Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 30. september 2024

Sagsnr. 2024-180838

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1-7

Beliggende: Adresse 1

8920 Randers NV

(Lb.nr. 20)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse med en enkelt ændring

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation af lodsejerens ejendom bl.a. til brug for etablering af en samkørselsplads i forbindelse med udbygning af tilslutningsanlæg til E45 i Randers.

Mandag den 30. september 2024, ca. kl. 10.30, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 8920 Randers NV. 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 var mødt med sin partsrepræsentant advokat Jens Jacob Halling, Sønderby Legal, og property advisor Person 1 , Virksomhed 1 .

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

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

Sagen blev behandlet sammen med lodsejerens øvrige taksationssager med sagsnr. 2024-189650 og 2024-190169.

Efter besigtigelsen af ejendommen afholdtes et møde på Fladbro Kro, Adresse 2 , 8920 Randers NV, hvor sagens parter fremsatte deres synspunkter vedrørende erstatningens fastsættelse.

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1-7 et samlet areal på 243.740 m^2, hvoraf 1.618 m^2 udgør vej.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på ca. 11.050 m^2. Derudover pålægges ejendommen servitut om færdselsret som anmærkning g i fortegnelsen. De berørte arealer er beliggende på begge side langs statsvejen Viborgvej.

Arealet nord for statsvejen Viborgvej på ca. 1.170 m^2 er beliggende i byzone og er omfattet af Lokalplan nr. 518 – Udvidelse af erhvervsområde ved Viborgvej. Lokalplanområdet må anvendes til erhvervsformål i form af lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt service- og engrosvirksomhed, jf. § 3, stk. 1. Der må ikke opføres eller indrettes nye boliger i området, jf. § 3, stk. 4. Arealet syd for statsvejen Viborgvej på ca. 9.850 m^2 er beliggende i landzone. Størstedelen af arealet er omfattet af kommuneplanramme 1.05.T.3, der udlægger området til tekniske anlæg og solenergianlæg. En mindre del af arealet er i kommuneplanramme 1.05.L.3 udlagt til landområde.

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 31. januar 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

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

- Klage af 13. marts 2024 samt 3 bilag fremsendt af advokat Jens Jacob Halling, Sønderby Legal
    - Bilag 1: Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 28. og 29. november 2023, 3. hæfte
    - Bilag 2: Ekspropriationskommissionens kendelse af 31. januar 2024
    - Bilag 3: Rapporten "Placering af ny samkørselsplads ved Randers – Rosengården, over hornbæk" udarbejdet af Virksomhed 1
- Supplerende partsindlæg af 9. september 2024 med otte bilag fremsendt af advokat Jens Jacob Halling, Sønderby Legal
    - Bilag 1: Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 28. og 29. november 2023, 3. hæfte
    - Bilag 2: Ekspropriationskommissionens kendelse af 31. januar 2024
    - Bilag 3: Ekspropriationskommissionens specificering af ulempeerstatningen
    - Bilag 4: Rapporten "Placering af ny samkørselsplads ved Randers – Rosengården, over hornbæk" udarbejdet af Virksomhed 1
    - Bilag 5: Ortofoto af facadebredde til Viborgvej for matr.nr. Matr.nr. 5 og 7
    - Bilag 6: Rammeplan 1.05.E.2 - Normansvej
    - Bilag 7: Ortofoto af facadebredde til Viborgvej for matr.nr. Matr.nr. 3 og Matr.nr. 1
    - Bilag 8: Hensigtserklæring vedrørende en lejekontrakt med BattMan Energy af 5. december 2023
- Referat af 1. marts 2023 fra møde om eventuel fremtidig planlægning for arealer mellem Viborgvej og Over Hornbæk udleveret på taksationsforretningen af advokat Jens Jacob Halling, Sønderby Legal
- Svar fra Randers Kommune af 30. september 2024 udleveret på taksationsforretningen af advokat Jens Jacob Halling, Sønderby Legal
- Referencer – Erhvervsgrunde solgt i Randers Kommune (2020-2024) udleveret på taksationsforretningen af advokat Jens Jacob Halling, Sønderby Legal
- Rapporten "Nyt byudviklingsområde ved Randers – Blandet bolig & erhverv på eftertragtet placering" udarbejdet af Virksomhed 1 og udleveret på taksationsforretningen af advokat Jens Jacob Halling, Sønderby Legal

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 31. januar 2024

"Indledningsvis bemærkes det, at kommissarius på forretningen oplyste, at kommissionen ikke pålægger anlægsmyndigheden, hvordan denne skal sagsbehandle. Der har i

sagen været en lang snak om formalia. Dette blev drøftet igennem – også i forlængelse af besigtigelsesforretningen. Kommissionen lægger til grund, at sagen og projektet er undersøgt, og at det er denne praksis, der anvendes i disse sager. Ekspropriationerne kan således gennemføres i overensstemmelse med det fremlagte projekt.

Det bemærkes, at sag om spørgsmål af ekspropriationernes lovlighed skal anlægges ved domstolene inden 6 måneder fra ekspropriationsdatoen, jf. § 26 i ekspropriationsprocesloven.

Kommissionen har herefter 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 520.250 kr.

For så vidt angår ca. 1.170 m^2 nord for Viborgvej, som er beliggende i byzone og lokalplanlagt til tungt erhverv har kommissionen fastsat en erstatning på 150 kr. pr. m^2.

For så vidt angår ca. 9.850 m^2 syd for Viborgvej, som er beliggende i landzone og omfattet af kommuneplanramme til erhverv/grønt areal samt solceller har kommissionen fastsat en erstatning på 35 kr. pr. m^2 (landbrugsjord med et tillæg).

Det bemærkes, at der udover ovenstående er 30 m^2 af det afståede areal, som udgør eksisterende privat fællesvej, hvilket efter sædvanlig praksis fastsættes til 0 kr.

Hertil kommer en ulempeerstatning på 45.000 kr. for samtlige ulemper, herunder defigurering.

For udgifter til ændring af markkort er ejeren tillagt 1.500 kr.

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

Endelig har kommissionen tilkendt ejeren 25.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29, idet kommissionen har lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet. Det bemærkes i den forbindelse, at der er tale om en skønsmæssigt fastsat godtgørelse, og at der ikke er hjemmel til at udrede en godtgørelse efter regning.

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. § 18 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

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. 11.050 m², og for samtlige ulemper, herunder defigurering	*565.250 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*
Rente 3,60 % p.a. fra den 29. november 2023	
For sagkyndig bistand (samlet for lb. nr. 20 og 36)	*25.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes som nedenfor anført.

Lodsejerens repræsentant har sendt et supplerende partsindlæg af 9. september 2024, der nærmere uddyber det fremsendte partsindlæg med klagen af 13. marts 2024, hvoraf følgende fremgår:

"Ekspropriationskommissionen har d. 16. februar 2024 fremsendt erstatningstilbud til min klient, Lodsejer , i forbindelse med Vejdirektoratets ekspropriationer af hans ejendom. Jeg skal i den forbindelse på vegne af min klient indbringe erstatningsspørgsmålet for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland.

Baggrund

Den 28. november 2023 traf ekspropriationskommissionen beslutning om ekspropriation af følgende arealer (**bilag 1**):

Lb. nr. 20. Matr.nr. 1-7 Matr.nr. 1-7

Ejer: Lodsejer

Areal der eksproprieres permanent: ca. 11.050 m²

Areal der eksproprieres midlertidigt til arbejdsareal: ca. 6.580 m²

Ekspropriationskommissionen har efterfølgende d. 16. februar 2024 fremsendt følgende tilbud om erstatning (**bilag 2**):

For det afståede areal, ca. 11.050 m², og for samtlige ulemper, herunder defigurering	565.250 kr.
For ændring af markkort	1.500 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
Rente 3,60 % p.a. fra den 29. november 2023	

For sagkyndig bistand (samlet for lb. nr. 20 og 36) 25.000 kr.

Det fremgår af kendelsen, at Ekspropriationskommissionen har værdiansat 1.170 m^2 af det afståede areal, som er beliggende i byzone, til kr. 150 pr. m^2. Herudover har Ekspropriationskommissionen værdiansat 9.850 m^2 af det afståede areal, som er beliggende i landzone, til kr. 35 pr. m^2. Derudover er 30 m^2 af det afståede areal værdiansat til 0 kr. pr. m^2, da det udgør fællesvej.

Endelig har Ekspropriationskommissionen tilkendt min klient 45.000 kr. for defigurering svarende til kr. 4,08 pr. m^2. Ekspropriationskommissionen har oplyst, at ulempeerstatningen alene består af erstatning for defigurering (**bilag 3**).

De eksproprierede arealer beliggende i byzone

Matr.nr. 5 og 7 er beliggende i byzone. Der eksproprieres ca. 1.170 m^2 af disse arealer. Værdien er af ekspropriationskommissionen fastsat til 150 kr. pr. m^2. Det bemærkes indledningsvist, at den tilbudte erstatning er for lav.

Klager har i forbindelse med ekspropriationen fået udarbejdet en rapport af selskabet Virksomhed 1 (**bilag 4**). Rapporten er udarbejdet med det formål, at belyse konsekvenser af placeringen af en ny samkørselsplads. I forlængelse heraf har Virksomhed 1 vurderet grundværdien af Matr.nr. 1-4 og 6 Matr.nr. 5 og 7 . Kvadratmeterprisen udgør ifølge vurderingen kr. 275 pr. m^2. Vurderingen er foretaget ud fra referencer, efterspørgsel i området, facadeværdien fra Viborgvej og nærheden til E45. Det bemærkes, at Virksomhed 1 er et professionelt og uafhængigt selskab, der tilbyder en bred vifte af rådgivning indenfor ejendom, herunder salg, leje, investering og udlejning, og at selskabet besidder en stor viden om ejendomsværdien i det konkrete område. Den i rapporten indeholdte vurdering må derfor anses for retningsgivende for erstatningsniveauet, hvorfor det gøres gældende, at kvadratmeterprisen passende kan fastsættes til kr. 275 pr. m^2, svarende til en erstatning for Matr.nr. 1-4 og 6 Matr.nr. 5 og 7 på i alt kr. 321.750.

Vurdering foretaget af Virksomhed 1 er da også sket med udgangspunkt i de kriterier, som efter retspraksis skal tillægges betydning ved erstatningsudmålingen. Et af de kriterier, som indgår i vurderingen, er ejendommens facadeværdi mod Viborgvej. Netop et areals nærhed til en stor hovedfærdselsåre skal jf. retspraksis påvirke erstatningsudmålingen i opadgående retning. Klager henviser i den forbindelse til afgørelsen U.2001.67 H. Højesteret mere end firdoblede den af taksationskommissionen foretagne erstatningsudmåling fra kr. 8 til kr. 35. Af præmisserne fremgår:

> *"Efter skønsmændenes erklæring og forklaring sammenholdt med oplysningerne om de priser pr. m^2, som i årene omkring ekspropriationstidspunktet er opnået ved salg af sammenlignelige ejendomme i Skejby, finder Højesteret, at erstatningen for det eksproprierede areal i overensstemmelse med skønsmændenes vurdering bør fastsættes til 35 kr. pr. m^2."*

Det er i forlængelse heraf særligt relevant at fremhæve skønsmandens besvarelse af skønstemaets spørgsmål 2:

Spørgsmål 2: Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende bedes det angivet, hvilke faktorer der måtte antages at have påvirket købesummen på den omhandlede ejendom i opadgående retning i forhold til den landbrugsmæssige værdi.

Ad 2 For den omhandlede ejendom er det syns- og skønsmændenes opfattelse, at købesummen er blevet påvirket i opadgående retning i forhold til den landbrugsmæssige værdi eftersom køber, på det pågældende tidspunkt, kunne have en begrundet formodning om et zoneskifte. Derudover skal det fremhæves, at arealets beliggenhed med facade direkte til Adresse 3 og facadens bredde i øvrigt har en væsentlig betydning for arealets værdi.

Højesteret har således ved at lægge vægt på skønserklæringen slået fast, at en ejendoms beliggenhed ud til en stor hovedfærdselsåre har en væsentlig betydning for et areals værdi. Det bemærkes i øvrigt, at facadens bredde fremhæves. I forlængelse heraf understreges, at Matr.nr. 1-4 og 6 Matr.nr. 5 og 7 har en facadebredde ud til Viborgvej på ca. 260 m (**bilag 5**). På baggrund af dette gøres det gældende, at dette skal tillægges betydeligt vægt ved vurderingen af arealernes værdi, og at dette er et udtryk for, at den af Ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning er for lav.

Vurderingen i rapporten har også inddraget referencer og efterspørgsel i området som faktorer, der påvirker arealernes værdi, dvs. den værdi, sammenlignelige ejendomme i området i fri handel kan sælges til. Netop dette lægger Højesteret også vægt på i erstatningsudmålingen i ovenfor citerede præmisser. Tilbage står, at Virksomhed 1 har foretaget en ejendomsvurdering på baggrund af de kriterier, som Højesteret gennem retspraksis har tillagt afgørende vægt ved erstatningsudmålingen i ekspropriationssager. Sammenholdes dette med selskabets store kendskab til ejendomshandler i området samt generelle sagkundskab, da er det evident, at vurderingen i rapporten er retvisende, og at den må lægges til grund for erstatningsudmålingen, når der ikke foreligger anden dokumentation fra vejmyndighedens side, som giver grundlag for at tilsidesætte Virksomhed 1 's vurdering.

De eksproprierede arealer beliggende i landzone

Matr.nr. 1-4 og 6 Matr.nr. 1-5 er beliggende i landzone. Der eksproprieres ca. 9.850 m^2 af disse arealer. Værdien er af ekspropriationskommissionen fastsat til kr. 35 pr. m^2. Virksomhed 1 har også vurderet værdien af disse arealer i rapporten. Værdien af disse arealer er ligeledes vurderet til kr. 275 pr. m^2, svarende til en erstatning på i alt kr. 2.708.750. Baggrunden for værdiansættelsen er den helhedsplan for området, som præsenteres på rapportens side 3. Arealerne er oplagt egnede til byudvikling, idet de støder op til en allerede eksisterende boligmasse, som der er efterspørgsel på i området. Der knytter sig således en betydelig forventningsværdi til arealer, hvorfor den tilbudte erstatning på kr. 35 pr. m^2 er markant lavere, end den pris som klager ville kunne opnå for arealerne i fri handel.

Netop en ejendoms værdi i fri handel er målestokken for et eksproprieret areals værdi. Dette er en direkte følge af grundlovens § 73, der foreskriver, at ekspropriation alene kan ske mod fuld erstatning. I det omfang klager ikke erstattes med den pris, som klager kunne opnå for sine arealer i fri handel, da vil klager ikke have modtaget fuld erstatning.

At et areal skal erstattes med den værdi, som købere i almindelighed er villige til at betale i fri handel, er da også slået fast flere gange i retspraksis. Foruden den ovenfor refererede afgørelse U.2001.67 H, kan bl.a. fremhæves afgørelsen U.2008.1738 V, hvor Vestre Landsret udtalte følgende:

> *"Sagsøgerne har krav på at få erstattet det eksproprierede areals handelsværdi, svarende til den pris, købere i almindelighed vil give for arealet under hensyn til dets karakter og påregnelige udnyttelsesmuligheder."*

Det bemærkes i den forbindelse, at arealernes nuværende beliggenhed i en landzone ikke forhindrer, at der til arealerne er knyttet en forventningsværdi. I det tilfælde, at der de facto blandt potentielle købere er knyttet en forventningsværdi om en ændret fremtidig arealanvendelse, da må arealerne erstattes med tillæg af denne forventningsværdi. Klager henviser i den forbindelse til afgørelsen U.1975.718 H, hvor Højesteret fremkom med følgende obiter dictum omkring erstatningsudmålingen i ekspropriationssager:

> *"Ved fastsættelsen af ekspropriationserstatning for et areal, der er henført til landzone, må der tages hensyn til de begrænsninger i udnyttelsen, der følger af reglerne i loven om by- og landzoner. Det findes imidlertid ikke at være udelukket, at arealet i handel og vandel kan have en yderligere værdi på grund af forventningen om en ændret anvendelsesmåde, selv om dette forudsætter tilladelser i medfør af loven, som ejeren ikke har krav på, eller en ændring af arealets zonestatus. Såfremt en sådan øget værdi kan fastslås, findes erstatningen også at måtte omfatte den, hvilket lovens regler ikke kan anses at være til hinder for."*

Det er således underordnet, hvorvidt arealerne i øjeblikket er beliggende i en landzone. Det må lægges til grund, at der til arealerne er knyttet en betydelig forventning om, at de i fremtiden vil undergå et zoneskifte til byzone med det formål, at arealerne skal anvendes til blandet bolig og erhverv. Dette er nærliggende at antage ud fra den naturlige tilvækst området oplever, ligesom området er en oplagt placering for erhverv i form af kontorer m.m., grundet den umiddelbare nærhed til motorvej E45.

Det fremgår da også af Randers Kommunes "Kommuneplan 2021", at Matr.nr. 1-4 og 6 er omfattet af rammeplan 1.05.E.2 – Normansvej (**bilag 6**). Under afsnittet "zonestatus" kan læses, at områdets planlagte zone er byzone. Matriklen er ikke undergivet en lokalplan, men er planlagt til overførsel til byzone.

Forventningsværdi

For så vidt angår Matr.nr. 1-4 og 6 25c, 28a og 37b er disse, jf. rapporten fra Virksomhed 1 , oplagte arealer til fremtidigt blandet bolig- og erhvervsområde. Idet projektet allerede er indsendt til Randers Kommune til dialog, er der til arealerne knyttet en forventningsværdi om, at området i fremtiden vil overgå til byzone i overensstemmelse med de tilstødende arealer. Dette fremgår også af rapporten fra Virksomhed 1 (**bilag 4**), herunder:

> *"Herudover kan det ikke undgås, at de bagvedliggende planer om et nyt boligområde, hvor der lægges vægt på at tjene alle generationer, vil blive forstyrret betydeligt af, at en samkørselsplads måske skal være en del af området.*
>
> *Det vurderes at attraktiviteten for tæt/lav området forringes betydeligt. Det bliver svært at finde lejere/købere til de første rækker, som kommer til at ligge med ryggen direkte op af samkørsels pladsen.*
>
> *Området med tæt/lav, har ud fra det indsendte Rosengård projekt, en samlet vurderet værdi på kr. 11.562.000 inkl. moms / momsfri, svarende til kr. 2.050 pr. byggeretsmeter ved en godkendt lokalplan.*
>
> *Et skøn vil være, at cirka 20-25% af denne værdi vil gå tabt, ved placering af en samkørselsplads, som vist på tegningen nedenfor på siden."*

Endeligt bemærkes det, at Matr.nr. 1-4 og 6 25c og Matr.nr. 1-7 har en samlet facadebredde til Viborgvej på ca. 325 meter (**bilag 7**), hvilket som anført tidligere skal indgå med væsentlig vægt i erstatningsudmålingen.

Forventningen om en fremtidig ændring for så vidt angår arealerne kommer, foruden ovenstående, også til udtryk i den med BattMan Energy indgåede hensigtserklæring vedrørende leje at et på ejendommen Matr.nr. 1-4 og 6 beliggende jordareal nord for den oprindelige samkørselsplads uden facade mod Viborgvej eller motorvejen på 3.000 m^2 (**bilag 8**). Denne er indgået med henblik på at opførelse af en batteripark i forbindelse med udviklingen af en ny lokalplan i Randers NV, hvorfor det tydeliggøres, at arealerne er særdeles favorable til brug for en batteripark gennem deres placering tæt på knudepunktet til en el-motorvej. Dette er med til at forøge værdien af arealerne, og lejer vil da også jf. hensigtserklæringen betale en årlig leje på minimum kr. 50.000.

Det gøres dermed gældende, at klager skal have erstatning for disse tab, svarende til det af Virksomhed 1 skønnede værditab på 25 %, som Rosengård projektet vil falde i værdi ved, at samkørselspladsen er blevet placeret på klagers jorder syd for Viborgvej, og som efter fradrag af erstatningen for jorden/pendlerpladsen kan opgøres følgende

Rosengård projektets samlede værdi	11.562.000 kr.
Fradrag for erstatningen for jorden/samkørselspladsen	2.708.750 kr.
	8.853.250 kr.
25 % af 8.853.250	2.213.312 kr.

Ulempeerstatning

Ekspropriationskommissionen har alene tilkendt klager erstatning på kr. 45.000 for defigurering. Da 30 m^2 af det eksproprierede areal er vej, skal erstatningen for defigurering fordeles på de resterende 11.020 m^2. Herefter svarer erstatningen til kr. 4,08 pr. m^2. Det gøres gældende, at erstatningen for defigurering er for lav. Der henvises MAD.2007.245 (Otax nr. 01/07), hvor Overtaksationskommissionen udtalte, at det er fast praksis blandt taksationerne, at defigurering som udgangspunkt erstattes med et beløb på kr. 4 pr. m^2 i 2006-niveau. Indekseres beløbet, svarer dette til 5,65 kr. i 2024 niveau, hvorfor erstatningen for defigurering som minimum bør være kr. 62.263.

Defigureringsgenerne er siden afgørelsen endvidere blevet yderligere udtalte, da landbrugsmaskinerne i dag er langt større, bredere og tungere, hvilket ikke blot gør det mere vanskeligt og besværligt at manøvre på de resterende snørklede og dyrkbare jorder, men også medfører større omkostninger, traktose, nedsat udbytte, tab af hektarstøtte og afgrødetab, som bør erstattes minimum med taksterne jf. landsaftalen, jf. følgende:

- vinterhvede: 1,70/m2
- HA støtte: 0,19/m2

I alt 1,89/m2

svarende til en erstatning for afgrøde og HA støtte: 17630 x 1,89 = kr. 33.320.

Udover defigurering gøres det gældende, at den nye samkørselsplads vil medføre klager betydelige indbliksgener, som bør erstattes. Det følger af retspraksis, at sådanne indbliksgener kan

erstattes, i det omfang de overskrider tålegrænsen. Østre Landsret udtalte i afgørelsen MAD.2016.99 Ø følgende herom:

> *"Parterne er enige om, at vejanlægget som følge af sin nærhed og udformning har medført gener i form af navnlig indbliksmuligheder og mistet udsigt. I overensstemmelse med fast retspraksis kan værdiforringelser som følge af denne type gener kun kræves erstattet i det omfang, ulemperne overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling (tålegrænsen)."*

Klagers arealer er allerede flere gange blevet eksproprieret og dermed løbende kommet tættere på motorvejen. Klager har ikke fået tilkendt erstatning for indbliksgener, hverken i forbindelse med anlægget af motorvej E 45, eller senere i forbindelsen med udvidelsen af tilkørselsrampen til motorvej E45 fra 1 til 2 spor. I begge tilfælde fik klager indbliksgener fra øst, når biler kørte på motorvejen. Med den nye samkørselsplads vil der også opstå indbliksgener fra vestlig retning. Dette går ud over tålegrænsen, dvs. hvad klager med rimelighed kunne/burde forvente som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet, idet klagers domicil herefter i vid udstrækning vil være blotlagt fra både øst og vest for bilister og øvrige færdende på Viborgvej.

Der er mellem klagers domicil og den planlagte placering alene et bart markareal, hvorfor der vil være direkte indblik fra samkørselspladsen til klagers domicil. Den planlagte samkørselsplads er af en betydelig størrelse, hvilket vil medføre en markant daglig trafikmængde, hvor trafikanterne har direkte indblik til klagers private bolig hhv. virksomhed. Det skal i denne forbindelse pointeres, at den faktiske udførsel af samkørselspladsen vil medføre yderligere eksponering og indblik, da vejmyndigheden har udnyttet og fået tilladelse til niveauregulering, således samkørselspladsen vil være hævet i forhold til det øvrige terræn og klagers rest ejendom og bebyggelse.

Disse gener har klager ikke med rimelighed kunne forvente, navnlig under hensyn til, at der allerede eksisterede en samkørselsplads, og da der er andre mere oplagte placeringer af en ny samkørselsplads, som ikke vil medføre indbliksgener. Der henvises i den forbindelse til den foreslåede alternative placering på den i **bilag 4** fremlagte rapports side 3.

I forbindelse med erstatningsudmålingen for generne fra samkørselspladsen, må denne fastsættes skønsmæssigt under hensyn til retspraksis på området. Der henvises i den forbindelse til ovennævnte afgørelse MAD.2016.99 Ø, hvor erstatningen blev fastsat til kr. 200.000 for indbliksgener. Ejendommen lå efter det opførte vejanlæg ca. 30 meter fra vejen, men idet vejen var hævet ca. 3 meter over terræn, havde forbikørende bilister "direkte kig ned på ejendommen over en længere strækning". Det vurderes i nærværende sag, at samkørselspladsen er placeret ca. 180 meter fra klagers domicil. Derimod er trafikanternes indblik længerevarende, idet størstedelen af samkørselspladsens brugere vil stige ud af deres biler, lade deres biler op, holde pauser m.m. I dette tidsrum, vil trafikanterne have mulighed for indblik direkte på klagers domicil. Erstatningen for indbliksgener bør i det lys og henset til nettoprisindekseriger i perioden siden dommens afsigelse ikke være mindre end kr. 300.000.

Der ydes også efter retspraksis erstatning for dominans, hvis et anlæg med sin umiddelbare nærhed til en ejendom dominerer i sådan en grad, at det har en værdiforringende effekt på ejendommen. Der henvises til U.1994.117 V, hvor Vestre Landsret udtalte følgende:

> *"Efter bevisførelsen … findes det tilstrækkeligt bevist, at der ikke er ydet sagsøgeren fuld erstatning ved den skete ekspropriation, idet det må antages, at placeringen af den*

usædvanlig høje og dominerende mast nær ved bygningerne på sagsøgerens ejendom har medført værdiforringelse af denne."

Den ca. 300 meter høje tv-mast var placeret ca. 350 meter fra naboejendommens stuehus. Erstatningen blev skønsmæssigt fastsat til kr. 100.000. Det bemærkes i den forbindelse, at samkørselspladsen ligeledes er et større anlæg, der vil dominere klagers areal med værdiforringende effekt. Dertil kommer, at samkørselspladsen er tættere placeret på klagers domicil, end den i afgørelsen omhandlede mast, hvorfor erstatningen for værdiforringelse grundet dominans ikke bør være mindre end kr. 150.000.

Det skal ligeledes tages i betragtning, at ejendommens herlighedsværdi forringes markant som følge af samkørselspladsen.

Henset til samkørselspladsens permanente karakter, som klager vil skulle tåle i resten af sin ejertid, da findes erstatningen for indbliksgener samt værdiforringelse grundet samkørselspladsens dominanspassende at kunne fastsættes til kr. 450.000.

Samlet erstatning

For de afståede arealer:

Matr.nr. 5 og 7	ca. 1.170 m^2 a kr. 275	321.750 kr.
Matr.nr. 1-4 og 6	ca. 9.850 m^2 a kr. 275	2.708.750 kr.
For værditab på Rosengård projektet (25 %)		2.213.312 kr.
For defigurering		62.263 kr.
For afgrødetab og tab af hektarstøtte.		33.320 kr.
For indbliksgener		300.000 kr.
For dominansgener		150.000 kr.
For ændring af markkort		1.500 kr.
For udbetalingsdokumentation		5.000 kr.
For sagkyndig bistand (samlet for lb. nr. 20 og 36)		250.000 kr.
I alt		6.045.895 kr.

hvortil skal tillægges rente 3,60 % p.a. fra den 29. november 2023 til betaling finder sted.

Herudover skal klager erstattes for brugen af midlertidige arbejdsarealer og eventuelle strukturskader, hvilket forudsættes takseret senere (ved aflevering af arbejdsarealerne), idet arbejderne stadig pågår, hvorfor kravet/taber derfor ikke kan opgøres.

Sammenligningshandler

Som dokumentation for, at der de facto er tilknyttet en højere værdi i frihandel til arealerne, henvises også til sammenligningshandlerne jf. rapporten fra selskabet Virksomhed 1 (**bilag 4**)."

Lodsejerens repræsentant procederede på forretningsdagen i det væsentlige i overensstemmelse med det supplerende partsindlæg af 9. september 2024.

Under besigtigelsen gennemgik property advisor Person 1 , Virksomhed 1 , udviklingsprojektet "Rosengården" og udleverede under det efterfølgende møde "Nyt byudviklingsområde ved Randers – Blandet bolig & erhverv på eftertragtet placering". Repræsentanten uddybede, at lodsejerens ejendom har en meget eftertragtet placering grundet motorvejens nære placering og den lette adgang til Viborg, Ålborg og Aarhus.

Lodsejerens repræsentant fremlagde en liste over erhvervsgrunde solgt i Randers Kommune mellem 2020-2024.

Repræsentanten fremlagde endvidere et referat af 1. marts 2023 fra mødet om eventuel fremtidig planlægning for arealer mellem Viborgvej og Over Hornbæk samt et svar fra Randers Kommune af 30. september 2024 angående ændret anvendelse og udlægning af ejendomme til erhvervsbyggeri.

Repræsentanten anførte, at der klart er tale om forventninger om, at de eksproprierede arealer i fremtiden vil kunne anvendes til bolig- og erhvervsbebyggelse, og at denne forventningsværdi skal erstattes. Repræsentanten bemærkede, at ejendommen er placeret i et område i udvikling, og at ejendommen har oplagte arealer til fremtidigt blandet bolig- og erhvervsbyggeri.

Repræsentanten henviste særligt til rapporten fra Virksomhed 1 og det skønnede værditab for "Rosengården"-projektet som følge af anlægsprojektet. Endvidere henviste repræsentanten til den med BattMan Energy indgåede hensigtserklæring omkring leje af et areal på ejendommen matr.nr. Matr.nr. 2 .

Lodsejeren anførte, at han bliver udsat for væsentlige indbliksgener som følge af anlægsprojektet, der ødelægger det visuelle indtryk af ejendommen. Det er muligt at kigge direkte ind i bolighuset, når bilister kører ned ad nedkørselsrampen til motorvejen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

Anlægsmyndighedens repræsentant forklarede, at arealerstatningen fastsættes til det afståede areals værdi i handel og vandel, og det afgørende er udnyttelsesmulighederne og det eksisterende plangrundlag på ekspropriationstidspunktet. Repræsentanten henviste til Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebros kendelse af 24. oktober 2019 (sagsnr. TS82101-00076), og citerede, at tvangsmæssig afståelse af fast ejendom som udgangspunkt skal fastsættes på grundlag af den udnyttelse af ejendommen, som lovligt kan finde sted på ekspropriationstidspunktet. Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at den indhentede rapport fra Virksomhed 1 ikke ændrer herved. Repræsentanten bemærkede, at flere i de i rapporten nævnte områder i kommuneplanrammerne er udlagt til teknisk anlæg og solenergianlæg samt til landområde.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at erstatningen for defigurering er omfattet af ekspropriationskommissionens fastsatte ulempeerstatning og er fastsat efter

taksten på 4,50 kr. pr. m^2. Repræsentanten bemærkede, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning for arealet på ca. 9.850 m^2 syd for Viborgvej beliggende i landzone er fastsat med et tillæg til landbrugsjordsprisen på i alt 35 kr. pr. m^2.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at flere af de af lodsejeren påberåbte gener udgør nærføringsgener i form af bl.a. støj, indbliksgener og dominans, der først behandles af ekspropriationskommissionen, når anlægsprojektet er færdigt. Repræsentanten henviste til ekspropriationsproceslovens § 21.

Repræsentanten anførte, at den af lodsejerens repræsentant nedlagte påstand for godtgørelse for sagkyndig bistand forekommer meget høj og langt ud over det, som kan forventes i lignende taksationssager.

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

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen tiltræder, at erstatningen for så vidt angår arealet på ca. 1.170 m^2 nord for Viborgvej, som er beliggende i byzone og omfattet af lokalplan nr. 518, fastsættes til 150 kr. pr. m^2. Kommissionen bemærker, at Randers Kommune udbyder erhvervsgrunde omfattet af samme lokalplan til en tilsvarende kvadratmeterpris.

Taksationskommissionen tiltræder endvidere, at erstatningen for så vidt angår arealet på ca. 9.850 m^2 syd for Viborgvej, som er beliggende i landzone og omfattet af kommuneplanramme 1.05.T.3, fastsættes til 35 kr. pr. m^2 (landbrugsjordværdien med et tillæg).

Det forhold, at lodsejeren i samarbejde med en erhvervsmægler har udarbejdet et forslag til et nyt byudviklingsområde med boliger og erhverv og ifølge det oplyste har præsenteret projektet for Randers Kommune, begrunder efter taksationskommissionens vurdering ikke i sig selv en højere arealerstatning, sml. i øvrigt Vestre Landsrets dom af 9. november 2017 optrykt i MAD 2017.413. Taksationskommissionen bemærker, at det fremlagte mødereferat af 1. marts 2023 fra et møde mellem lodsejeren og Randers Kommune samt kommunens e-mail af 30. september 2024 ikke indeholder tilsagn om, at arealet udlægges til erhverv. I sidstnævnte e-mail understreges tværtimod, at "det afhænger af en mere konkret afvejning, og efterfølgende politisk beslutning."

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilsidesætte den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for defigurering på 45.000 kr. Taksationskommissionen er enig med lodsejeren i, at spørgsmålet om en justering af den "takst", der i taksationspraksis anvendes som udgangspunkt ved erstatning for defigurering, med fordel mere generelt kan tages op til overvejelse. I den foreliggende sag er der imidlertid ved erstatningen taget udgangspunkt i defigurering af et areal på 10.000 m^2, hvilket nok er i den høje ende sammenholdt med de faktisk påførte ulemper. Taksationskommissionen skal i øvrigt bemærke, at kommissionen, som sagen foreligger,

ikke har fundet anledning til at tage stilling til, hvorvidt der er grundlag for erstatning for landsbrugsmæssige ulemper ud over arealerstatningen, når der heri indgår en ikke ubetydelig erstatning for forventningsværdi. Se dog byrettens dom i U 2025.144 H.

For så vidt angår lodsejerens krav om erstatning for afgrødetab i tillæg til den fastsatte arealerstatning, der ikke er bestridt af anlægsmyndigheden, lægger taksationskommissionen til grund, at de eksproprierede arealer på ekspropriationstidspunktet var tilsået med vinterhvede. Erstatningen må fastsættes ud fra et skøn, i hvilket ikke alene indgår udbytte- og prisforventninger som afspejlet i landsaftalernes takster, men tillige omfanget af de på ekspropriationstidspunktet afholdte udgifter. Taksationskommissionen vurderer, at erstatningen for afgrødetab passende kan fastsættes til 10.000 kr.

Taksationskommissionens afgørelse omfatter ikke nærhedsgener. Spørgsmål herom vil kunne forelægges ekspropriationskommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21, stk. 1, 2. pkt.

Taksationskommissionen tiltræder den tilkendte erstatning på 1.500 kr. for ændring af markkort og på 5.000 kr. for udbetalingsdokumentation.

Lodsejeren tilkendes 15.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommission.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For det afståede areal, ca. 11.050 m^2, og for samtlige ulemper, herunder defigurering	565.250 kr.
For ændring af markkort	1.500 kr.
For afgrødetab (vinterhvede)	10.000 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
For sagkyndig bistand ved begge instanser	40.000 kr.

Erstatningen forrentes som angivet i ekspropriationskommissionens kendelse.

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 19. marts 2025



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.