Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 6. marts 2024

Sagsnr. 2023-151363

Sagens parter:

Virksomhed V A/S

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 4)

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse og midlertidig brug af arbejdsareal og areal til oplag i anledning af opsætning af støjskærm langs E20 Fynske Motorvej.

Onsdag den 6. marts 2024, ca. kl. 12.45, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Niels Knud Eriksen og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, sektionsleder Maria Kørschen og fuldmægtig Bent Ginnerskov Jensen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved adm. direktør A , Virksomhed V A/S .

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

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør et ubebygget erhvervsareal på 3.580 m^2, heraf 240 m^2 vejareal, og er beliggende i byzone.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en grundværdi på 400.800 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af 565 m^2 til opsætning af støjskærm, midlertidig brug af et areal på 595 m^2 til arbejdsareal, midlertidig brug af et tilsvarende areal til oplag samt pålæg af servitut om færdselsret.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 14. juli 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 14. juli 2023

"For arealafståelse har kommissionen fastsat en erstatning på 225 kr. pr. m^2 svarende til i alt 127.125 kr. Kommissionen har fastsat erstatningen på baggrund af en konkret vurdering af arealets karakter og beliggenhed på ejendommen. Det bemærkes, at kommissionen har indhentet oplysninger om Odense Kommunes salgspriser på erhvervsarealer. Priserne (ekskl. moms) ligger på 140-150 kr. pr. m^2 (Odense Syd – Teknikvej), 150 kr. pr. m^2 (Seden Nord), 180-190 kr. pr. m^2 (Energivej) og 200-300 kr. (Tietgenbyen Nord Etape 1). Desuden skal det bemærkes, at ejendommen ved den offentlige vurdering i oktober 2022 var 120 kr. pr. m^2, og det permanent ekspropprierede areal er beliggende i kanten af ejendommen mod motorvejen.

For servitut om færdselsret 190 m^2 fastsættes efter sædvanlig takst en erstatning på 2.000 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal har kommissionen med udgangspunkt i en lejebetaling på 10% af kvadratmeterprisen pr. år, idet der er rundet en smule op, og skønsmæssigt fastsat erstatningen til 11.500 kr. Kommissionen finder ikke, at arbejdsarealet kan sidestilles med leje af arealer på Odense Havn.

Kommissionen har valgt at medtage erstatningsposten for leje af areal til materialeoplag under anlægsarbejderne i kendelsen, da der mellem parterne ikke er enighed om beløbets størrelse. Kommissionen finder efter det oplyste, at erstatningsbeløbet herfor bør svare til det beløb, der er fastsat for den midlertidige brug af arbejdsareal, dvs. til 11.500 kr.

Erstatningsposten for flytning/tilbageflytning af oplag samt flytning og genopsætning af flagstænger ses der at være enighed om mellem parterne. Kommissionen har derfor ikke foretaget en nærmere vurdering heraf, og erstatningsposten er ikke medtaget i kendelsen. Beløbet forudsættes udbetalt direkte fra Vejdirektoratet.

Det er herefter kommissionens opfattelse, at ovennævnte erstatningsposter samlet set dækker det tab, som ejendommen lider ved ekspropriationen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse 565 m² á 225 kr.: ……	*127.125 kr.*
For servitut om færdselsret: ……	*2.000 kr.*
For midlertidig brug af arbejdsareal i ca. 10 måneder: ……	*11.500 kr.*
For midlertidig brug af areal til oplag i ca. 10 måneder: ……	*11.500 kr.*
I alt: ……	*152.125 kr.*

Erstatningen forrentes med 2,85 % p.a. fra den 14. juni 2023.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så den tilkendte erstatning for arealafståelse forhøjes til 180.800 kr., og den tilkendte erstatning for midlertidig brug af hhv. arbejds- og oplagsareal forhøjes til 52.360 kr. Den samlede erstatning påstås således forhøjet til 287.520 kr.

Lodsejeren oplyste, at han med afsæt i en indhentet mæglererklæring oprindeligt havde krævet en arealerstatning svarende til 450 kr. pr. m². Lodsejeren er dog efterfølgende blevet bekendt med handelspriserne for en række erhvervsgrunde i Tietgenbyen og har nedsat sit erstatningskrav i overensstemmelse hermed.

Lodsejeren anførte, at gennemsnitsprisen for to erhvervsgrunde i Tietgenbyen med en tilsvarende beliggenhed ud til motorvejen som lodsejerens ejendom er 320 kr. pr. m², mens en grund, der ikke ligger ud til motorvejen, er handlet for 224 kr. pr. m².

Lodsejeren anførte, at prisen for leje af arbejdsareal på Odense Havn er steget med 10 % til 88 kr. pr. m^2. Efter lodsejerens opfattelse bør prisen for leje af arbejdsarealer på Adresse 1 ikke være mindre.

Lodsejeren pegede på, at ejendommen er blevet mindre synlig fra motorvejen på grund af støjskærmen. Derudover bliver en mindre grund også mindre værd, når man ikke kan udnytte den på samme måde, som man kunne tidligere.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at der med henvisningen til arealets karakter og beliggenhed samt de forskellige jordpriser i området fint er redegjort for, hvorfor ekspropriationskommissionen har takseret arealprisen til 225 kr. pr. m^2.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at Odense Kommune markedsfører Tietgenbyen som 'en fremtidssikret adresse' bl.a. med henvisning til beliggenheden i et nyt og attraktivt område med forbedret infrastruktur. Desuden er Tietgenbyen et decideret erhvervsområde, mens der i det område, som lodsejerens ejendom ligger i, også skal tages højde for de mange miljøkrav, der følger med at ligge lige op ad et boligområde. Efter anlægsmyndighedens opfattelse er områderne derfor ikke helt sammenlignelige.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at der er tale om ekspropriation af en mindre jordstrimmel og anførte – bl.a. med henvisning til MAD 2023.138 – at kvadratmeterpriser for solgte grunde i området ikke uden videre kan sammenlignes med værdien af eksproprierede jordstrimler.

Anlægsmyndigheden anførte, at erstatning for midlertidig brug af arbejds- og oplagsarealer ikke kan sidestilles med leje af arealer på Odense Havn. Anlægsmyndigheden bemærkede, at ekspropriationskommissionen har tilkendt en erstatning, der svarer til ca. 10 % af arealprisen, hvilket også stemmer overens med det, man normalt ser i lignende sager.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at spørgsmålet om synlighed eventuelt må rejses som en selvstændig sag efter ekspropriationsproceslovens § 21, og derfor er det ikke noget, der skal tages stilling til i denne sammenhæng.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen bemærker, at ejendommen er beliggende nær motorvejsafkørslen og med gode tilkørselsforhold. Ejendommen er i den henseende sammenlignelig med grundene i Tietgenbyen. Grundene i Tietgenbyen er imidlertid bl.a. som følge af deres størrelse for mange erhvervsdrivende mere attraktive.

Taksationskommissionen er enig med anlægsmyndigheden i, at arealpriser opnået ved salg af hele ejendomme i et område ikke nødvendigvis i sig selv er retningsgivende, når det handler om at fastsætte værdien af et mindre areal beliggende i kanten af en ejendom. Taksationskommissionen har imidlertid taget i betragtning, at det

eksproprierede areal repræsenterer en værdi for ejendommen – ud over som oplagsplads – i kraft af, at det indgår ved beregningen af bebyggelsesprocenten på ejendommen. Byggeretsværdien var uden reel betydning i den fremlagte sag MAD 2023.138.

Taksationskommissionen vurderer, at erstatningen for det afståede areal skønsmæssigt kan fastsættes til 275 kr. pr. m^2.

Som konsekvens af forhøjelsen af arealværdien forhøjes også både erstatningen for midlertidig brug af arbejdsareal og for leje af areal til materialeoplag under anlægsarbejderne til 13.500 kr. Taksationskommissionen kan i øvrigt i det hele tiltræde ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de grunde, der er anført i kendelsen.

Ekspropriationserstatningen fastsættes herefter således:

For arealafståelse 565 m^2 á 275 kr.: ……	155.375 kr.
For servitut om færdselsret: ……	2.000 kr.
For midlertidig brug af arbejdsareal i ca. 10 måneder: ……	13.500 kr.
For midlertidig brug af areal til oplag i ca. 10 måneder: ……	13.500 kr.
I alt: ……	184.375 kr.

Konklusion

Taksationskommissionen forhøjer den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for afståelse af 565 m^2 til opsætning af støjskærm, midlertidig brug af et areal på 595 m^2 til arbejdsareal, midlertidig brug af et tilsvarende areal til oplag samt pålæg af servitut om færdselsret til 184.375 kr.

Ole Terkelsen

Niels Knud Eriksen

Mikael Dahl-Jensen

Maria Kørschen

Bent Ginnerskov Jensen

/ Mikael Primsø

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. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Indbringelse for domstolene

Kendelsen 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 29. april 2024



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.