Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 29. april 2024

Sagsnr. 2024-173533

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1, 2 og 3

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 171)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til udbygning af E45 Aarhus S – Aarhus N.

Mandag den 29. april 2024, kl. 11.00, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer ingeniør Mikael Dahl-Jensen og landmand

Niels Erik Borup Poulsen, samt de kommunalt udpegede medlemmer økonom 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 Person 1 og Person 2 , samt chefkonsulent Ole Kirk og advokatfuldmægtig Cecilie Meinertz, begge Landbrug & Fødevarer F.m.b.a.

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

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

Efter besigtigelsen af ejendommen udvekslede parterne synspunkter på Adresse 2 .

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1, 2 og 3 , et areal på 327.564 m^2. Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 7.650.000 kr., heraf en grundværdi på 2.320.500 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter, at der fra ejendommen afstås i alt ca. 239.666 m2, hvoraf ca. 172.466 m^2 afstås til motorvej, ca. 5.790 m^2 afstås til kommunevej, og ca. 61.410 m^2 udgør et afskåret areal, der tillige afstås. Indgrebet omfatter afståelse af ejendommens bygningsmasse samt dertilhørende bygningsparcel og havearealer.

Ejendommen pålægges endvidere servitut om byggelinjer, servitut om færdselsret samt servitut om arbejdsareal til midlertidig brug på ca. 12.620 m^2.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 30. november 2023. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

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

- Klage af 29. januar 2024 samt partsindlæg fremsendt af lodsejerens repræsentant
- Supplerende partsindlæg med billeder af ejendommen af 1. april 2024 fremsendt af Person 1
- Supplerende partsindlæg med 5 bilag af 8. april 2024 fremsendt af lodsejerens repræsentant
    - Bilag 1: Lodsejerens bemærkninger

- Bilag 2: Vurderingsrapport udarbejdet af Virksomhed 1 den 29. marts 2024
- Bilag 3: Vurderingsrapport udarbejdet af Virksomhed 2 - den 17. marts 2024
- Bilag 4: Taksationskendelse af 8. januar 2024
- Bilag 5: Ekspropriation af matr.nr. Matr.nr. 2 , beliggende Adresse 3

- Rettelsesblade til side 26 til Landsaftalen for el- og fiberanlæg på landbrugsjord 2024 udleveret på forretningsdagen
- E-mail af 5. november 2018 fra Favrskov Kommune til Person 1 udleveret på forretningsdagen

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 30. november 2023:

"Indledningsvist bemærkes det, at kommissionen anskuer ejendommen på samme måde som ejers rådgiver, således at det afståede areal fra ejendommen består af en bygningsparcel på 19.000 m^2 og 220.666 m^2 udgør agerjord.

Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal fastsat en arealerstatning på 4.413.320 kr., svarende til 20 kr. pr. m^2.

Hertil kommer en ulempeerstatning for samtlige ulemper, herunder tab af den samlede bygningsmasse.

Kommissionen har vurderet prisen i handel og vandel på baggrund af bygningsmassens alder, beliggenhed og stand. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at bygningsmassen er indrettet med 2 lejemål i stuehuset, som i stueplan er renoveret og i nydelig stand. Endvidere er der en stor og dejlig have til ejendommen. Ligeledes har kommissionen lagt vægt på, at udbygningerne er varierende i størrelse og alder, og at de kræver kraftigt vedligehold.

Det er kommissionens opfattelse, at en ny køber ville skulle investere et ikke ubetydeligt beløb i bygningsmassen.

Samtidig har kommissionen lagt vægt på, at ejendommen er liggende meget tæt på Adresse 4 *, samkørselsplads og* Adresse 5 *.*

Kommissionen lægger det til grund, at der let kan findes lejere – især til udbygningerne – på grund af nærheden til Aarhus.

På baggrund af ovenstående finder et flertal på 4 medlemmer i kommissionen, at der er grundlag for at tillægge ejer en erstatning på 2.386.680 kr. for samtlige ulemper, herunder tab af den samlede bygningsmasse. En dissens i kommissionen bestående af 1 medlem finder, at der er grundlag for at tillægge ejer en erstatning på 2.186.680 kr. for samtlige ulemper, herunder tab af den samlede bygningsmasse.

Erstatningen er fastsat i overensstemmelse med flertallets afgørelse.

Endvidere har kommissionen tilkendt ejeren 1.500 kr. for ændring af markkort.

For afgrødetab er ejer tillagt 110.300 kr.

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

Endelig har kommissionen tilkendt ejeren 30.000 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 skal ydes erstatning for ejendomsindskrænkning, som påstået af ejers rådgiver. Ejer har selv ønsket at beholde det resterende areal, ligesom der ikke er bygninger til maskiner og ej heller drift fra ejendommen.

Erstatning for midlertidigt brug af arbejdsarealer fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. ekspropriationsproceslovens § 18. Såfremt ejeren og anlægsmyndigheden ikke kan nå til enighed om vilkårene for arealernes aflevering, kan sagen forelægges ekspropriationskommissionen.

Kommissionen finder ikke derudover, 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.

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. 239.666 m², og for samtlige ulemper, herunder tab af den samlede bygningsmasse	*6.800.000 kr.*
Af erstatningen tilbageholdes et beløb på 50.000 kr., indtil ejendommen er ryddet af ejeren.	
For flytteomkostninger	*30.000 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*
For afgrødetab (vinterhvede)	*110.300 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*

Rente 3,60 % p.a. fra 1. marts 2024

For sagkyndig bistand *30.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren nedlagde påstand om, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning forhøjes til 9.056.465 kr., og at der tilkendes godtgørelse for sagkyndig bistand for begge instanser på i alt 60.000 kr.

Lodsejerens repræsentant har uddybet erstatningspåstanden i et skriftlig partsindlæg af 8. april 2024, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

Ejendommen

Ejendommen, hvorfra der eksproprieres, udgør en landbrugsejendom beliggende i landzone med et jordtilliggende på i alt 327.564 m2, heraf vej 1.360 m2.

Ejendommens stuehus har et samlet boligareal på 307 m2. Beboelsen er opdelt i 2 lejligheder, som begge har været lejet ud.

Der er landbrugsbygninger på i alt 775 m2. Bygningerne har været lejet ud til forskellige formål.

Bygningsmassen, haveanlæg og udenomsarealer med beplantning mv. udgør 1,9 ha.

Resten af de eksproprierede arealer er landbrugsarealer, som dyrkes med almindelige landbrugsafgrøder.

Med hensyn til beskrivelse af ejendommen henvises til fortegnelse nr. 11, de fremsendte fotos samt de medfølgende bilag.

Erstatningspåstande

For ekspropriation af ca. 239.666 m2 og for samtlige ulemper herunder for ejendommens bygninger, haveanlæg, udenomsarealer, beplantninger, mv.	**8.700.000 kr.**
Dertil kommer:	
For flytteomkostninger	**30.000 kr.**
For ændring af markkort	**1.500 kr.**
For afgrødetab (vinter hvede) 220.666 m2 á 1,45 kr.	**319.965 kr.**
For udbetalingsdokumentation	**5.000 kr.**
Renter 3,60 % p.a. fra 1. marts 2024	
For sagkyndig bistand for begge kommissioner	**60.000 kr.**

Erstatningsbeløbene er uden moms. Hvis der pålægges moms, erstattes det af Vejdirektoratet.

Erstatning for midlertidige eksproprierede arealer afregnes direkte med Vejdirektoratet.

Erstatningskravet kan nærmere specificeres således:

Ved fastsættelsen af erstatningen må der tages hensyn til ejendommens beliggenhed tæt på Aarhus. Det vil påvirke prisen ikke mindst for bygningsparcellen og prisen for bygningerne. Bygningerne vil være let at sælge/leje ud til erhvervsformål. Der har været mange forespørgsler om salg af ejendommen.

Den af Ekspropriationskommissionen fastsatte pris for ekspropriation af landbrugsarealer accepteres.

Erstatning herfor udgør således for 220.666 m2 á 20 kr.	4.413.320 kr.
For ekspropriation af bygningsparcel med haveanlæg, udenomsarealer mv. fastsættes erstatningen til 19.000 m2 á 40 kr.	760.000 kr.

Bygningsparcellen på 1,9 ha udgør en stor parklignende have med store træer, frugttræer, beplantninger i øvrigt, boldbane mv. samt gårdspladsmiljø.

Prisen er fastsat ud fra en betragtning om, at parcellen sammen med bygningerne vil kunne sælges/lejes ud til erhvervsformål, som nævnt ovenfor.

Med hensyn til prisen på 40 kr. pr. m2 for havejord mv. henvises til taksationskendelse af 8. januar 2024 i sagsnr. 2023-152999. Kendelsen vedlægges som bilag.

For ekspropriation af stuehus med et samlet boligareal på 307 m2, heraf udnyttet tagetage på 77 m2 samt kælder på 100 m2 fastsættes en erstatning på	2.500.000 kr.

Det bemærkes at boligen er totalrenoveret i 2014/15. Stuehuset består af to selvstændige lejligheder, som har været lejet ud. Lejlighederne er i god stand med køkken, badeværelse mv.

For ekspropriation af 775 m2 driftsbygninger	1.050.000 kr.

Driftsbygningernes fysiske og indretningsmæssige tilstand er forskellige. De to bygninger på henholdsvis 325 m2 og 200 m2 har været lejet ud, hvilket ikke har været et problem med beliggenhed tæt på en storby. Ekspropriationskommissionens bemærkning om, at en køber skulle investere et ikke ubetydeligt beløb i bygningsmassen, er nok rigtig. Men en sådan investering vil være særdeles rentabelt, jf. vedlagte vurderingsrapport fra Virksomhed 2 .

Erstatning i alt	**8.723.320 kr.**
Som afrundes til	**8.700.000 kr.**

Det bemærkes, at der har lejeindtægter i niveauet 500.000 kr. – 600.000 kr. pr. år.

Ekspropriationskommissionen har vurderet, at bygningsparcellen på 1,9 ha med påstående bygninger alene skal udløse en erstatning på 2.386.680 kr., 1 medlem ville sætte værdien 200.000 kr. lavere.

Det siger sig selv, at det er alt for lavt. Efter ovennævnte erstatningsopgørelse udgør handelsprisen for de 1,9 ha med bygninger 4.310.000 kr.

Der er indhentet to mæglevurderinger, som vedlægges.

Virksomhed 1 har vurderet bygningsparcellen med bygninger til 4.100.000 kr.

Virksomhed 2 har vurderet parcellen med bygninger til 8 mio. kr.

Naboejendommen Adresse 3 blev eksproprieret den 7. februar 2024. Ejendommen havde et arealtilliggende på 50.628 m2, hvoraf de 4,13 ha er landbrugsarealer, som var lejet ud. Fra ejendommen drives der et snedkerværksted. Stuehuset er ubeboet og forfaldent.

Der blev indgået forlig om en erstatning på 5.300.000 kr. For landbrugsjorden blev der fastsat en erstatning på 20 kr. pr. m2, hvilket udløser en erstatning på 826.000 kr. Erstatningen for bygningsparcellen på 9.328 m2 med påstående bygninger udgør således 4.474.000 kr. Værdien er reelt 200.000 kr. højere idet erstatning er reduceret med 200.000 kr. til nedrivning af stuehuset.

De anførte henvisninger viser, at den erstatning, Ekspropriationskommissionen har fastsat for bygningsparcellen med påstående bygninger, er helt forkert.

Konklusion

Da der er tale om en landbrugsejendom med nogle enestående muligheder for salg/udlejning til erhvervsformål, er det herefter min vurdering, at erstatningen for de 1,9 ha med bygninger samt de godt 22 ha landbrugsarealer skal erstattes med i alt 8.700.000 kr.

For så vidt angår de øvrige poster bemærkes specielt, at erstatning for afgrødetab skal sættes op. Satsen for erstatning for vinter hvede i 2024 er 1,45 kr. m2.

De øvrige poster accepteres, bortset for det tilkendte beløb for sagkyndig bistand som påstås sat op til i alt 60.000 kr.

[…]"

Lodsejerens repræsentant procederede i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige indlæg af 8. april 2024.

Lodsejerens repræsentant anførte, at der er tale om to lovlige lejemål på ejendommen. Lodsejeren fremlagde en e-mail af 5. november 2018 fra Favrskov Kommune, hvori lodsejerens ejendom omtales som en form for kollektivbolig.

Lodsejerens repræsentant anførte, at hvis der pålægges moms, skal anlægsmyndigheden erstatte denne.

For så vidt angår erstatningen for afgrødetab henviste lodsejerens repræsentant uddybende til, at afgrødeprisen for vinterhvede ifølge Landsaftalen for el- og fiberanlæg på landbrugsjord 2024 udgør 145 kr. pr. hkg.

Lodsejerens repræsentant har den 23. maj 2024 fremsendt følgende supplerende bemærkninger vedrørende erstatningen for afgrødetab:

"Med hensyn til afgrødetab kan jeg for det første oplyse, at de arealangivelse med afgrøder Vejdirektoratets medarbejder oplyste var helt forkert. Det var oplysninger for høståret 2023.

Det der drejer sig om i den aktuelle sag er høståret 2024.

Af de 220.666 m2, som det drejer sig om, var 180.966 m2 tilsået med hvede. De resterende 30.700 m2 var udlagt med bestøver brak.

Da dækningsbidraget stort set er ens, uanset om der er tale om hvede eller bestøver brak, fastholdes erstatningskravet på 1,45 kr. pr. m2 for de 220.666 m2."

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at arealerstatningen på 20 kr. pr. m^2 er passende fastsat af ekspropriationskommissionen. Erstatningen for bygningerne på ejendommen og arealerstatningen bør ikke opgøres som særskilte erstatningsposter, idet bl.a. driftsbygningerne på ejendommen har tilknyttede arealer. Det er korrekt, at det samlede boligareal på ejendommen udgør 307 m^2. Anlægsmyndighedens repræsentant anførte endvidere, at de to selvstændige lejemål på ejendommen ikke er lovliggjorte.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at anlægsmyndigheden indgik et forlig vedrørende ejendommen beliggende på Adresse 3 , og accepterede erstatningsforslaget, selvom anlægsmyndigheden var af den opfattelse, at erstatningen var fastsat i den høje ende. Repræsentanten bemærkede, at naboejendommen indeholdt et velindrettet isoleret tømrer- og snedkerværksted med mange helt nye erhvervskvadratmeter til kontor på 410 m^2.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at lodsejerens ejendom tidligere er blevet eksproprieret til motorvejen. Ejendommen med et jordtilliggende på 32 ha blev tilbagekøbt af lodsejeren i 2021 for 5.200.000 kr. gennem et offentligt udbud. Man skal ikke straffes for eventuelt at have gjort en god handel, men prisen må tages i betragtning.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte i forlængelse heraf, at ejendommen alene kan antages at have et potentiale ud over det almindelige, hvis der er et plangrundlag, der understøtter dette. Prisfastsættelsen ved ekspropriation tager ikke udgangspunkt i potentielle udviklingsmuligheder, der ikke er understøttet af et konkret plangrundlag.

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 29. februar 2024 med sagsnummeret 2023-152259, hvor kommissionen fandt, at en ejendom ikke var omfattet af offentlig planlægning, der gav grundlag for erstatning for forventningsværdi. Den pågældende ejendom lå nær Hørkram ved Adresse 6 , tæt på motorvej og stærkt trafikeret vej, og ejeren havde flere igangværende projekter og planer. Der har gennem tiden været retssager om plangrundlag og forventningsværdi, i hvilke det er tillagt betydning, hvilket plangrundlag der reelt kan lægges til grund. I det foreliggende tilfælde er der intet plangrundlag knyttet til de berørte arealer.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at de fremlagte mæglervurderinger er ensidigt indhentet og meget forskellige.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at ekspropriationskommissionen har benyttet en takst på 0,5 kr. pr. m^2 for vinterhvede. Repræsentanten anførte, at der ikke skal benyttes en takst på 1,45 pr. m^2, da overtagelse af afgrøderne er meget tidligt i forløbet, og der har således ikke været yderligere omkostninger til dyrkning af arealerne. Endvidere bemærkede repræsentanten, at det synes forkert, når der tages udgangspunkt i et samlet areal på 22 ha, da det ifølge anlægsmyndigheden er et mindre areal på knap 17 ha, som er dyrket med vinterhvede og hestebønner. Repræsentanten fremlagde kortovertale over dyrkningsarealerne på ejendommen og påstod erstatningsposten til afgrødetabet reduceret i forhold det reelle areal, hvor der er dyrket afgrøder.

Lodsejerens repræsentant mente ikke, at der ville blive pålagt moms, men var i øvrigt enig i med lodsejerens repræsentant i, at moms i givet fald erstattes af anlægsmyndigheden.

Det var samlet anlægsmyndighedens opfattelse, at erstatningen for ejendommen er passende fastsat af ekspropriationskommissionen.

Anlægsmyndighedens repræsentant har den 17. juni 2024 fremsendt følgende supplerende bemærkninger vedrørende erstatningen for afgrødetab sammen med et matrikelkort over dyrkningsarealerne:

"Vejdirektoratet har i forbindelse med sagen oplyst, at der i sagen er fremført, at der i alt er ca. 22 ha agerjord, men at dette areal ikke synes at være med hvede i sin helhed.

Det er således nu bekræftet af modpartens rådgiver, at denne antagelse er korrekt, og at Ekspropriationskommissionen derfor har lagt en forkert grundlag til grund for deres fastsættelse af afgrødeerstatningen (der ikke er korrigeret af ejer/rådgiver).

Når Ekspropriationskommissionen har fastsat en erstatning for tab af afgrøde (vinterhvede) på 0,50 kr. pr, m2 er det ud fra på hvilket tidspunkt afståelsen er gennemført, hvilket ikke er det samme som ved ordinær høst.

Det fremføres i henvendelsen fra ejers rådgiver, at der på den resterende del er bestøver brak, samt at betalingen for dette (dækningsbidrag) er det samme som hvede. Vejdirektoratet er ikke bekendt med, at der er en post vedrørende afgrødetab for brak (afgrødetab) på landsaftalen. Det er normal praksis, at det er afgrødetab der erstattes, og ikke ud fra et dækningsbidrag.

Samtidig er det – fortsat - ikke dokumenteret, at der på den resterende del er anmeldt bestøverbrak (der har afgrødekode 342), men dette er alene oplyst af ejers rådgiver.

På vedlagte kort er der vist opslag fra år 2024 = brak og år 2023 (som ikke er relevant) = blomsterbrak (afgrødekode 324).

Det må således bero på en misforståelse fra ejers rådgiver, når det angives, at der er bestøverbrak på det konkrete areal i år 2024, idet det ikke er de oplysninger som fremgår af landbrugsstyrelsens oplysninger om det konkrete areal.

Vejdirektoratet har tidligere opfordret ejer og dennes rådgiver om at dokumentere fremførte oplysninger (generelt), idet der næppe kan støttes ret på udokumenterede oplysninger, der heller ikke synes at være understøttet ved (kontrol)opslag hos bl.a. Landbrugsstyrelsen.

Såfremt de af ejers rådgiver fremførte oplysninger skal kunne lægges til grund, bør Taksationskommissionen 1) opfordre ejers rådgiver til at dokumentere forholdene, hvilket bør være forholdsvis simpelt i forbindelse med allerede indberettede oplysninger til Landbrugsstyrelsen, og/eller 2) at Taksationskommissionen af egen drift kan indhente oplysninger i forbindelse med deres undersøgelse af sagen hos Landbrugsstyrelsen – hvis ikke det "blot" lægges til grund, at det ikke er tilstrækkelig dokumenteret fra ejer/rådgivers side, og der ikke erstattes for afgrødetab på et uberettiget/udokumenteret grundlag."

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen lægger til grund, at parterne er enige om, at der for så vidt angår de 180.966 m^2, der på ekspropriationstidspunktet var tilsået med vinterhvede, skal tilkendes en erstatning for afgrødetab i tillæg til den fastsatte arealerstatning. For så vidt angår de resterende 30.700 m^2, der ifølge lodsejeren var udlagt med bestøver brak, finder taksationskommissionen ikke grundlag for at tilkende yderligere erstatning. 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 (vinterhvede) passende kan fastsættes til 181.000 kr.

Taksationskommissionen kan i øvrigt i det hele tiltræde ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de heri anførte grunde.

Taksationskommissionen skal i relation til lodsejerens erstatningskrav supplerende bemærke, at der ikke er ydet særskilt erstatning for ejendommens bygningsparcel med haveanlæg m.v., eftersom erstatningen herfor som også forudsat af ekspropriationskommissionen er indeholdt i erstatningen for den herpå beliggende bygningsmasse m.v.

Ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejeren 30.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved denne kommission. For udgifter forbundet med sagens behandling ved taksationskommissionen tilkendes lodsejeren yderligere 15.000 kr., således at godtgørelsen fastsættes til samlet 45.000 kr.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For det afståede areal, ca. 239.666 m², og for samtlige ulemper, herunder tab af den samlede bygningsmasse	6.800.000 kr.
For flytteomkostninger	30.000 kr.
For ændring af markkort	1.500 kr.

For afgrødetab (vinterhvede)	181.000 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
For sagkyndig bistand ved begge instanser i alt	45.000 kr.

Erstatningen forrentes som angivet i ekspropriationskommissionens kendelse.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

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 8. juli 2024



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.