**Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing**

**Kendelse**

Den 29. oktober 2020

Sagsnr. TS82501-00011

**Ejer** Lodsejer 1

Matr.nr. 1 , Matr.nr. 2 , Matr.nr. 3 , Pårup by, Engesvang

Beliggende: Adresse 1

7442 Engesvang

Taks V 11/2018 - lb.nr. 2

mod

**Anlægsmyndigheden Ikast-Brande Kommune**

---

**Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse**

---

**Indledende oplysninger**

Sagen handler om erstatningsfastsættelse i forbindelse med fuld ekspropriation af landejendom, med tilhørende arealer, til realisation af lokalplan nr. 355, udlagt til erhvervsområde.

Onsdag den 29. oktober 2020 samledes Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing på Adresse 1 7442 Engesvang. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen samt kommissionsmedlemmerne ingeniør Johan Høi Kristensen, gårdejer Jørgen Østergaard, revisor Kaj Blom og direktør Allan Leth.

Ledende landinspektør Søren Andersen fra Landsyd Varde bistod Overtaksationskommissionen

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing af anlægsmyndigheden Ikast-Brande Kommune.

Ejer Lodsejer 1 mødte på dagen med sin hustru Person 1 samt repræsentant, advokat Gert Lund fra Interlex advokater.

Anlægsmyndigheden Ikast-Brande Kommune repræsenteredes på dagen af landinspektør Hans Faarup, borgmester Ib Boye Lauritsen samt grundsælger for Ikast-brande Kommune Lone Hyldig Jaszczak.

Kommissionen besigtigede ejendommen og parterne havde efterfølgende mulighed for fremsættelse af synspunkter ved møde på Ikast-Brande Rådhus.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand. Jur. Susanne Midtgaard Lykke

**Sagens oplysninger**

Ikast-Brande kommune har til realisering af lokalplan 355, der er udlagt til erhvervsområde, eksproprieret pågældende landejendommen opført i 1928. Det samlede eksproprierede areal udgør i 119.493 $m^2$ heraf 680 $m^2$ vej.

Ejendommens boligareal udgør 159 $m^2$. Tilhørende bygninger består af stald til erhvervsmæssig produktion opført i 1928 med et erhvervsareal på 148 $m^2$. Ladebygning på 96 $m^2$ opført i 1955 samt maskinhus på 120 $m^2$ opført i 1961.

Der medeksproprieredes 20.345 $m^2$ engareal.

**Der er bl.a. fremlagt følgende materiale i sagen**

- Ankebegæring af 27. juni 2019 fra Ikast-Brande Kommune
- Taksationskommissionens afgørelse af 25. februar 2019
- Brev af 12. september 2018: Ikast-Brande Kommunes ekspropriationsbeslutning
- Indlæg af 21. februar 2019 med bilag 1 - 8 fra Interlex advokater – Gert Lund
- Indlæg af 21. februar 2019 med bilag 1-9 fra Ikast-Brande Kommune
- indlæg af 28. april 2020 med bilag A-Q fra Hans Faarup på vegne af Ikast-Brande kommune
- indlæg af 26. maj 2020 med bilag 10-13 fra Gert Lund på vegne af ejer

*Taksationskommissionens kendelse af 25. februar 2019*

*<u>Ad bygningsmassen</u>:*

*Ud fra en visuel vurdering heraf, herunder moderniseringsgraden og vedligeholdelsesstandarden af de enkelte bygninger samt bygningernes hidtidige anvendelsesmuligheder, findes erstatningen på dette punkt passende til dels skønsmæssigt at kunne fastsattes til 1.750.000 kr.*

*<u>Ad arealerstatning:</u>*

*Der er eksproprieret i alt 99.148 $m^2$, der for 5000 $m^2$'s vedkommende udgør søareal. ved erstatningsfastsættelsen findes søarealet at skulle prisfastsættes som de øvrige arealer, da søen udgør en del af et samlet hele. Ved erstatningsfastsættelsen skal der tages hensyn til forventningsværdien set i lyset af arealets fremtidige udnyttelsesmuligheder og sammenlignelige erstatningsfastsættelser og handelspriser. Da det eksproprierede areal er overført til byzone og er lokalplanlagt i lokalplan nr. 355 med henblik på erhvervsudvikling samt ligger tæt på motorvejen fra Herning til Silkeborg og Århus, må det lægges til grund at være tilknyttet arealet en ikke ganske ubetydelig forventningsværdi. Dog finder kommissionen ikke, at arealet skal prisfastsattes i lyset af prisfastsættelsen for arealer i Silkeborgområdet, da værdien af jord, der ligger i tilknytning til en større by som Silkeborg naturligt alt andet lige vil have en langt højere værdi end jord, der ligger i tilknytning til et mindre bysamfund som Pårup. Ud fra en samlet vurdering findes arealerstatningen herefter passende at kunne fastsattes til 50 kr. pr. $m^2$ eller i alt 4.957.400 kr.*

*<u>Med eksproprieret engareal:</u>*

*Arealet er ikke lokalplanlagt og kan ikke antages at have nogen forventningsværdi, der ligger over prisen for almindelig landbrugsjord. Erstatningen for dette areal findes derfor passende at kunne fastsattes til 12 kr. pr. m² eller i alt nedrundet til 244.000 kr.*

*Det bemærkes, at ovennævnte erstatninger er fastsat excl. Moms. Hvis det måtte vise sig, at SKAT gør krav på moms af erstatningsbeløbene, kan sagen begæres genoptaget af taksationskommissionen.*

*Efter sagens udfald skal Ikast -Brande kommune erstatte lodsejers udgifter til sagkyndig bistand med 20.000 kr. Beløbet inkluderer ikke moms.*

*Til dækning af* Lodsejer 1 *s udgifter til sagkyndig bistand skal Ikast-Brande kommune betale 20.000 kr.*

*Taksationssagen sluttet*

*Jytte Munkholm Hansen* *John G. Christensen* *Per Hoffmann Christensen*

**Parternes påstande og synspunkter**

**Anlægsmyndigheden har fremsat følgende påstande:**

At (1) ejendommens areal, udlagt til erhvervsjord, maksimalt kan fastsættes til en for ejendommen (ikke området) gældende enhedspris på 45 kr. pr. m²,

At (2) enhedsprisen for lokalplanens samlede område er 35 kr. pr. m², idet der inden for hele lokalplanens erhvervsareal skal etableres veje og regnvandsbassiner m.v.,

At (3) ejendommens moselod med areal excl. vejareal, 19.665 m², maksimalt kan fastsættes til en pris på 90.000 kr.

At (4) der ikke er grundlag for at yde erstatning for ejendommens bygninger, fordi der i så fald vil være tale om dobbelterstatning, hvilket er i strid med grundlæggende ekspropriationserstatningsretlige principper,

At (5) der skal fradrages beløb til nedrivning af bygningerne, da bygningernes fjernelse er en forudsætning for arealerstatningen på 45 kr.pr. m². Nedrivningsudgiften kan ikke sættes til et mindre beløb end 250.000, - kr.,

At (6) taksationskommissionen i sin kendelse af 25. februar 2019 har fastsat erstatning, der er helt løsrevet fra de værdiforhold, der kendetegner Pårup – området,

At (7) taksationskommissionen har tilsidesat ekspropriationsretlige principper ved både at yde erstatning for ejendommens bygninger og fastsætte erstatningen for erhvervsjord til ukendt høj pris i området, og

At (8) de for taksationskommissionen fremlagte statsekspropriationskendelser fra Silkeborgmotorvejen ikke er sammenlignelige med den aktuelle sag.

*Til støtte for de nedlagte påstande fremførte anlægsmyndigheden følgende:*

Ad 1.

Ikast – Brande Kommune har fastsat enhedsprisen for ejendommens erhvervsjord til 45 kr. pr. $m^2$, fordi der ikke i lokalplanen er udlagt areal til hverken veje eller regnvandsbassiner. Ejendommens søareal (§ 3 – området) er medtaget til 45 kr. pr. $m^2$, fordi det kan medregnes til opgørelse af bebyggelsesprocenten, jf. lokalplanens § 6.2.

Der ses ikke at være grundlag for at "pålægge" ejeren såkaldte "rimelighedsbetragtninger", således at ejeren skal acceptere den gennemsnitlige enhedspris på 35 kr. pr. $m^2$, der gælder for hele lokalplanens område, jf. nærmere under anbringende 2.

Kommunen er opmærksom på, at taksationspraksis i særlige situationer kan finde et samlet områdes enhedspriser velegnede som erstatningsgrundlag, jf. bilag D, Ekspropriation i praksis 2. udgave side 146 og 147, selv om det i den refererede kendelse af 4. oktober 2012 fra Højen nævnes, at "det ikke vil betyde noget for kommunens samlede udgift, om man benytter den ene eller den anden beregningsmåde, idet den samlede udgift naturligvis afhænger af de udbygningsmuligheder, som lokalplanen indebærer." Hvis overtaksationskommissionen vil følge dette synspunkt også i nærværende sag, så vil erstatningen skulle nedsættes i forhold til det kommunen påstår.

Imidlertid vil en ejendomsudvikler være nødsaget til at tage hensyn til, at netop denne ejendom ikke er belastet af fællesanlæg som veje og regnvandsbassiner, og derfor bør ejeren tilbydes 45 kr. pr. $m^2$. Alt andet vil ikke være ordentligt overfor ejeren.

Den erstatning som tilkommer ejeren skal i overensstemmelse med praksis svare til handelsprisen på ekspropriationstidspunktet den 10. september 2018. Den potentielle køber af ejendommen før ekspropriationen var en erhverver, der ville købe ejendommen med henblik på at udnytte lokalplanens anvendelsesmuligheder. Markedsprisen skal derfor fastsættes ud fra, hvad en sådan erhverver ville være villig til at betale for ejendommen, når den købes som råjord med henblik på byggemodning og efterfølgende videresalg.

Ad 2.

Ikast – Brande Kommune har eksproprieret/erhvervet de øvrige arealer i lokalplanens område 5 med udgangspunkt i en gennemsnitlig enhedspris på 35 kr. pr. $m^2$.

Det store naboareal, Matr.nr. 4 ibid., Se Bilag A side 28, blev erhvervet i 2008/2009 i sammenhæng med de ejendommen tilhørende landbrugsarealer. Der var tale om en samlet større erhvervelse af ca. 104 ha til et samlet beløb på 32,5 mio. kr. Kommunens gennemsnitlige enhedspris for lokalplanområdet (daværende lokalplan 214) indgik budgetmæssigt til 35 kr. pr. $m^2$.

Ejendommen Matr.nr. 5 ibid. Se Bilag A side 28 har kommunen erhvervet 1. januar 2019 som en bolig-ejendom på landet, altså ikke som erhvervsjord i lokalplanen. Den samlede erstatning blev forligsmæssigt fastsat til 2.400.000 kr. Ejendommens samlede areal er 27.155 $m^2$.

Værdifordelingen blev opgjort således:

| | |
|---|---|
| Areal ved bygninger (have) | 240.000,- kr. (4.000 $m^2$ á 60,- kr.) |
| Areal, skov, park herlighedsværdi | 380.000,- kr. |
| Areal mark | 180.000,- kr. (12.000 $m^2$ á 15,- kr.) |
| Bygninger | 1.500.000,- kr. |
| Flytteudgifter | 100.000,- kr. |
| Samlet forligsbeløb | 2.400.000,- kr. |

I forbindelse med overtagelse af denne ejendom, undersøgte kommunen prisniveauet for følgende udbudte/handlede boliglandejendomme:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse 2 | 1,5 ha | 129 m2 bolig + garage | 1.800.000 kr. |
| Adresse 3 | 2,2 ha | 184 m2 bolig fra 2010 | 1.895.000 kr. |
| Adresse 4 | 11,4 ha | 206 m$^2$ bolig | 2.400.000 kr. |
| Adresse 5 | 2,2 ha | 255 m$^2$ bolig | 1.975.000 kr. |

Lokalplanens sydøstlige arealer, nu Matr.nr. 6 (og Matr.nr. 7) ibid. 43.000 m$^2$, blev eksproprieret i 2009, jf. den nu ophævede lokalplan 214. Arealerne var en del af en samlet landbrugsejendom på 110.320 m$^2$. Landbrugsbygningerne var beliggende på det i lokalplanen udlagte byzoneareal på 43.000 m$^2$. Efter ønske fra ejerne blev hele ejendommen eksproprieret, og Ikast – Brande Kommune indgik forlig med ejerne om overtagelse også af landbrugsarealerne, 67.320 m$^2$, uden for lokalplanen, svarende til ca. 60% af den samlede ejendoms areal.

Ejendommens arealer indgik i øvrigt i jordfordelingen i forbindelse med anlæg af motorvejen.

Erhvervsarealerne i byzone blev i forbindelse med det indgåede forlig prisfastsat til 35 kr. pr. m$^2$.

De seneste 10 år har der ikke været prisstigninger på råjord i byzone i Pårup-området. Derimod er byggemodningsomkostningerne steget betragteligt.

Ad 3.

Ejendommens moselod på 19.665 m$^2$ er accepteret medeksproprieret, selv om den ligger uden for lokalplanen i landzone nord for Adresse 6. Se Bilag C.

Ikast – Brande Kommune har ikke brug for F1. Den er derfor blevet udbudt til salg 6. marts 2019 uden mindstepris. Der kom et bud, der ikke blev accepteret af byrådet. Igen den 8. maj 2019 blev mose-lodden udbudt med en mindstepris på 125.000 kr. Der kom et bud under den fastsatte mindstepris. Endeligt den 4. juni 2019 blev F1 udbudt med en mindstepris på 90.000 kr. Herefter er F1 blevet solgt til ejeren af naboejendommen for 90.000 kr., hvor kommunen betaler omkostningerne, herunder udgifter til sammenlægning. På den baggrund ses der ikke at være grundlag for, at taksationsmyndighederne kan vurdere F1 til en højere pris end 90.000 kr., svarende til en enhedspris på 4,58 kr. pr. m$^2$.

Overtaksationskommissionen vil i forbindelse med besigtigelsen kunne forvisse sig om, at værdien af F1 ikke kan fastsættes til en højere værdi end 90.000 kr. Hele lodden er fugtig og bevokset med tuer af siv.

Ad 4.

Ikast – Brande Kommune finder ikke grundlag for, at ejendommens bygninger indgår i opgørelsen af erstatningsbeløbet. Dette skyldes, at ydelse af erstatning for bygningerne vil resultere i, at ekspropriationserstatningen vil være omfattet af dobbelterstatning.

Dobbelterstatning er beskrevet indgående i ekspropriationslitteraturen. Betænkning nr. 330, ekspropriationsbetænkningen 1963, Bilag E, nævner side 39, 1. spalte nederst: ”Eksemplet viser, at der ikke kan ydes dobbelterstatninger, fordi sagen bedømmes ud fra forskellige synspunkter”.

På samme måde Miljørettens Grundbog, W.E.Von Eyben, side 180 og 181, se Bilag F:

”Ved erstatningsberegningen må man være opmærksom på, at man ikke uden videre kan sammenblande to i og for sig tænkelige hændelsesbeløb. Hvis dette sker, vil resultatet let blive, at der ydes dobbelterstatning. … Et tilsvarende problem opstår ved ekspropriation af udstykningsegnede arealer, hvorpå der befinder sig bygninger. En udstykning vil i reglen tilsige, at ældre eksisterende bygninger fjernes, og der kan derfor ikke, såfremt denne forudsætning lægges til grund, ydes erstatning for bygningerne.”

Ekspropriation i praksis, 2. udgave, Bilag G side 167, nævner følgende:

”Det ligger fast, at der ved ekspropriation ikke kan gives dobbelterstatning. Dobbelterstatning er et resultat af, at to tænkelige hændelsesforløb sammenblandes.” og side 182-183 nævnes følgende:

”Udgangspunktet vil normalt være, at der ikke kan betales erstatning for bygningernes værdi, hvis arealerstatningen samtidig er tillagt forventningsværdi, da det vil være udtryk for dobbelterstatning. … Kan bygningerne ikke indpasses, kan det endvidere komme på tale at foretage fradrag for nedrivningsudgifter i arealerstatningen”.

Der henvises til KFE 2015.304 og KFE 2011.175.

De to tænkelige hændelsesforløb, der kan opstilles for denne ejendom, Adresse 1 , er beskrevet i Bilag H og Bilag I.

De to hændelsesforløb kan ikke sammenblandes, uden at der bliver tale om dobbelterstatning. Hændelsesforløb I er mest fordelagtigt for ejeren. Derfor er ekspropriationserstatningen fastsat på grundlag af I.

Ad 5.

Nedbrydningsudgiften er forsigtigt fastsat til 250.000 kr. Ikast – Brande Kommune har grundigt kendskab til udgifterne til nedbrydning, og beløbet ligger i underkanten af denne nødvendige udgift.

Ad 6.

Det ses af taksationskommissionens kendelse, at kommissionens erstatningsfastsættelse er sket uden tilstrækkeligt kendskab til værdiforholdene i Pårup/Engesvang – området. F1 er fastsat mere end 100% over salgssummen på 90.000 kr.

Arealprisen for erhvervsarealerne har taksationskommissionen fastsat til 50 kr. pr. $m^2$. Åbenbart uden kendskab til de faktiske prisforhold i området. Det ses ikke at være tilstrækkeligt at fastslå, at arealprisen ikke kan være på samme niveau, som de arealpriser, der er fastsat af statens ekspropriations– og taksationskommissioner i forbindelse med ekspropriationerne til Silkeborg-motorvejen. Disse kommissioners erstatningsfastsættelser kan ikke danne grundlag for erhvervsarealers værdi i Pårup. (Se Bilag O)

Det må lægges til grund, at kommunen har det bedste kendskab til mulighederne for at sælge erhvervsjord inden for lokalplanens område. Kommunen skal sælge på markedsvilkår. Derfor er det ikke acceptabelt, hvis kommissioner ved fastsættelse af høje jordpriser påfører kommunen ekstraordinære tab. Udgifter til projektering, anlæg af veje, museumsundersøgelser, forurening, forrentning, liggetid, salgsomkostninger, administration m.m. skal holdes inden for den økonomiske ramme, som fastlægges af markedsprisen, naturligvis med respekt af grundlovens § 73.

Ikast-Brande Kommune har opstillet en nettoprovenuberegning (Se bilag N). Denne beregning viser, at selv med en $m^2$- pris på 45 kr. vil kommunen få et tab.

Ikast-Brande Kommunes enhedspris på 35 kr. pr. $m^2$ viser ret præcist, det prisniveau, der er gældende i Pårup-området. Længere mod vest, ved motorvejsfrakørsel 40 i Herning Kommune, er erhvervsjord handlet i 2014 til 28 kr.pr. $m^2$, jf. Bilag J.

Overtaksationskommissionens egen kendelse af 15. maj 2014 nedsatte taksationskommissionens værdifastsættelse på 50 kr.pr. $m^2$ til 35 kr. pr. $m^2$ for arealer til bolig i Bording, jf. Bilag K.

Ad 7.

Taksationskommissionen har tilsidesat ekspropriationserstatningsretlige principper ved både at yde erstatning for ejendommens bygninger og fastsætte erstatningen for erhvervsjord til ukendt høj pris i området. Taksationskommissionen har ydet dobbelterstatning, hvilket ikke er ekspropriationsretligt anerkendt.

Ad 8.

Anlægsmyndighedens repræsentant fremlagde 4 kendelser fra statsekspropriationskommissionen og statstaksationskommissionen, herunder en dom fra en af sagerne, samt bilag 4 om Silkeborg Kommunes køb af "arealer" i Funder.

Ingen af de statslige afgørelser kan danne sammenligningsgrundlag for den ekspropriation, som Ikast-Brande kommune har gennemført til virkeliggørelse af lokalplan nr. 355, Erhvervsområde Pårup Vest, Pårup.

Kommunen er forpligtet til at gennemføre erhvervelserne ved ekspropriation på et markedsøkonomisk ansvarligt grundlag. Dette betyder, at der skal være sammenhæng i de værdiansættelser, som Kommunen fastlægger. Dels skal grundlovens § 73 være overholdt, dels skal de erhvervede arealer sælges på markedsvilkår efter en byggemodning.

Heroverfor står statsekspropriationerne til Silkeborg-motorvejen. De statslige kommissioner værdifastsætter arealafståelserne uden en nøgtern vurdering af sammenligningshandler og uden tilsyneladende at iagttage ekspropriationsretlige erstatningsprincipper om dobbelterstatning. Dette er nærmere omtalt i Bilag O.

Det vil være yderst bemærkelsesværdigt, hvis taksationskommissionerne fastsætter erstatninger, der er løsrevet fra de værdiforhold, der kendetegner lokalområdet.

Ekspropriationserstatningen skal fastsættes "i overkanten af plet", som professor, dr.jur. W.E.von Eyben skrev i Dansk Miljøret, bind IV, 1978, side 67. Det er det samme som at sige, at erstatningsfastsættelsen skal være ordentlig. Dette har Ikast-Brande efterlevet i denne sag.

Kommunens værdifastsættelse på 4,3 mio. kr. for ejendommen er et korrekt udtryk for det tab, som ejeren bliver påført ved at skulle afstå ejendommen ved ekspropriation.

Ejeren satte ejendommens boligdel til salg i 60 dage i 2. halvdel af 2013 for 2,0 mio. kr. jf. Bilag L. Hertil skal lægges landbrugsjorden til 1,4 mio. kr. og F1 til 0,1 mio. kr. i alt 3,5 mio. kr. Igen i 2017 blev ejendommen sat til salg i 264 dage for 2,5 mio. kr. incl. 4 ha. jord jf. Bilag M. Til denne pris skal lægges resten af landbrugsjorden og F1 , henholdsvis 0,9 mio. kr. og 0,1 mio. kr. i alt 3,5 mio. kr.

Med lokalplanvedtagelsen bliver ejendommen afhændet for 4,3 mio. kr. ifølge kommunens påstand, som et retvisende udtryk for det tab, som ejeren lider ved at skulle afstå ejendommen. Der ses ikke at være grundlag for, at ejendommen skulle kunne værdifastsættes til 6,9 mio.kr., der er

taksationskommissionens vurdering. Dette er udtryk for gevinstfastsættelse og ikke erstatningsfastsættelse ved ekspropriation.

**Lodsejer har fremsat påstand om følgende:**

At den samlede erstatning i alt bør være på 8.692.804,00 kr. således, at arealer eksproprieret til erhvervsudvikling til realisering af Lokalplan nr. 355, 99.148 $m^2$ erstattes med 60 kr. pr. $m^2$. Det medeksproprierede engareal på 20.345 $m^2$ erstattes med 12 kr. pr. $m^2$ og bygningsmasse erstattes med 2.500.000 kr.

*Til støtte den nedlagte påstand gør lodsejer følgende gældende:*

Det eksproprierede areal på 99.148 $m^2$ til erhvervsudvikling:

Det gøres gældende, at Taksationskommissionen bør fastsætte erstatningen under behørig hensyntagen til den taksationspraksis m.v., der vedrører fastsættelse af erstatning for arealer med forventningsværdi i nabokommunen Silkeborg.

Der blev i forbindelse med etablering af motorvejen ved Silkeborg foretaget en lang række ekspropriationer, hvor Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen fastsatte erstatningen for arealer, der havde en forventning om, at kunne overgå til erhvervsformål.

Til belysning af erstatningsfastsættelsen for arealer med forventningsværdi i nabokommunen Silkeborg vedlægges som bilag 1, kopi af Ekspropriationskommissionens kendelse vedrørende ekspropriation til motorvejen Funder-Hårup.

Som det fremgår af den som bilag 1 fremlagte kendelse afsagt af Ekspropriationskommissionen den 10.08.2012, var der tale om ekspropriation fra en landbrugsejendom i landzone på godt 9 ha.

Ekspropriationsindgrebet omfattede afståelse af i alt 45.840 $m^2$ – heraf ca. 36.120 $m^2$ til motorvej og ca. 9.720 $m^2$ som afskåret areal nord for motorvejen.

Det fremgår af kendelsen side 6, at Ekspropriationskommissionen tilkendte ejerne en erstatning på kr. 90/$m^2$ for afståelse af 45.840 $m^2$.

Det fremgår endvidere af Ekspropriationskommissionens kendelse, at kommissionen ved afgørelsen har lagt vægt på den planlægning, der bestod for ejendommens arealer forud for den fastlagte motorvejslinje i Kommuneplan 2001-2012, hvor ejendommen var udlagt til boligområde i et 30-årigt perspektiv.

Det fremgår endvidere af Ekspropriationskommissionens kendelse, at Ekspropriationskommissionen ved sin erstatningsfastsættelse har tillagt det betydning, at arealet ikke var lokalplanlagt, hvorfor kommissionen ikke har fundet grundlag for at tillægge ejerne en erstatning svarende til prisen for jord til boligformål i området fratrukket omkostninger til byggemodning – men har i stedet skønsmæssigt fundet en passende forventningsværdi.

Herudover blev ejerne tillagt en ulempeerstatning som følge af, at ejendommens karakter ændres i betydeligt omfang. Ekspropriationskommissionens kendelse blev ikke blev indbragt for Taksationskommissionen.

Som bilag 2 vedlægges kopi af Ekspropriationskommissionens kendelse af 22.11.2011 samt kopi af Taksationskommissionens kendelse af 25.05.2012 i sagen.

Som det fremgår af bilag 2, side 7, lagde Ekspropriationskommissionen ved sin erstatningsfastsættelse vægt på den planlægning, der bestod for ejendommens arealer forud for den fastlagte

motorvejslinje i Kommuneplan 2001-2012, hvor ejendommen var udlagt til boligbebyggelse og centerformål. Det fremgår at det var Ekspropriationskommissionens opfattelse, at der for ejendommen forelå en forventningsværdi af ikke ubetydelig karakter, idet der i hvert fald siden 2001 havde bestået en berettiget forventning om at kunne udnytte ejendommen til et mere intensivt formål.

Det fremgår endvidere, at Ekspropriationskommissionen udtaler, at da arealet ikke var lokalplanlagt, fandt kommissionen ikke grundlag for at tillægge ejerne en erstatning svarende til prisen for erhvervsjord i området fratrukket omkostninger til byggemodning – men har i stedet skønsmæssigt fundet en passende forventningsværdi. Ekspropriationskommissionen fastsatte en samlet erstatning for ejendommen på kr. 9.600.000. Det fremgår ikke nærmere af Ekspropriationskommissionens kendelse, hvordan erstatningen er fordelt på hhv. arealer samt bygninger.

Det fremgår derimod af Taksationskommissionens kendelse af 25.05.2012, jf. bilag 2, næstsidste side, at Taksationskommissionen bemærker følgende:

”Hele arealet er beliggende i landzone og registreret som landbrugsejendom, men planlægningen for området gennem en årrække – herunder kommuneplan 2001-2012 (der udlægger området til center- og boligformål) medfører en forventning om, at arealet vil komme i byzone på et tidspunkt, efter at motorvejstraceet er fastlagt.”

Taksationskommissionen fastsætter på den baggrund erstatningen til kr. 90./$m^2$ under henvisning til, at Taksationskommissionen tidligere har fastsat denne erstatning for arealer på nærliggende og sammenlignelige ejendomme. Erstatningen for boligen fastsættes skønsmæssigt til kr. 3.000.000.

Som bilag 3 vedlægges Ekspropriationskommissionens kendelse af 19.07.2011 samt Taksationskommissionens kendelse af 21.11.2011 i samme sag.

Som det fremgår af bilag 3, side 2, var der tale om ekspropriation af en ejendom beliggende nord for Silkeborg i F3 på den nordlige side af Adresse 7 vest for dennes krydsning med Adresse 8 .

Ekspropriationskommissionens kendelse i sagen fremgår af side 7 i bilag 3. Ekspropriationskommissionen fandt ligeledes i denne sag, at der for ejendommen forelå en forventningsværdi af ikke ubetydelig karakter, idet der i hvert fald siden 2001 har bestået en berettiget forventning om at kunne udnytte ejendommen til et mere intensivt formål.

Ekspropriationskommissionen bemærker, at da arealet ikke er lokalplanlagt, har kommissionen ikke fundet grundlag for at tillægge ejerne en erstatning svarende til prisen for erhvervsjord i området fratrukket omkostninger til byggemodning men har i stedet skønsmæssigt fundet en passende forventningsværdi. Ekspropriationskommissionen fastsætter den samlede erstatning for ejendommen med bygninger til 14.550.000.

Sagen blev indbragt for Taksationskommissionen, jf. bilag 3, side 10.

Taksationskommissionens kendelse fremgår af bilag 3, side 16. Taksationskommissionen fandt på tilsvarende vis, at der var knyttet en forventningsværdi til det eksproprierede areal. Taksationskommissionen fastsætter erstatningen til kr. 90/m2 og begrunder dette med ”henvisning til oplysning om handler vedrørende sammenlignelige arealer (bl.a. kommunens køb af en ejendom ved Funder). Arealerstatningen blev herefter fastsat til kr. 14.860.000.(afrundet).” Erstatningen for boligen fastsattes skønsmæssigt til kr. 1.600.000.

De sammenligningsejendomme, som Taksationskommissionen direkte henviser til, er de som bilag 4 med kortbilag omhandlede ejendomme.

Der er tale om Silkeborg Kommunes køb af følgende erhvervsgrunde:

Adresse 9 , købt af kommunen i 2009 til kr. 71/m2., Adresse 10 , købt af Silkeborg Kommune i 2009 kr. 95/m2 og Adresse 11 , køb af Silkeborg Kommune i 2009 til kr. 95/$m^2$.

Som det fremgår af ovennævnte, blev erstatningen for eksproprierede arealer i Silkeborg Kommune med en vis forventningsværdi om, at arealerne på sigt kunne udnyttes til erhvervsformål, fastsat til kr. 90/$m^2$. Den forventningsværdi, som såvel Ekspropriationskommissionen som Taksationskommissionen fandt forelå i de pågældende, skyldtes, at de eksproprierede arealer havde været omfattet af en kommuneplan, der udlagde arealerne til erhverv. Det fremgår udtrykkeligt af de afsagte kendelser, at erstatningen i de pågældende sager ikke blev fastsat svarende til prisen for lokalplanlagt erhvervsjord.

I nærværende sag er der som bekendt tale om ekspropriation af lokalplanlagt erhvervsjord.

Et areal, der er udlagt til erhverv i en lokalplan, har som bekendt en højere forventningsværdi end et areal, som er reserveret til erhvervsformål i en kommuneplan. Det vil sige, at de arealer, som i nærværende sag bliver eksproprieret fra lodsejer, har en højere forventningsværdi end de arealer, som blev erstattet med kr. 90/$m^2$ i Silkeborg Kommune tilbage i 2011.

Det skal i øvrigt oplyses, at i forbindelse med de foretagne ekspropriationer i anledning af anlæg af motorvejen Funder-Hårup, blev der ligeledes foretaget ekspropriation fra en ejendom, som ikke var omfattet af hverken kommuneplan eller lokalplan.

Som bilag 5 vedlægges Taksationskommissionens kendelse af 21.11.2011 i den pågældende sag.

Det fremgår af bilag 5, side 6, i Taksationskommissionens bemærkninger, at Taksationskommissionen i den pågældende sag fandt, at der var en forventningsværdi alene som følge af ejendommens beliggenhed i et område, hvor der generelt var en forventning om, at arealer ville komme i byzone.

Det fremgår af Taksationskommissionens kendelse, at Taksationskommissionen for dette areal fastsatte en erstatning på kr. 50/$m^2$.

Det kan oplyses, at denne kendelse fra Taksationskommissionen blev indbragt for domstolene. Lodsejeren påstod erstatningen sat op til kr. 100/$m^2$ – svarende til den erstatning, som de omkringliggende ejendomme i kommuneplanen, som var udlagt til erhverv blev erstattet med. Vejdirektoratet påstod erstatningen sat ned til sædvanlig landbrugspris.

Som bilag 6 vedlægges Vestre Landsrets dom i sagen. Landsretten stadfæstede Taksationskommissionens kendelse. I forbindelse med sagens behandling ved domstolene blev der gennemført syn og skøn. Af bilag 7 fremgår uddrag af syns- og skønserklæring fra skønsmændene. Syns- og skønsmændene vurderede at værdien af det areal, der er omfattet af kommuneplanen og udlagt til erhverv på ekspropriationstidspunktet, udgjorde kr. 100/$m^2$.

Det fremgår i øvrigt af syns- og skønsmændenes forklaring for landsretten, jf. bilag 6, side 4 - sidste afsnit, at finanskrisen fortsat ”herskede” i 2011, hvor ekspropriationerne til motorvejen Funder-Hårup blev foretaget.

Sammenfattende gøres det gældende, at ud fra den prisfastsættelse, der er sket ved såvel Ekspropriationskommissionens, Taksationskommissionens som domstolene i nabokommunen Silkeborg Kommune på kr. 90/$m^2$ tilbage i 2011 for arealer, hvortil der var knyttet en vis forventningsværdi som følge af, at arealerne var omfattet en kommuneplan, vil en erstatning på kr. 60/$m^2$ for lokalplanlagte arealer i nabokommunen Ikast-Brande Kommune være en passende erstatning.

Det erkendes hermed, at der kan være en forskel i efterspørgslen på erhvervsjord i hhv. Silkeborg Kommune og Ikast-Brande Kommune.

Det forhold er der imidlertid taget højde for ved, at der alene kræves en erstatning svarende til 2/3 af den erstatning, der blev fastsat for ikke-lokalplanlagte arealer i Silkeborg Kommune tilbage i 2011.

Medeksproprieret areal på 20.345 $m^2$

Det gøres ikke gældende, at der knyttet forventningsværdi til det medeksproprierede areal på 20.345 $m^2$. Erstatningen herfor kan passende fastsættes til kr. 12/$m^2$.

Bygninger

Efter Ikast-Brande Kommune overtog ejendommen, er bygningerne ikke blevet vedligeholdt. Den stand, bygningerne fremtræder i ved den besigtigelse, som Overtaksationskommissionen vil foretage, svarer derfor på ingen måde til den stand, bygningerne var i på ekspropriationstidspunktet. Vedrørende bygningernes stand på ekspropriationstidspunktet skal henvises til den billedserie, der fremgår af bilag 8, TAKS hæfte side 86-88.

Til bemærkningerne fra Ikast-Brande Kommune vedrørende den pris lodsejer tidligere har sat ejendommen til salg for i 2013, skal det anføres, at der efter 2013 af lodsejer er anvendt betydelige beløb på ejendommens istandsættelse – herunder bl.a.: solcelleanlæg, hulmursisolering, udskiftning af døre og vinduer, tag, samt ny flisebelægning rundt om ejendommen.

Det gøres gældende, at lodsejer af Taksationskommissionen med rette er tilkendt en erstatning for såvel bygninger samt jord. Der kan henvises til Vestre Landsrets dom U.2000.2316V. (bilag 10.) I den pågældende dom fandt landsretten på tilsvarende vis som Taksationskommissionen i nærværende sag, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at statuere, at bygningerne er uden handelsværdi, eller at der gennem erstatningen for jorden er ydet erstatning også for bygningerne.

Der kan endvidere henvises til kendelse gengivet i TAKS hæfte side 35 (sag nr. TA III 06.12) i hvilken kendelse, jf. TAKS hæfte side 41, der blev tilkendt en erstatning på kr. 90/$m^2$ for eksproprieret jord og samtidig en skønsmæssigt fastsat erstatning på bolig på kr. 3 millioner.

Der kan henvises til Taksationskommissionens kendelse i TAKS hæfte side 52 (sag TA III 10/11), hvor der på tilsvarende vis blev tilkendt en arealerstatning på kr. 90/$m^2$ og samtidig tilkendt en skønsmæssig fastsat erstatning for boligen på kr. 1.600.000, jf. TAKS hæfte side 59.

Det fremgår af den offentlige vurdering (bilag 11) at 99.148 $m^2$ erhvervsudviklingsjord er sat til kr. 52/$m^2$. Den offentlige vurdering ligger som bekendt generelt i den "forsigtige ende", hvorfor en $m^2$-pris på kr. 60/$m^2$ svarer til arealets værdi i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet.

Der vedlægges som bilag 12, annonceret salgspris fra Ikast-Brande Kommune dateret 09.01.2020, hvoraf det fremgår, at erhvervsarealer Adresse 12 er annonceret til salg for hhv. kr. 188/$m^2$ og kr. 163/$m^2$.

Som bilag 13 vedlægges tingbogsoplysning vedrørende Adresse 13 , 7442 Engesvang. Det fremgår heraf, at V1 ved skøde 03.03.2019 har erhvervet 60.000 $m^2$ for kr. 9 millioner svarende til en $m^2$-pris på kr. 150/$m^2$.

**Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse**

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens kendelse bør ændres, således at erstatningen nedsættes til 5.057.400 kr.

Overtaksationskommissionen finder, at erstatningen bør fastsættes til det beløb, som en professionel ejendomsudvikler må forventes at ville betale for ejendommen på ekspropriationstidspunktet ud fra de faktiske og retlige udnyttelsesmuligheder, som lokalplanen indebærer. Dette vil efter kommissionens opfattelse indebære den mest fordelagtige erstatning for ejerne.

En eventuel køber må forventes at ville foretage en beregning, som i princippet svarer til den beregning, som kommunen har fremlagt i Bilag N. Kommissionen finder de tal, der indgår i kommunens beregning, realistiske. Dog finder kommissionen, at der for den konkrete ejendom med dens placering i lokalplanområdet er foretaget et rigeligt stort fradrag for arealer til rabatter, vendeplads, tekniske anlæg m.v., og at det derfor bør lægges til grund, at det nettoareal, der kan sælges, bliver en del større end forudsat i beregningen. Dette medfører, at der i køberens beregning bliver "plads" til en noget større udgift til jordkøb end forudsat i regnestykket, og at arealprisen kan sættes noget højere end de 45 kr./$m^2$, som kommunen har påstået.

Omvendt er der ikke i kommunens regnestykke indregnet udgifter i forbindelse med liggetider, ligesom en eventuel ejendomsudvikler selvsagt vil betinge sig en vis fortjeneste. Overtaksationskommissionen finder derfor ikke, at der er grundlag for at imødekomme ejerens påstand om en arealpris på 60 kr./$m^2$.

Samlet set finder Overtaksationskommissionen ikke, at der er fornødent grundlag for at ændre det af taksationskommissionen tilkendte beløb på 50 kr./$m^2$. Der er ved Overtaksationskommissionens fastsættelse af denne arealpris også taget højde for de forventede nedrivningsomkostninger, som derfor ikke skal fradrages i erstatningen.

Ejendommens bygninger ses ikke at kunne indpasses i lokalplanen, der udlægger området til erhverv, og det må lægges til grund, at en evt. ejendomsudvikler ikke vil tillægge bygningerne nogen positiv værdi. Tværtimod vil de belaste køberens regnestykke med de forventede nedrivningsomkostninger. Overtaksationskommissionen finder, at der med en erstatning på 50 kr./$m^2$ ydes fuldstændig erstatning for afståelse af ejendommen, og kommissionen er enig med kommunen i, at det ville være udtryk for dobbelterstatning, hvis bygningerne blev erstattet særskilt ud over arealprisen.

Det bemærkes, at ovennævnte erstatninger er fastsat excl. Moms. Hvis det måtte vise sig, at SKAT gør krav på moms af erstatningsbeløbene, kan sagen om fornødent begæres genoptaget af taksationsmyndighederne.

Med hensyn til F1 finder Overtaksationskommissionen efter besigtigelse af arealet, at den af taksationskommissionen fastsatte erstatning på 12 kr./$m^2$ er alt for høj for den stærkt vandlidende F4 Overtaksationskommissionen fastsætter skønsmæssigt erstatningen for F1 til 100.000 kr.

**Herefter bestemmes:**

Erstatning fastsættes således:

| | |
|---|---|
| For afståelse af erhvervsjord, 99.148 m2 à 50 kr.: | 4.957.400 kr. |
| For F1 : | 100.000 kr. |
| I alt: | 5.057.400 kr. |

Forrentning som fastsat af Taksationskommissionen.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser fastsættes et beløb på i alt 35.000 kr.

Denne kendelse er truffet i henhold til § 50 i lov om planlægning, jf. § 116 og § 110 i lov om offentlige veje. Endvidere indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt. (om fuldstændig erstatning) i det retlige grundlag.

Erling Christensen

Johan Kristensen

Jørgen Østergaard

Kaj Blom

Allan Leth

*/Juridisk sekretær Susanne Midtgaard Lykke*

Denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Eventuel retssag skal anlægges mod modparten i sagen senest 6 måneder efter, at Overtaksationskommissionens afgørelse er meddelt, jf. planlovens § 50, jf. vejlovens § 121, stk. 1.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 27. november 2020

Susanne Midtgaard Lykke
Juridisk sekretær