Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 4. september 2024

Sagsnr. 2024-193404

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1 A/S

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 121)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer 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. 13.30, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland nær Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens 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 fabrikschef Person 1 , teknisk chef Person 2 samt senior legal counsel og advokat Person 3 , alle Lodsejer 1 A/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 samlet areal på 476.215 m^2. Ejendommen, der ligger i byzone, anvendes til slagteri m.v.

Ejendommen er bl.a. omfattet af lokalplan nr. 174 – Erhvervsområde nord for Egebjerg fra januar 2002 og lokalplan nr. 183 – Erhvervsområdet Horsens Nord fra juni 2003. Det eksproprierede arealet omfattet af lokalplan nr. 174 (delområde 1) må anvendes til slagteri, frysehus samt børneinstitution. Det eksproprierede areal omfattet af lokalplan 183 (delområde 1) må med visse begrænsninger anvendes til erhvervsformål til virksomheder. Bebyggelsesprocenten må efter begge lokalplaner ikke overstige 50. Landinspektør Søren Andersen har oplyst, at den nuværende bebyggelse udgør ca. 15 %.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på ca. 35.890 m^2. Derudover pålægges ejendommen servitut om rørledning på et areal på ca. 660 m^2 som anmærkning c i fortegnelsen samt servitut om færdselsret på et areal på ca. 190 m^2 som anmærkning g i fortegnelsen.

Parterne har ikke fremlagt oplysninger om handler med ubebyggede erhvervsgrunde i området. Lidt nord for ejendommen er facadearealer med en bebyggelsesprocent 50 solgt til følgende kvadratmeterpriser: Adresse 2 solgt til 312 kr. pr. m^2 i 2023, Adresse 3 solgt til 187 pr. m² i 2022 og Adresse 4 solgt til 267 pr. m² i 2009.

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 23. april 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

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

- Klage af 30. maj 2024 med bemærkninger og 2 bilag fremsendt af senior legal counsel Person 3 , Lodsejer 1 A/S

- Projekttegninger for fabrikkens udvidelsesplaner af 2. februar 2016 fremsendt af senior legal counsel og advokat Person 3 , Lodsejer 1 A/S

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 23. april 2024

"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 (inkl. beplantning), fastsat en erstatning på 8.972.250 kr., svarende til 250 kr. pr. m².

Hertil kommer en ulempeerstatning på 2.970 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om rørledning (ca. 660 m²).

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 finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. 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. 35.890 m², og samtlige ulemper, herunder servitut om rørledning som anmærkning c i fortegnelsen	*8.975.470 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*

Rente 3,60 % p.a. fra den 31. januar 2024

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerens repræsentant har sammen med klagen af 30. maj 2024 uddybet erstatningspåstanden i et partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

”Det er Lodsejer 1 s opfattelse, at ekspropriationskommissionen i kendelsen blandt andet ikke har taget behørig højde for følgende forhold:

1) Udvidelse af fabrikken:
    a. Fabrikken beliggende langs E-45 er Lodsejer 1 s mest morderne slagterifabrik og dermed også den fabrik, hvorfra fremtidige udvidelser vil ske.
    b. Som tidligere oplyst og drøftet, så kan en udvidelse af fabrikken af produktionsmæssige hensyn alene foretages "i en lige linje” fra fabrikkens midte og ud mod E-45.
    c. Lodsejer 1 har tidligere fremlagt projekttegninger for fabrikkens udvidelse. – Dette skete bl.a. på et møde den 6/2 2023 hos Lodsejer 1 , hvor bl.a. Vejdirektoratet deltog. Den 21/2 2023 blev projekttegningerne tillige forevist i forbindelse med "besigtigelsesforretningen", der blev afholdt på Restaurant Møllebæk. Projekttegningerne blev præsenteret i forbindelse med at Lodsejer 1 fik mulighed for at drøfte ekspropriationens indflydelse på ejendommen med kommissionen.
    d. I nærværende forbindelse bemærkes, at de kommende nye vejbyggelinjer vil reducere muligheden for udvidelse, idet de kommende vejbyggelinjer "placeres” væsentlig tættere på fabrikken, hvilket reducere udvidelsesmulighederne.
    e. Det havde endvidere været mere hensigtsmæssigt, hvis regnvandsbassinet var blevet placeret helt op i hjørnet af ejendommen og drejet 90 grader.
    f. Ekspropriation af jorden beliggende langs E-45 forhindrer derfor Lodsejer 1 i at foretage en hensigtsmæssig udvidelse af fabrikken.
2) De eksproprierede jordstykker - facade-jord:
    a. Samtlige eksproprierede jordstykker har facade mod stærkt trafikerede veje (dvs. E-45 og Adresse 5). De eksproprierede jordstykker må derfor karakteriseret som særdeles velbeliggende og kan derfor ikke sammenlignes med "ikke-facade jord".
    b. Tillige kan de eksproprierede jordstykker ikke sammenlignes med anden jord som f.eks. Horsens Kommune evt. måtte have til salg (eller solgt), idet politiske hensyn præger salgsprisen af disse jordstykker i form af ønsket om at tiltrække arbejdspladser til kommunen.
3) Kendelser vedr. ekspropriation af jordstykker beliggende i Hedensted-området:
    a. Lodsejer 1 er bekendt med, at der tilbudt erstatning på 350,00 kr. pr. m2 relateret til jord beliggende langs E-45 i Hedensted-området.
    b. Efter drøftelser med flere erhvervsmæglere er det derfor Lodsejer 1 s opfattelse, at den tilbudte erstatning pr. m2 bør være større end de tilbudte erstatninger for Hedensted området (dvs. højere end kr. 350,00 pr. m2).”

Lodsejerens repræsentant procederede i det væsentlige i overensstemmelse med det fremsendte partsindlæg. Lodsejeren har ikke bemærkninger til den af ekspropriationskommissionen tilkendte ulempeerstatning, herunder erstatningen for servitutten om rørledning. Klagen vedrører den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning.

Repræsentanten fremhævede særligt, at fabrikken som den mest moderne af lodsejerens slagterifabrikker vil være central ved fremtidige udvidelser og henviste i den forbindelse til projekttegninger fra 2016 for udvidelsesplaner. Repræsentanten forklarede, hvordan motorvejsudvidelsen begrænser udvidelsesmulighederne for fabrikken, eftersom en udvidelse af fabrikken alene kan foretages "i en lige linje" fra fabrikkens midte ud mod motorvejen. Der er også konkrete planer om at udvide parkeringsområdet. Repræsentanten anførte, at lokalplanen uden tvivl kan ændres med henblik på udvidelse.

Repræsentanten var bekendt med i hvert fald fem tilfælde, hvor der var blevet tilkendt en erstatning på 350 kr. pr. m^2. Der bør tilkendes lodsejeren mindst samme erstatning og i hvert fald en højere erstatning end tilkendt af ekspropriationskommissionen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

Repræsentanten anførte, at ejendommens udvidelsesmuligheder mod motorvejen er begrænsede. Ejendommens matrikulære grænse er ikke sammenfaldende med afgrænsningen i lokalplan nr. 174. Den af lodsejeren planlagte udvidelse er ikke omfattet af byggeriets etape 1, som er vist i bilaget til lokalplan nr. 174. Dette og vejbyggelinjearealet på ejendommen indebærer efter anlægsmyndighedens vurdering, at det alene i begrænset omfang er muligt at bebygge ejendommen yderligere nær motorvejen.

Repræsentanten anførte, at der ikke skal gøres forskel på ejendommens facadejord og anden jord, idet ejendommen både før og efter indgrebet har facadejord mod motorvejen.

Repræsentanten anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning er passende fastsat og påstod, at den samlede erstatning bør stadfæstes.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

For taksationskommissionen er hovedspørgsmålet, om lodsejeren ved den af ekspropriationskommissionen tilkendte arealerstatning har opnået fuldstændig erstatning. Der har i taksationskommissionen ikke været enighed om arealerstatningens størrelse.

Tre kommissionsmedlemmer (Niels Jørgen Bønløkke, Niels Erik Borup Poulsen og Lars Poulsen) vurderer, at arealerstatning skal forhøjes til 300 kr. pr. m^2 for at sikre lodsejeren fuldstændig erstatning. Disse medlemmer har særligt lagt vægt på de fremlagte oplysninger om erstatningsniveauet i andre sager om ekspropriation af facadejord beliggende langs E45. De bemærker, at et flertal i kommissionen i en samtidig sag fra Hedenstedområdet har stadfæstet en afgørelse om en arealerstatning på 350 kr. pr. m^2.

To kommissionsmedlemmer (Ole Terkelsen og Marius Lyhne-Knudsen) stemmer for at tiltræde den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning på 250 kr. pr. m^2 i henhold til de af ekspropriationskommissionen anførte grunde. Ved erstatningsfastsættelsen må der som anført af ekspropriationskommissionen tages hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal. Mindretallet skal tilføje, at det forekommer usikkert, i hvilken udstrækning den byggeret, der mistes som følge af arealafståelsen, reelt kommer til at få betydning for bebyggelsesmulighederne på ejendommen særligt henset til omfanget af den hidtil udnyttede byggeret og til det oplyste om slagteriets udvidelsesmuligheder. Det er de nye vejbyggelinjer, der kan få betydning for mulighederne for udvidelse.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets beslutning.

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

Konklusion

For det afståede areal, ca. 35.890 m^2, og samtlige ulemper, herunder servitut om rørledning som anmærkning c i fortegnelsen	10.769.970 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.

Rente 3,60 % p.a. fra den 31. januar 2024

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.