ved Y-vej og den aktuelle ejendom ved X-vej , at der ikke er grundlag for at fastsatte samme erstatning (1.000 kr. pr. m^2) for arealafståelsen. Omvendt finder kommissionen ikke, at en arealerstatning på 250 kr. pr. m^2, giver lodsejeren fuldstændig erstatning. Kommissionen finder herefter, at arealerstatningen kan fastsættes til 500 kr. pr. m^2 eller for afståelse af 125 m^2, 62.500 kr.

Arealafståelsen medfører, at den ledige bebyggelsesmulighed ("restrummeligheden") reduceres fra 153 m² til 90,5 m², når der bortses fra de opstillede containere. En reduktion af denne størrelse (62,5 m²) vil kun have en marginal betydning for værdien af ejendommen, og det må indgå i vurderingen, at der kan dispenseres fra udnyttelsesgraden. Kommissionen finder, at en erstatning på 10.000 kr. for mistet bebyggelsesmulighed med sikkerhed vil give lodsejeren fuldstændig erstatning herfor.

Ved vurderingen af de ulemper, ekspropriationen vil have for ejendommen, må det indgå, at det eksproprierede areal efter det, der kunne konstateres ved besigtigelsen, ikke indgik i eller havde nogen (synderlig) betydning for den aktuelle drift af den virksomhed, der drives fra ejendommen. Der er ikke tilvejebragt nærmere oplysninger om denne drift, og der foreligger ikke dokumenterbare oplysninger om udnyttelses af parkeringsarealerne, herunder kørsel til og fra ejendommen med store og almindelige køretøjer. Imidlertid kan der ikke bortses fra, ekspropriationen medfører begrænsninger i ejerens adgang til at hensætte varer, parkering og færdsel på arealet, og at disse forhold medfører en formindskelse af ejendommens værdi. Erstatningen for denne ulempe, som ikke dækkes af arealerstatningen, fastsættes til 10.000 kr.

For ejendomsskat og øvrige ulemper fastsættes skønsmæssigt en erstatning på 3.000 kr.

Det midlertidige arbejdsareal omfatter stort set hele det befæstede areal mellem bygningen og X-vej *og kan ikke undgå at volde nogen ulempe, men dog begrænset ulempe for selve driften. Erstatningen herfor fastsættes skønsmæssigt til 50 kr. pr. m² (315 m²), eller 15.750 kr.*

Det bemærkes herved, at der ikke er grundlag for at yde erstatning for ulemper som følge af projektet for den fortsatte brug af den indrettede lejlighed på ejendommen. Der er herved taget hensyn til, at man i et kvarter som det foreliggende, der i lokalplanen er udlagt som industriområde, må være forberedt på ikke ubetydelige støjgener, og at det heller ikke er dokumenteret, at den aktuelle anvendelse er i overensstemmelse med den gældende lokalplan.

Det kan ikke med tilstrækkelig sikkerhed lægges til grund, at det projekt, der er eksproprieret jord til, vil have sådanne fordele for ejendommen, at der er grundlag for at foretage noget fradrag i erstatningen i den anledning, jf. vejlovens § 103, stk. 2.

Ekspropriationserstatningen fastsættes således til

Arealafståelse	*62.500 kr.*
Midlertidig afståelse af arbejdsareal	*15.750 kr.*
Mistet bebyggelsesmulighed	*10.000 kr.*
Ulemper	*13.000 kr.*
Samlet erstatning	*101.250 kr.*

Erstatningen forrentes som anført i vejlovens § 120.

Til dækning af sagkyndig bistand tillægges der lodsejeren 10.000 kr.

Thi bestemmes:

Erstatningen til V ApS *som ejer af ejendommen, matr.nr.* 1 , Adresse 1 *, for afståelse til vejformål af 125 m², midlertidig afståelse til arbejdsareal af ca. 315 m², for mistet bebyggelsesmulighed og for ejendomsskat og øvrige ulemper, fastsættes til 101.250 kr.*

Til dækning af sagkyndig bistand tillægges der lodsejeren 10.000 kr."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således *at* erstatningen for arealafståelse forhøjes til 81.500 kr., *at* erstatningen for midlertidig afståelse af arbejdsareal forhøjes til 25.200 kr., *at* ulempeerstatningen forhøjes til 35.000 kr., og *at* erstatningen for mistet bebyggelsesmulighed forhøjes til 358.300 kr. - hvorefter den samlede erstatning forhøjes til 500.000 kr.

Lodsejeren anførte, at det afståede areal har været brugt utroligt meget i forbindelse med levering og afhentning af varer til og fra lodsejerens virksomhed. Det er ikke så meget antallet af tilgængelige parkeringspladser på ejendommen, men mere tidsforbruget i forbindelse med af- og pålæsning, der har værdi for virksomheden.

Lodsejeren og leverandørerne har en interesse i, at leverandørerne tilbringer så kort tid som muligt på lodsejerens ejendom, og det kan efter lodsejerens opfattelse meget vel være grunden til, at man ikke kan se parkerede køretøjer på ejendommen på luftfotos og fotos fra Google Streetview. Lodsejerens forklaring om brugen af arealet bør derfor lægges til grund frem for fotos, som kan være taget på helt tilfældige tidspunkter.

Lodsejeren pegede derudover på, at arealet er alle tiders udstillingsmulighed for lodsejerens egen virksomhed og for andres virksomheder.

Lodsejeren anførte, at der er tilknyttet en forventningsværdi til ejendommen i kraft af ejendommens beliggenhed og den udvikling, der har været i området. Lodsejeren pegede i den forbindelse på byggeriet af de 1.500 boliger på den anden side af vejen, som har været skyld i ombygningen af krydset, og på den af Aarhus Kommune vedtagne udviklingsplan for den nærliggende bydel Marienlyst, hvor kommunen har en ambition om at skabe plads til 15.000 beboere. Endvidere har kommunen i sit indlæg for taksationskommissionen forudsat, at den nuværende erhvervsejendom på et tidspunkt rives ned, og at der i stedet opføres beboelseslejligheder. Man kan således både se og høre, at ejendommen ligger i et attraktivt område.

Lodsejeren pegede på, at erhvervsmægler M i vurderingsrapport af 20. maj 2022 har vurderet kvadratmeterprisen for det permanent afståede areal til 650 kr. pr. m². Lodsejeren bemærkede, at der er tale om en konkret vurdering af ejendommen foretaget af en professionel erhvervsmægler. Denne vurdering må efter lodsejerens opfattelse lægges til grund forud for den offentlige ejendomsvurdering, der er alt for lav, og de uformelle forespørgsler til ejendomsmæglere, som kommunen har henvist til.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således *at* erstatningen for arealafståelse nedsættes til 31.250 kr., *at* erstatningen for midlertidig afståelse af arbejdsareal, ejendomsskat og øvrige ulemper nedsættes til i alt 5.000 kr., og *at* lodsejeren tilkendes 10.000 kr. i erstatning for mistet byggeret - hvorefter den samlede erstatning nedsættes til 46.250 kr.

Kommunen anførte, at der ikke er noget byggefelt på det permanent afståede areal, der ligger for tæt på skel til at kunne bebygges. Der kan heller ikke antages at være knyttet nogen nævneværdig byggeret til arealet, da ejendommen stort set er udbygget.

Efter kommunens opfattelse er situationen sammenlignelig med afståelse af haveareal til boligejendomme, hvor prisen ifølge praksis typisk ligger omkring 200-250 kr. pr. m^2. Dette beløb svarer også til den offentlige ejendomsvurdering og stemmer endvidere overens med de tilkendegivelser, som kommunen har fået fra ejendomsmæglere i denne og lignende sager.

Kommunen anførte, at man i forhold til spørgsmålet om forventningsværdi må kigge på det gældende plangrundlag. Der er mulighed – men ikke sikkerhed – for, at man kan få vedtaget et nyt plangrundlag, men selv i det tilfælde vil der bl.a. blive stillet krav om udbygning af vejnettet, hvorfor den aktuelle udbygning af vejkrydset i høj grad ville komme lodsejeren til gode i en sådan situation.

Kommunen anførte, at der ikke er noget, der tilsiger, at ejendommens størrelse i sig selv gør den mere værd. Derimod vil udbygningen af vejnettet – herunder etablering af højresvingsbanen, som har givet bedre tilkørselsforhold til ejendommen – efter kommunens opfattelse være noget, der vil være attraktivt for en kommende køber eller investor.

Kommunen pegede på, at hverken luftfotos eller fotos fra Google Streetview indikerer, at det eksproprierede areal har været anvendt intensivt som hævdet af lodsejeren. Heller ikke beplantningen på arealet, der fremstår tilgroet og uden tegn på kørsel, tyder på, at arealet skulle have været anvendt i virksomhedens drift.

Kommunen bemærkede, at parkeringsmulighederne på ejendommen også efter ekspropriationen synes at overstige ejendommens reelle driftskapacitet. Udstillingsmulighederne på ejendommen er efter kommunens opfattelse heller ikke berørt af udbygningen af vejkrydset, da lyssignalet bl.a. vil medføre, at flere biler kommer til at holde stille langs med arealet.

Kommunen oplyste, at det normalt ville have være nødvendigt at ekspropriere et areal på ca. 1 meter i bredden, men at man her har kunnet minimere indgrebet til ca. det halve. Endvidere vil der omkostningsfrit for lodsejeren blive etableret en støttemur i skel.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen stadfæster den af taksationskommissionen fastsatte arealerstatning på 500 kr. pr. m^2, hvormed lodsejeren er sikret fuldstændig erstatning

for det afståede areal. Overtaksationskommissionen kan ikke tiltræde, at der er grundlag for at tilkende en yderligere erstatning for mistet bebyggelsesmulighed. Den af taksationskommissionen tilkendte erstatning herfor på 10.000 kr. tilsidesættes derfor. Det bemærkes herved, at overtaksationskommissionen ikke er bundet af parternes påstande.

Overtaksationskommissionen lægger i lighed med taksationskommissionen til grund, at det afståede areal ikke indgik i eller havde nogen synderlig betydning for den aktuelle drift af den virksomhed, der drives fra ejendommen. Taksationskommissionen har imidlertid lagt til grund, at der er sket en formindskelse i ejendommens værdi, der ikke dækkes af arealerstatningen, som følge af, at ekspropriationen har medført en begrænsning i lodsejerens adgang til at hensætte varer, parkering og færdsel på arealet. Overtaksationskommissionen tilsidesætter den af taksationskommissionen tilkendte erstatning herfor på 10.000 kr. Der er ikke grundlag for at antage, at der er lidt et sådant tab.

Overtaksationskommissionen stadfæster i øvrigt taksationskommissionens kendelse i henhold til de heri anførte grunde.

Ekspropriationserstatningen fastsættes herefter således:

Arealafståelse af 125 m^2	62.500 kr.
Midlertidig afståelse af arbejdsareal på 315 m^2	15.750 kr.
Ulemper	3.000 kr.
Samlet erstatning	81.250 kr.

Lodsejeren blev ved taksationskommissionen tilkendt 10.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejeren tilkendes yderligere 8.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen.

Konklusion

Overtaksationskommissionen nedsætter den af taksationskommissionen tilkendte erstatning. Erstatningen for afståelse til vejformål af 125 m^2, for midlertidig afståelse til arbejdsareal af ca. 315 m^2 og for ejendomsskat og øvrige ulemper fastsættes til 81.250 kr.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand for taksationsmyndighederne tillægges lodsejeren 18.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke, jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

Ole Terkelsen

Eigil Holm Nielsen | Mikael Dahl-Jensen

Lars Brix | Anni Sørensen

/ Mikael Primsø

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

Indbringelse for domstolene

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. juni 2023



Kira Elisabeth Kristensen, Kontorfunktionær