Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 4. september 2024

Sagsnr. 2024-189498

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1 ApS

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 90)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation i forbindelse med udbygning af E45 Vejle N – Skanderborg S.

Onsdag den 4. september 2024, ca. kl. 10.35, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 8723 Løsning. Til stede ved taksations-kommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af

transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen Bønløkke og landmand Niels Erik Borup Poulsen, samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Søren Andersen, LandSyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved direktør Person 1 og advokat Peter Agentoft Nielsen, Roesgaard Advokater P/S.

Anlægsmyndigheden gav møde ved chefkonsulent, landinspektør Michael Larsen, Vejdirektoratet.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr. 2 et areal på 22.612 m^2. Ejendommen er en ubebygget erhvervsgrund i byzone. Lodsejerens koncern ejer flere omkringliggende ejendomme.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 124 for arealet mellem Adresse 2, Adresse 3, Adresse 4 og Motorvejen i Løsning fra maj 2000. Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål, industri-, lager- og værkstedsvirksomhed med udstillingsareal, jf. § 3, stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50, og bygningshøjden må ikke overstige 15 meter, jf. § 5, stk. 1 og 2.

En stor del af ejendommen udgør en sø, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Ejendommen er endvidere omfattet af byggelinjer. Landinspektør Søren Andersen har oplyst, at sø og byggelinjer indebærer, at et areal på ca. 4.000 m^2 kan bebygges.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på ca. 1.370 m^2. Derudover pålægges ejendommen servitut om sikkerhedszone på et areal på ca. 370 m^2 som anmærkning q i fortegnelsen. Størstedelen af det afståede areal ligger langs motorvejen. En mindre del af det afståede areal ligger langs matr.nr. Matr.nr. 3. Heraf er omkring 130 m^2 ikke omfattet af byggelinjer og kunne have været bebygget.

Parterne har ikke fremlagt oplysninger om handler med ubebyggede erhvervsgrunde i området. Taksationskommissionen har fremfundet følgende tidligere salgspriser på facadearealer, der ligger inden for lokalplanen og andre lokalplaner med en bebyggelsesprocent 50: Adresse 5 solgt til 257 kr. pr. m^2 i 2020, Adresse 6 solgt til 385 pr. m² i 2021, Adresse 7 solgt til 291 kr. pr. m^2 i 2008 og Adresse 8 solgt til 319 kr. pr. m² i 2005. Alle de nævnte handler vedrører regulære erhvervsgrunde.

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 21. marts 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

For taksationskommissionen er foruden det af ekspropriationskommissionen fremsendte materiale bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 2. maj 2024 med bemærkninger og 2 bilag fremsendt af advokat Peter Agentoft Nielsen, Roesgaard Advokater P/S
    - Bilag 1: Billedmateriale af den kommende støjvæg på ejendommen
    - Bilag 2: Vurdering af reklameværdien af skiltningen på lodsejerens ejendom af 31. oktober 2023 af Virksomhed 1 ApS
- Servitut om skadesløs fjernelse tinglyst på ejendommen udleveret på forretningsdagen af chefkonsulent, landinspektør Michael Larsen, Vejdirektoratet
- Supplerende partsindlæg af 18. september 2024 om meromkostninger for etablering af støjskærm fremsendt af advokat Peter Agentoft Nielsen, Roesgaard Advokater P/S

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 21. marts 2024

"Indledningsvis gjorde kommissarius gældende, at dagens forretning alene vedrørte den permanente afståelse i overensstemmelse med det vedtagne projekt, hvorfor eventuelle nærhedsgener vil blive behandlet på et senere tidspunkt efter anmodning herom.

Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal fastsat en erstatning på i alt 479.500 kr., svarende til 350 kr. pr. m^2.

Hertil kommer en ulempeerstatning på 9.250 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om sikkerhedszone (ca. 370 m^2).

Der ydes ikke erstatning for servitut om byggelinjer, jf. princippet i § 40 i lov om offentlige veje.

For eventuelle udgifter til indhentelse af udbetalingsdokumentation i forbindelse med erstatningens udbetaling er ejerne efter sædvanlig praksis tillagt en godtgørelse på 5.000 kr.

Kommissionen har for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29 tillagt ejeren en godtgørelse 8.000 kr. Kommissionen har herved lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet og skal i den forbindelse bemærke, at ejeren og dennes repræsentant er blevet vejledt om muligheden at få behandlet nærhedsgener, som følge af projektet, jf. ekspropriationsproceslovens § 21.

Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. ekspropriationsproceslovens § 18.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til § 17, stk. 4 i ekspropriationsprocesloven.

Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.

Herefter

b e s t e m m e s:

For det afståede areal, ca. 1.370 m², og for samtlige ulemper, herunder servitut om sikkerhedszone som anmærkning q, ca. 370 m²	*488.750 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*
Rente 3,60 % p.a. fra den 15. november 2023	
For sagkyndig bistand	*8.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerens repræsentant har sammen med klagen af 2. maj 2024 uddybet erstatningspåstanden i et partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

"På vegne af Lodsejer 1 ApS vedrørende lb. Nr. 90. Matr. Nr. Matr.nr. 2 , skal jeg hermed, jf. § 19 i ekspropriationsprocesloven, indbringe den af ekspropriationskommissionens afsagte kendelse om erstatningsspørgsmålet for taksationskommissionen.

Ekspropriationskommissionen har den 4. april 2024 afsagt kendelse om erstatning for ekspropriation af 1.370 m2 på ovennævnte ejendom, som er en ubebygget erhvervsgrund i byzone på 22.612 m2. Ekspropriationskommissionen har vurderet værdien for den eksproprierede jord til 350 kr. pr. m2, hvilket i alt andrager 479.500,00 kr., hvortil kommer ulempeerstatning på 9.250,00 kr., i alt. 488.750,00 kr.

Det er også varslet, at der langs ejendommen nu vil blive opsat en betydelig støjvæg, som udover at reducere støjniveauet fra motorvejen, vil have en markant indvirkning på synligheden og tilgængeligheden af ejendommen fra motorvejen.

Det er overordnet Lodsejer 1 s opfattelse, at erstatningen fastsat af ekspropriationskommissionen af det eksproprierede areal er er langt under den reelle værdi af den pågældende ejendom.

Det er også Lodsejer 1 opfattelse, at den kommende støjvæg har en betydelig negativ indvirkning på værdien af den resterende del af ejendommen, som ekspropriationskommissionen ikke har medtaget under erstatningsfastsættelsen.

Ejendomsværdien af det eksproprierede areal

Ejendommen er beliggende i en byzone med et stort udviklingspotentiale og med en umiddelbar nærhed til en motorvej, hvorfor ejendommen er placeret på en lokation, der er yderst attraktiv både for kommercielle og infrastrukturelle formål. Placeringen giver ikke blot nem adgang til og fra ejendommen, men giver også en unik synlighed langs motorvejen, hvilket øger dens reklameværdi betydeligt.

Ejendomme i byzoner med udviklingspotentiale er karakteriseret ved at have en høj efterspørgsel og aktivitet, hvilket øger ejendommens værdi for potentielle købere eller investorer. Denne faktor alene bør føre til en betydelig højere vurdering af ejendommens værdi, end den af ekspropriationskommissionen fastsatte.

Som indledningsvist nævnt bemærkes den betydelige infrastrukturelle værdi, som beliggenheden ved motorvejen bidrager til. Ud over den åbenlyse fordel beliggenheden ved motorvejen, så bidrager motorvejen også til en øget synlighed og tilgængelighed, hvilket er særdeles fordelagtigt for enhver virksomhed eller reklamemæssig aktivitet på ejendommen.

Det bemærkes, at ekspropriationskommissionen ved erstatningsudmålingen ikke blot burde have taget hensyn til det fysiske ekspropriationsindgreb, men også til de økonomiske og kommercielle faktorer, der er knyttet til dens placering.

Reklameværdien ved den synlige placering langs en motorvej er efter Lodsejer 1 opfattelse blevet klart negligeret ved erstatningsudmålingen, da placeringen kan tiltrække en bredere kundebase og øge potentialet for kommerciel udnyttelse af ejendommen.

Det gøres derfor gældende, at den tilkendte erstatning på ingen måde afspejler den faktiske værdi af den eksproprierede del af ejendommen.

Taksationskommissionen anmodes derfor om at foretage en ny vurdering af erstatningsspørgsmålet for det eksproprierede areal på 1.370 m2 med særlig vægt på ejendommens unikke beliggenhed, infrastrukturelle værdi og reklamepotentiale.

Virkning af den kommende støjvæg

Foruden indgrebet ved det eksproprierede areal er det Lodsejer 1 s opfattelse, at ekspropriationskommissionen ved deres erstatningsudmåling ikke har taget højde for 1) den reducerede værdi ved den resterende del af ejendommen i fortsættelse af opførelse af støjvæggen langs motorvejen og 2) den potentielle tabte reklameindtægt.

1) Den reducerede værdi af den resterende del af ejendommen

Som **bilag 1** fremlægges illustrationer af den kommende støjvæg og dennes væsentlige betydning for ejendomme.

Denne støjvæg, ud over at reducere støjniveauet fra motorvejen for de nærliggende boliger, vil have en markant indvirkning på synligheden, reklameværdien og tilgængeligheden af ejendommen fra motorvejen.

Det er almindeligt anerkendt, at synlighed er en af de mest værdifulde faktorer, når det kommer til reklameværdi og kommercielt udnyttelsespotentiale. Ved at placere en stor støjvæg langs motorvejen vil synligheden af ejendommen fra motorvejen blive væsentligt reduceret. Dette vil have en direkte negativ indvirkning på ejendommens værdi og reklameværdi, da de mange forbipasserende ikke længere vil kunne se ejendommen og eventuelle reklamer eller skilte, der måtte være placeret på ejendommen.

Denne væsentlige ændring ved ejendommen har en ikke ubetydelig betydning for dens kommercielle anvendelighed og dermed den resterende del af ejendommens værdi. Det er ikke blot et spørgsmål om tab af synlighed, men også en potentiel reduktion i opmærksomheden omkring ejendommen, hvilket kan påvirke ejendommen indtjeningspotentiale og værdi på lang sigt.

2) Den tabte reklameindtægt

Som **bilag 2** fremlægges vurdering foretaget af Virksomhed 1 angående potentiel omsætning ved reklameskiltning på ejendommen. PULS vurderer, at den nuværende skiltning vil kunne omsætte 250.000 kr. årligt, men denne vil ved udvidelse kunne andrage op til i alt 500.000 kr. årligt. Over ti år mister C-Caps derfor en potentiel omsætning på op til 5.000.000 kr., som bør medtages i erstatningsudmålingen.

Som nævnt indledningsvist, så var ændringerne, herunder hverken værditabet på den resterende del af ejendommen eller den tabte reklameindtægt, efter C-Caps opfattelse ikke medtaget ved fastsættelsen af den oprindelige erstatning, og bør derfor medtages ved Taksationskommissionen erstatningsfastsættelse.

--o0o—

Som det fremgår af udskrift af forhandlingsprotokollen for ekspropriationsforretningen, så blev den tabte ejendomsværdi for ejendommene beliggende Matr. Nr. Matr.nr. 4 og Matr.nr. 5 , også drøftet under ekspropriationsforretningen. Disse ejendomme er ikke omfattet nærværende skrivelse, og vil blive behandlet særskilt.

Lodsejer 1 imødeser Taksationskommissionens vurdering af erstatningsudmålingen. Såfremt Taksationskommissionen har behov for yderligere materiale til brug for vurderingen, er Lodsejer 1 indstillet på at indhente dokumentation eller vurderinger til støtte for vurderingen.

[…]”

Lodsejerens repræsentant henviste i det væsentlige til det fremsendte partsindlæg af 2. maj 2024.

Lodsejerens repræsentant uddybede, at det eksproprierede areal på ejendommen udgør en betydelig andel af ejendommens udnyttelsesmuligheder, og dermed ikke afspejler den faktiske værdi af det eksproprierede areal. Lodsejerens repræsentant forklarede, at ejendommen er erhvervet til at blive bebygget. Bebyggelse vil være mest nærliggende langs naboejendommen matr.nr. Matr.nr. 3 , og arealafståelsen indebærer en indskrænkning af det område, hvorpå der vil kunne ske bebyggelse.

Under forhandlingerne fremhævede direktør Person 1 , at det har været et langt og beklageligt forløb vedrørende etableringen af støjvæggen. Han ville ønske, at han kunne få en samlet vurdering af de mange gener, der påvirker hans ejendomme.

Lodsejerens repræsentant anførte, at det, såfremt generne fra den kommende støjvæg ikke behandles i den foreliggende sag, bør præciseres, at generne kan behandles i forbindelse med en selvstændig sag om nærføringsgener efter ekspropriationsproceslovens § 21.

Efter taksationsforretningen har lodsejerens repræsentant fremsendt et supplerende partsindlæg af 18. september 2024 om meromkostninger for etablering af støjskærmen på ejendommen, hvoraf følgende fremgår:

"Som nævnt på taksationsforretningen den 4. september 2024 indgår etablering af en støjskærm som en del af projektet.

Vejdirektoratet har i den forbindelse meddelt min klient, at støjskærmen kan etableres som en transparant støjskærm, men at det vil medføre en egenbetaling for min klient i niveau kr. 600.000 med forbehold af resultatet af den endelige licitation.

Af valget mellem to onder har min klient meddelt, at han for at bevare den højest mulige værdi af sine ejendomme, kan tilslutte sig, at støjskærmen bliver transparant.

Men denne meromkostning for min klient i niveau kr. 600.000 ønsker min klient erstattet, hvorfor Taksationskommissionen bedes tage højde herfor i forbindelse med Taksationskommissionens afgørelse.

[…]"

Anlægsmyndigheden nedlagde principalt påstand om nedsættelse af arealerstatningen, og subsidiært at ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Under besigtigelsen af ejendommen gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant anlægsprojektet og det ekspropriative indgreb.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at flere af de af lodsejeren påberåbte gener fra den kommende støjvæg samt indvirkningen på reklameværdien udgør nærføringsgener om dominans og ejendomsværdiforringelse, der først behandles af ekspropriationskommissionen, når anlægsprojektet er færdigt. Repræsentanten henviste til ekspropriationsproceslovens § 21.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at servitutten på ejendommen om skadesløs fjernelse medfører, at skilte og flagstænger opført på ejendommen inden for vejbyggelinjearealet langs motorvejen ikke på nogen måde må give omkostninger for anlægsmyndigheden, såfremt vejbyggelinjearealet kræves ryddet, hvis en vejudvidelse må gøre det nødvendigt.

Repræsentanten anførte, at den offentlige ejendomsvurdering ikke bruges til at fastsætte ejendommens værdi i handel og vandel, men alene tjener skattemæssige formål.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning er for høj, og at der bør fastsattes en lavere erstatning. Der bør i hvert fald ikke fastsættes en højere arealerstatning end den af ekspropriationskommissionen tilkendte.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at det eksproprierede areal alene har en begrænset værdi for udnyttelsesmulighederne på ejendommen. Søens placering samt vejbyggelinjearealet påvirker, hvordan ejendommen kan udnyttes til at opføre ny bebyggelse. Der skal også tages hensyn til udnyttelsesmulighederne i henhold til lokalplanen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

For taksationskommissionen er hovedspørgsmålet, om lodsejeren ved den af ekspropriationskommissionen tilkendte arealerstatning har opnået fuldstændig erstatning. Lodsejeren og anlægsmyndigheden har påstået erstatningen forhøjet henholdsvis nedsat. Der har i taksationskommissionen ikke været enighed om erstatningens størrelse.

Tre kommissionsmedlemmer (Niels Jørgen Bønløkke, Niels Erik Borup Poulsen og Lars Poulsen) stemmer for at tiltræde den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning på 350 kr. pr. m^2 i henhold til de af ekspropriationskommissionen anførte grunde.

To kommissionsmedlemmer (Ole Terkelsen og Marius Lyhne-Knudsen) vurderer, at arealerstatningen ikke kan fastsættes til over 275 kr. pr. m^2. Ved erstatningsfastsættelsen må der som også anført af ekspropriationskommissionen tages hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal. Mindretallet bemærker, at det eksproprierede areal principielt repræsenterer en værdi for ejendommen i kraft af, at det indgår ved beregningen af bebyggelsesprocenten på ejendommen, men det forekommer samtidig usikkert, i hvilken udstrækning den mistede byggeret reelt har betydning for bebyggelsesmulighederne på ejendommen, der som følge af placeringen af søarealet ikke har karakter af en regulær byggegrund. Mindretallet har taget hensyn til, at der som følge af ekspropriationen fragår et mindre areal, hvorpå det ifølge lodsejeren ville have været nærliggende at etablere bebyggelse. Efter mindretallets opfattelse kan der ved de nævnte forringelser af ejendommens udnyttelsesmuligheder ikke antages at være påført lodsejeren et tab, som ikke fuldt ud er kompenseret gennem en arealerstatning på 275 kr. pr. m^2.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets beslutning.

Taksationskommissionen stadfæster den af ekspropriationskommissionen tilkendte ulempeerstatning og godtgørelse for udgifter til indhentelse af udbetalingsdokumentation.

Taksationskommissionen bemærker, at det ved erstatningsfastsættelsen ikke er tillagt betydning, at lodsejeren som følge af arealafståelsen mister en potentiel plads til opsætning af skilte og flagstænger og lignede. Efter vejlovens § 40, stk. 2, må der på arealer, der ligger foran en vejbyggelinje, ikke uden tilladelse etableres anlæg og indretninger af blivende art. En sådan tilladelse gives i almindelighed på fjernelsesvilkår, og der er også på ejendommen lyst en servitut om skadesløs fjernelse af skilte og flagstænger.

Taksationskommissionens afgørelse omfatter ikke nærhedsgener, herunder spørgsmål om gener som følge af den kommende støjvæg. Spørgsmål herom vil kunne forelægges ekspropriationskommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21, stk. 1, 2. pkt. Det bemærkes, at lodsejeren selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.

Lodsejeren tilkendes 8.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommission.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Lodsejeren tilkendes 8.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommission.

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke

Niels Erik Borup Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 med senere ændringer. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 26. september 2024.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.