Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 4. marts 2025

Sagsnr. 2024-217369

Sagens parter:

Lodsejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

7700 Thisted

(Lb.nr. 2)

mod

Thisted Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for ekspropriation i anledning af udvidelse og omdannelse af Thisted Genbrugscenter.

Tirsdag den 4. marts 2025, ca. kl. 14.45, samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg på Adresse 1 , 7700 Thisted. Til stede ved overtaksations-kommissionens behandling af sagen var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, forhenværende gårdejer

Holger Hedegaard og forhenværende tømrermester Ole Riber Kjær, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, seniorsergent Keld Fausing og landmand Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Hardy G. Jensen, Landinspektørcentret LG98 A/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af lodsejeren. Lodsejeren var mødt med sin repræsentant advokat Gert Lund, INTERLEX Advokater.

Kommunen gav møde ved juridisk konsulent Daniel Lundeman Lind og landinspektør Camilla Knudsen, begge Landinspektørfirmaet LE34, projektleder Dennis Pedersen, Thisted Kommune, samt projektleder Person 1 , Virksomhed 1 A/S.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 et areal på i alt 14.347 m^2, heraf vej 137 m^2.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på i alt ca. 1.738 m^2 til brug for etablering af en omlastestation i forbindelse med udvidelse af Thisted Genbrugscenter.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Viborgs kendelse af 29. september 2024. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 29. september 2024

"Arealerstatning

Erstatningen for det afståede areal på ca. 11.988 m2 skal fastsættes til værdien i handel og vandel på tidspunktet for meddelelsen om ekspropriation den 21. september 2023. Det eksproprierede areal var forud for vedtagelsen den 8. maj 2023 af Lokalplan 1-051 Genbrugscenter og omlastestation almindelig landbrugsjord, og blev ved lokalplanen overført til byzone. Lokalplanen giver mulighed for anvendelse til erhvervsformål i form af bl.a. affaldshåndtering/genbrugsplads og etablering af butik mv. i forbindelse med driften af genbrugscenter.

Thisted Kommune har henvist til forskellige erhvervsgrunde i området, som dels er udbudt til salg af kommunen og dels allerede solgte arealer, hvor prisen ligger i en størrelsesorden på mellem 50 kr. – 61 kr. pr. m2.

Ejeren har henvist til et areal på 1.400 m2, som også ligger i området. Dette areal er af kommunen blevet solgt for 120 kr. pr. m2.

Taksationskommissionen vurderer efter de foreliggende oplysninger, herunder navnlig de af Thisted Kommune anførte sammenligningshandler, samt beliggenheden af det

eksproprierede areal og den påtænkte anvendelse, at arealerstatningen passende kan fastsættes til 60 kr. pr. m2.

Taksationskommissionen finder ikke, at den oplyste pris for et areal på 1.400 m2 er vejledende, idet taksationskommissionen finder, at der er tale om en liebhaverhandel, hvor naboen til det omhandlede areal må anses at have haft en særlig interesse i at erhverve det pågældende areal på grund af dette areals specielle beliggenhed ved siden af køberens erhvervsvirksomhed.

Arealerstatningen udgør herefter 1.738 m2 à 60 kr., i alt 104.280 kr.

Ulemper

Lodsejer 1 *har gjort gældende, at hun udover arealerstatningen også skal tilkendes erstatning for ulemper på 100.000 kr. ved den samlede ekspropriation af de 2 arealer og kommunens udvidelse af genbrugscentret og opførelse af en omlastestation. Ejeren har anført, at værdien af hendes hesteejendom falder med mindst et beløb som ovenfor anført.*

Taksationskommissionen vurderer, at det på grundlag af de foreliggende oplysninger ikke er sandsynliggjort, at den naboretlige tålegrænse er overskredet. Taksationskommissionen finder således, at der bl.a. må tages hensyn til, at der er tale om udvidelse af et allerede eksisterende genbrugscenter, ligesom ejendommen er beliggende i udkanten af et større erhvervsområde i den nordøstlige del af Thisted by.

Taksationskommissionen finder derfor ikke, at der skal ydes erstatning for ulemper.

Det bemærkes, at der i forhold til arealafståelsen skal foretages en endelig opmåling ved landinspektør.

Thi bestemmes

Den erstatning, der tilkommer Lodsejer 1 *, fastsættes til 104.280 kr.*

Det tilkendte erstatningsbeløb forrentes fra den 21. september 2023 med en rente svarende til den på det tidspunkt fastsatte diskonto.

Thisted Kommune betaler en godtgørelse på 10.000 kr. til afholdelse af udgifter til sagkyndig bistand.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen fastsættes til 308.560 kr.

Lodsejerens har uddybet erstatningspåstanden i et partsindlæg af 11. februar 2025, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

På vegne af Lodsejer 1 skal jeg for Overtaksationskommissionen opgøre min klients erstatningskrav som følger:

1.738 m2 x kr. 120 pr. m2 i alt	kr. 208.560
Erstatning for ejendomsforringelse	kr. 100.000
I alt	**kr. 308.560**

Til støtte for, at ekspropriationserstatningen bør fastsættes til kr. 120 pr. m2, skal jeg henvise til det anførte i mit skriftlige indlæg til Taksationskommissionen. Det forudsættes herved, at der som for Taksationskommissionen er enighed om, at den fastsatte erstatning skal forhøjes med moms, hvis SKAT stiller krav om betaling af moms.

Der skal henvises til bilag 2 for Taksationskommissionen omhandlende et areal på 1.400 m2 i umiddelbar nærhed af det eksproprierede areal, som af Thisted Kommune blev udbudt for en mindstepris på kr. 210.000 inkl. moms.

Det fastholdes, at den omhandlede grund, der blev handlet til den af Thisted Kommune udbudte mindstepris, er den bedst sammenlignelige med de eksproprierede arealer.

Det bestrides som anført af Taksationskommissionen, at der var tale om en liebhaverhandel. Der var tale om et areal, som blev udbudt, hvor alle kunne give bud.

Som anført gøres det gældende, at den pågældende handel er den "bedste" sammenlignings-handel, idet ejendommen er handlet umiddelbart efter ekspropriationstidspunktet og er beliggende tæt på det eksproprierede areal.

--o0o--

For Overtaksationskommissionen gøres det ligeledes som for Taksationskommissionen gældende, at der er grundlag for at yde erstatning for ulemper, idet den naboretlige tålegrænse er overskredet.

Taksationskommissionen afviser at yde erstatning herfor med henvisning til, at der er tale om udvidelse af et allerede eksisterende genbrugscenter, ligesom min klients ejendom er beliggende i udkanten af et større erhvervsområde i den nordøstlige del af Thisted Kommune.

Heroverfor skal det bemærkes, at på det tidspunkt, hvor min klient erhvervede sin ejendom, kunne hun ikke på baggrund af gældende planer have en forventning om at ville få en "losseplads" til nabo.

Der er tale om, at et eksisterende landbrugsareal inddrages til erhvervsområde.

Da min klient erhvervede sin ejendom tilbage i 1993, var ejendommen beliggende i fredelige omgivelser med mulighed for at have 2-3 heste på ejendommen. Ejendommen er beliggende uden for bygrænsen, og på daværende tidspunkt omgivet af marker hele vejen rundt samt 200 m fra skov.

Som følge af det ekspropriative indgreb ændrer ejendommen fuldstændig karakter fra at være en ejendom beliggende i rolige og fredelige omgivelser til at være en ejendom, der ligger placeret som nabo til en genbrugsplads / sorteringsanlæg med deraf følgende støj- og lugtgener.

Det gøres gældende, at tabet for min klients ejendom er væsentlig højere end de krævede kr. 100.000, og at der ved alene at kræve en erstatning på kr. 100.000 er taget hensyn til, at alene tabet over tålegrænsen erstattes.

I forbindelse med sagens behandling for Overtaksationskommissionen, ønskes det, at der sker en besigtigelse af "udsigten" fra min klients ejendom Adresse 1 til genbrugsstationen / lossepladsen.

[…]"

Lodsejerens repræsentant gennemgik i det væsentlige det fremsendte partsindlæg af 11. februar 2025.

Under besigtigelsen af ejendommen fremviste lodsejeren billeder af ejendommen før og efter udvidelsen og omdannelsen af Thisted Genbrugscenter.

Lodsejeren fremhævede særligt de mange gener, som lodsejeren har ved at være nabo til genbrugscenteret. Hun henviste bl.a. til indbliksgener samt støv-, støj- og lugtgener.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunens repræsentant gennemgik indledningsvis det ekspropriative indgreb på ejendommen. Kommunen henviste til det til taksationskommissionen fremsendte partsindlæg af 22. august 2024.

Repræsentanten anførte, at erstatningen skal svare til det beløb, som det afståede areal ville kunne indbringe ved et salg på det åbne marked inden for en rimelig kort salgsperiode, såfremt salget skete til en kyndig erhverver med kendskab til de stedlige pris- og markedsforhold for ejendomme af den pågældende art og karakter.

Kommunen har undersøgt udbuddet af sammenlignelige ejendomme i området og foretaget en samlet vurdering af lodsejerens ejendom ud fra dens anvendelsesmuligheder og -begrænsninger i forhold til plangrundlaget.

Kommunen henviste til, at det eksproprierede areal har været anvendt som dyrkningsjord, og med Lokalplan 1-051 er arealet overført til byzone og udlagt til erhvervsformål.

Det er kommunens vurdering, at den naboretlige tålegrænse ikke er overskredet. Kommunens repræsentant henviste til, at de eksproprierede arealer er udlagt til erhvervsmæssig udnyttelse, og at genbrugscenteret var placeret nær lodsejerens ejendom før udvidelsen og omdannelsen af genbrugscenteret.

Kommunen anførte, at købsaftalen vedrørende en del af jordstykket Matr.nr. 2 , ikke er sammenlignelig med lodsejerens ejendom. I øvrigt henviste kommunens repræsentant til de for taksationskommissionen fremlagte eksempler på kommunens udbud af erhvervsarealer ved Falkevej/Glentevej, Adresse 2 og Adresse 3 .

Kommunens repræsentant anførte, at den af taksationskommissionen fastsatte arealerstatning bør nedsættes. Det er kommunens vurdering, at erstatningen for det eksproprierede areal passende kan fastsættes som landbrugsjord med tilknyttet forventningsværdi med en arealpris på 40 kr. pr. m^2.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Erstatningen for det afståede areal på ca. 1738 m^2 må som anført af taksationskommissionen fastsættes til handelsværdien på tidspunktet for meddelelsen om ekspropriationen den 21. september 2023. Der må ses bort fra den ekspropriationsforberedende plan, således at der ved fastsættelsen af arealerstatningen tages udgangspunkt i de udnyttelsesmuligheder og forventninger, som var knyttet til arealet umiddelbart inden det blev inddraget under lokalplanen, jf. også bl.a. U 2008.2823 H. Det eksproprierede areal var almindelig landbrugsjord forud for vedtagelsen af Lokalplan 1-051 Gebrugscenter og omlastestation ved Adresse 4 , Thisted. Arealet blev ved lokalplanen overført til byzone.

Thisted Kommune har som anført i taksationskommissionens kendelse henvist til forskellige erhvervsgrunde i området, hvor prisen ligger i en størrelsesorden på 50 kr. til 61 kr. pr. m^2. Overtaksationskommissionen bemærker, at der er tale om lokalplanlagte erhvervsarealer, som derfor ikke uden videre er sammenlignelige med det eksproprierede areal, der forud for Lokalplan 1-051 ikke var genstand for lokalplanlægning.

Det eksproprierede areal var forud for Lokalplan 1-051 og det hertil knyttede kommuneplantillæg 15 udlagt til erhvervsformål (let industri og håndværk) i Thisted Kommuneplan 2021-2033, rammebestemmelse 1.E.108 - Østerbakken. Overtaksationskommissionen finder henset hertil og til arealets beliggenhed, at der forelå en erstatningsberettigende forventning om en anvendelse af det eksproprierede areal til erhvervsformål. Overtaksationskommissionen vurderer, at arealerstatningen på den baggrund kan fastsættes til 40 kr. pr. m^2 i overensstemmelse med den af kommunen tilbudte erstatning.

Overtaksationskommissionen bemærker, at denne erstatning er i den høje ende sammenholdt med priserne på de nævnte lokalplanlagte erhvervsarealer. Kommissionen har dog, som sagen foreligger, ikke fundet grundlag for at fastsætte en lavere erstatning. Overtaksationskommissionen vurderer, at udbuds- og handelsprisen på 210.000 kr. inklusive moms for hjørnegrunden Matr.nr. 2 , på 1.400 m^2 utvivlsomt ikke afspejler markedsprisen på det eksproprierede areal. Som anført af taksationskommissionen må prisen antages at være begrundet i, at naboen til det omhandlede areal har haft en særlig interesse i at erhverve det pågældende areal på grund af dette areals specielle beliggenhed ved siden af køberens erhvervsvirksomhed.

Overtaksationskommissionen vurderer i lighed med taksationskommissionen, at den naboretlige tålegrænse ikke er overskredet. Der må som anført af taksationskommissionen bl.a. tages hensyn til, at der er tale om en udvidelse af et allerede eksisterende genbrugscenter, ligesom ejendommen er beliggende i udkanten af et større erhvervsområde i den nordøstlige del af Thisted by, der i øvrigt har ligget der i mange år. Overtaksationskommissionen lægger til grund, at støj fra genbrugspladsen og omlastestationen ikke overskrider grænseværdierne i miljøgodkendelsen fra maj 2024.

Taksationskommissionen har tilkendt lodsejeren en godtgørelse på 10.000 kr. for udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling for taksationskommissionen. Overtaksationskommissionen tilkender lodsejeren en godtgørelse på yderligere 10.000 kr.

for udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling for overtaksationskommissionen.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For afståelse af areal ca. 1.738 m^2	69.520 kr.
For sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationsmyndighederne	20.000 kr.

Erstatningsbeløbene forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 21. september 2023 med Danmarks Nationalbanks diskonto denne dag, indtil betaling sker, jf. vejlovens § 120.

Ole Terkelsen

Holger Hedegaard

Ole Riber Kjær

Keld Fausing

Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen

/Asbjørn Hagen Varde

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til planlovens § 50, jf. vejlovens §§ 110 og 116. 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. Eventuelt søgsmål vedrørende sagen skal i henhold til vejlovens § 121, stk. 1, anlægges mod modparten i sagen, inden 6 måneder efter afgørelsen er meddelt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 6. juni 2025

Asbjørn Hagen Varde

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.