Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 4. november 2022

Sagsnr. 2022-061130

Sagens parter:

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 m.fl.

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 20 og lb.nr. 20b)

mod

Norddjurs Kommune

(vejmyndighed)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelsen for ekspropriation af lodsejerens landejendomme lb.nr. 20 og lb.nr. 20b.

Fredag den 4. november 2022, ca. kl. 9 samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, landmand Niels Erik Borup

Poulsen og fhv. gårdejer Holger Hedegaard, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, økonomimedarbejder Lars Brix og slagtermester René Schneider.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Morten Knudsen, Landinspektørfirmaet Kjær.

Lodsejeren var til stede sammen med sin repræsentant, advokat Gert Lund, Interlex Advokater, bror B , ægtefælle C , sønner D og E samt svigerdatter F .

Vejmyndigheden gav møde ved landinspektør Henrik Bjerring Poulsen, Norddjurs Kommune, samt landinspektør Martin Korgaard, Landinspektørfirmaet LE34 A/S.

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

Sagens forløb og oplysninger

Med henblik på anlæggelse af omfartsvejen nord om Grenaa traf Norddjurs Kommune den 25. august 2015 beslutning om, at der fra ejendommen lb.nr. 20 skulle ske afståelse af et areal på ca. 1,9 ha. Ekspropriationen blev efter vejlovens regler om ekstension udstrakt til at omfatte lodsejerens ejendomme lb.nr. 20 og lb.nr. 20 b i deres helhed.

Lodsejeren afviste det af kommunen fremsatte erstatningstilbud, og sagen blev indbragt for Taksationskommissionen for Randers, der i kendelse af 4. maj 2016 fastsatte erstatningen for kommunens overtagelse af ejendommene til 18.800.000 kr.

Taksationskommissionens kendelse blev indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro, der i kendelse af 28. november 2017 afviste, at betingelserne for ekstension var opfyldt og hjemviste sagen til taksationskommissionen med henblik på fornyet erstatningsfastsættelse på grundlag af en deleksproprіation af den ene ejendom.

Taksationskommissionen for Randers afsagde herefter den 25. oktober 2019 kendelse om erstatning for deleksproprіation, der blev fastsat til i alt 1.009.870 kr. Denne kendelse blev af lodsejeren indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro, der i kendelse af 21. august 2020 fastsatte erstatningen til i alt 1.010.330 kr.

Lodsejeren indbragte sagen for Vestre Landsret bl.a. med påstand om, at overtaksationskommissionens kendelse af 28. november 2017 var ulovlig og ugyldig, og at sagen skulle hjemvises til fornyet behandling ved Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro med henblik på fastsættelse af erstatning for ejendommene lb.nr. 20 og lb.nr. 20 b.

Ved dom af 16. februar 2022 fandt Vestre Landsrets flertal, at overtaksationskommissionens kendelse af 28. november 2017 var ugyldig, og at kommissionen skulle tage stilling til erstatningen for ekspropriationen af lb.nr. 20 og lb.nr. 20b. Den foreliggende sag vedrører således taksationskommissionens erstatningsfastsættelse i kendelsen af 4. maj 2016.

Ejendommene lb.nr. 20 og lb.nr. 20b og de planmæssige forhold m.v. er beskrevet i taksationskommissionens kendelse, hvis begrundelse og resultat er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 4. maj 2016

"Der er ikke i R s vurdering anført nogen begrundelse for de anvendte kvadratmeterpriser, herunder differentieringen med hensyn til arealernes planlægningsmæssige status.

Der er ikke udarbejdet lokalplaner for nogen af de eksproprierede arealer, heller ikke for de arealer, der ligger i byzone, og der er derfor en vis usikkerhed knyttet til en anden anvendelse af arealerne end den eksisterende anvendelse til landbrugsdrift. Erhvervsudviklingen i Grenaa viser, at der ikke er et aktuelt behov for de pågældende arealer til industriformål, og en ændret anvendelse er derfor knytte til en uvis fremtid.

Det er et almindeligt ekspropriationsretligt princip, at der ved erstatningsfastsættelsen skal bortses fra det formål, hvortil der eksproprieres. Der må derfor ved vurderingen af værdien af de eksproprierede arealer ses bort fra den værdistigning, der måtte være en følge af den forbedrede infrastruktur, som vejanlægget indebærer, og som kan øge interessen for at anvende arealerne til andet end til landbrugsmæssige formål. På den anden side er selve vejprojektet udtryk for, at der i området er skabt en forventning om en anden anvendelse af arealerne end til rene landbrugsmæssige formål.

Taksationskommissionen kan for så vidt tiltræde de foretagne vurderinger af bygningsmassen, der omfatter et nyere stuehus og et ældre, istandsat stuehus med 2 lejligheder. Landbrugsbygningerne er i en meget god stand og repræsenterer en betydelig værdi i forhold til deres nuværende formål. Ved en ændret anvendelse af ejendommen til industriformål, vil bygningernes anvendelighed helt være afhængig af den påtænkte nye anvendelse, og bygningerne vil ikke have værdi som en del af et landbrugsmæssigt produktionsapparat.

Det er ikke afgørende for taksationskommissionen, at den gennemførte jordfordeling efter det oplyste er sket til priser på 20 kr. pr. m^2, som de involverede må antages at have opfattet som udtryk for arealernes værdi.

Taksationskommissionen finder efter en samlet bedømmelse, at erstatningen for de arealer, der afstås, skal fastsættes til 24. pr. m^2, og der ikke er grundlag for at differentiere med hensyn til zonestatus eller det kommuneplanlagte fremtidige formål. Erstatningen for de afståede arealer fastsættes derfor til – afrundet – 14,3 mio. kr. Erstatningen for bygningsmassen findes at kunne fastsættes skønsmæssigt til 4,5 mio. kr., heraf 1,8 mio. kr. for de 2 beboelsesbygninger. Den samlede erstatning udgør således 18,8 mio. kr.

Der er ved erstatningsfastsættelsen taget hensyn til, at der i kraft af ejendommens nærhed til Grenaa by og Grenaa Havn er knyttet en vis forventning til en anden anvendelse af ejendommen end ren landbrugsmæssig drift. Denne forventning forøger værdien af ejendommens jorder, men har også betydning for vurderingen af

ejendommens produktionsbygninger, idet bygningerne ikke vil kunne opretholdes med henblik på fremtidig landbrugsmæssig drift.

[Lodsejeren] har været repræsenteret ved advokat. Under hensyn til størrelsen af den erstatning, der har været på tale og omfanget af det udførte arbejde, tillægges der [lodsejeren] til dækning af advokatomkostninger 50.000 kr.

Da [lodsejeren] er blevet boende på ejendommen (som forpagter) tillægges der ham ikke noget beløb til dækning af flytteomkostninger.

Derfor bestemmes:

Erstatningen for afståelse af ejendommen, lb. nr. 20 og 20 B, matr. nr. 1 *m.fl., tilhørende [lodsejeren], fastsættes til 18.800.000 kr.*

Ekspropriationserstatningen forrentes fra 25. august 2015 med en rente, svarende til diskontoen på dette tidspunkt.

Der tillægges [lodsejeren] til dækning af udgifter til advokat 50.000 kr."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at lodsejeren tilkendes erstatning på 49.203.100 kr. for beboelsesbygninger, driftsbygninger, særlige installationer og eksproprierede arealer, erstatning på 256.914,15 kr. for pejlebrønde og arkæologiske undersøgelser samt godtgørelse for sagkyndig bistand.

Til støtte for sit erstatningskrav henviste lodsejeren navnlig til den vurderingsrapport, som på lodsejerens foranledning blev udarbejdet af ejendomsmægler R den 19. januar 2016.

I forhold til bygningernes værdi anførte lodsejeren, at det fremgår af kendelsen fra den 4. maj 2016, at taksationskommissionen har tiltrådt R s vurdering. Dog må det skyldes en fejl, at taksationskommissionen alene har fastsat driftsbygningernes værdi til 2,7 mio. kr., da værdien af disse ifølge vurderingsrapporten er fastsat til 5,8 mio. kr.

I forhold til arealerstatningen anførte lodsejeren med henvisning til rets- og taksationspraksis, at der ved erstatningsudmålingen skal tages hensyn til forventningsværdi på grundlag af region- eller kommuneplanlægning, og at selv fjerne forventninger vil udmønte sig i en højere erstatning end landbrugsjordsprisen. Arealerne har i kommuneplanlægningen været udlagt til bl.a. industriformål og ligger delvis i byzone, hvilket der er redegjort fint for i taksationskommissionens kendelse. Efter lodsejerens opfattelse er der således ikke tvivl om, at der herved er knyttet en forventningsværdi til arealerne.

I den forbindelse pegede lodsejeren på, at der foreligger to vurderingsrapporter. Den af Norddjurs Kommune indhentede vurderingsrapport af 5. februar 2015 fra ejendomsmægler V har værdiansat ejendommen til 17.000.000 kr., mens den af lodsejeren indhentede vurderingsrapport af 19. januar 2016 fra ejendomsmægler R - som efter lodsejerens opfattelse er meget mere begrundet - har værdiansat ejendommen til 49.277.100 kr.

Lodsejeren anførte, at hans nabo N i starten af 2015 blev kontaktet af landinspektør L, som på kommunens vegne havde tilbudt at købe jord til 70 kr. pr. m^2.

Lodsejeren anførte, at kommunen har gjort meget ud af at fortælle, at der ikke var knyttet nogen forventningsværdi til arealerne, men det modsiges af kommunens indlæg til overtaksationskommissionen i 2017, hvoraf det eksplicit fremgik, at man *"… forbereder at udbyde industriarealerne på [lodsejerens matrikler] inden for relativ kort tid."* Kommunen har således tilkendegivet, at der var en forventning herom. At det ikke skete, må efter lodsejerens opfattelse hænge sammen med, at overtaksationskommissionen hjemviste sagen efter at være kommet i tvivl om, hvorvidt der var belæg for totalekspropriationen. Dette synes også at være kommet til udtryk i kommunens indlæg for landsretten, hvoraf det bl.a. fremgik, at *"overtaksationskommissionen med rette [har] fastslået, at betingelserne for ekstension efter vejlovens § 104, stk. 1, ikke var opfyldt."*

Lodsejeren anførte, at han to gange har anmodet kommunen om at tilbageføre arealer fra byzone til landzone. Begge gange blev anmodningen afslået med henvisning til, at arealerne var udlagt til industriformål. Ved det seneste afslag i 2013 – umiddelbart inden ekspropriationen – henviste kommunen endvidere til, at masterplanen for Grenaa Havn bl.a. *"belyser behovet for bagvedliggende erhvervs- og industriområder med god kontakt til havnen og den overordnede infrastruktur, og det vurderes, at det eksisterende erhvervsområde ikke dækker den identificerede efterspørgsel på større sammenhængende erhvervsområder for placering af pladskrævende virksomheder."*

Sammenfattende anførte lodsejeren, at det planmæssige grundlag, tilbuddet til lodsejerens nabo og kommunens egne tilkendegivelser i forbindelse med lodsejerens ansøgning om tilbageførsel af arealer fra byzone til landzone og i forbindelse med sagens behandling for taksations- og overtaksationskommissionen samt landsretten, klart indikerer, at der er en forventningsværdi tilknyttet arealerne.

Erstatningsprisen støttes på sammenlignelige handler i området, herunder:

- lodsejerens salg i 2007 til Virksomhed G af et areal på 4.198 m^2 beliggende på X-vej for en pris svarende til 80 kr. pr. m^2,
- kommunens salg i 2008 til H ApS af et areal på ca. 36 ha beliggende på Y-vej og Z-vej for en pris svarende til 70 kr. pr. m^2,
- H ApS' salg i 2011 til Energinet af et areal på 3.300 m^2 beliggende på Z-vej for en pris svarende til 200 kr. pr. m^2,
- H ApS' salg i 2015 til kommunen af et areal på ca. 3,4 ha beliggende Y-vej for en pris svarende til 69,60 kr. pr. m^2, og
- H ApS' salg i 2015 til kommunen af et yderligere areal på ca. 7.000 m^2 beliggende Y-vej for en pris svarende til 125 kr. pr. m^2

Lodsejeren henviste endvidere til, at han i 2021 blev kontaktet af I A/S, som udtrykte interesse i at erhverve matriklerne 3a og 8u for et beløb svarende til 70-80 kr. pr. m^2. Lodsejeren kunne dog ikke indgå nærmere i forhandlingerne, da han ikke kan disponere over arealerne på grund af ekspropriationen, og da der på tidspunktet for henvendelsen verserede en retssag herom.

Lodsejeren anførte, at de ovennævnte sammenligningshandler er solgt til prisen uden fradrag for byggemodningsomkostninger. Lodsejeren anførte endvidere, at de sammenligningshandler, som kommunen har henvist til, for det første har en anden beliggenhed og for det andet henvender sig til en anden målgruppe (industrivirksomheder uden særlige beliggenhedskrav).

I forhold til erstatningskravet for pejlebrønde og arkæologiske undersøgelser anførte lodsejeren, at dette er udregnet på baggrund af de takster, som fremgår af "Landsaftalen vedrørende elanlæg, telekabler og vandforsyningsanlæg", idet der var henvist til denne i de varslingsbreve, som lodsejeren modtog forud for arbejdets påbegyndelse.

I forhold til godtgørelse for sagkyndig bistand henviste lodsejeren navnlig til de forgæves forhandlinger mellem lodsejeren og kommunen og sagens meget langvarige forløb ved taksationsmyndighederne.

Norddjurs Kommune påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at lodsejeren tilkendes en erstatning på 17.000.000 kr., som efter kommunens opfattelse svarer til ejendommens landbrugsmæssige værdi på ekspropriationstidspunktet.

Kommunen henviste i den forbindelse til ejendomsmægler V s vurderingsrapport af 5. februar 2015 og oplyste, at rapporten – bl.a. efter aftale med lodsejeren – blev indhentet fra en ekstern ejendomsmægler af den landinspektør, L - , som – også efter krav fra bl.a. lodsejeren – blev sat på sagen i forbindelse med den jordfordeling, der skulle foregå forud for anlægsprojektets gennemførelse.

Kommunen anførte, at det forhold, at dele af ejendommen var udlagt til industriformål, ikke i sig selv har skabt nogen værdi ud over den landbrugsmæssige værdi af arealerne. Kommunen pegede på, at arealerne havde været udlagt til industriformål i kommuneplanlægningen i over 40 år, og det må derfor lægges til grund, at der på ekspropriationstidspunktet ikke har været efterspørgsel på industriarealer omkring Grenaa. Kommunen pegede endvidere på, at området forud for anlæggelsen af omfartsvejen kun var tilgængeligt via de små og bakkede veje, som går gennem Åstrup, og som efter kommunens opfattelse er uegnede til industritrafik og mange lastbiler. Lodsejeren kan således ikke have haft nogen berettiget forventning om, at en investor pludselig ville vise sig villig til at erhverve ejendommen for en pris, der lå ud over det afkast, som den landbrugsmæssige drift kunne give.

Kommunen anførte, at der skal tages højde for byggemodningsomkostninger, da en del af disse henhører til udviklerens egne omkostninger og derfor skal indregnes i salgsprisen.

Kommunen oplyste, at der i 2015 blev udbudt centralt beliggende og byggemodnede arealer ved U-vej til 70-80 kr. pr. m^2, men til den pris kunne arealerne ikke sælges. I 2016 solgte kommunen byggemodnede centrale erhvervsarealer på W-vej- til 60 kr. pr. m^2 + moms.

Kommunen henviste endvidere til en *business case*, der viser, at det end ikke med en pris, som svarer til den landbrugsmæssige værdi, vil være rentabelt for en privat udvikler at erhverve lodsejerens arealer.

Kommunen anførte, at de sammenligningshandler, som lodsejeren har henvist til, ikke kan være udtryk for en generel markedspris, idet de fleste af salgene er kendetegnet ved, at der kun har været én mulig køber. Således var salget af arealerne på Z-vej til en kvadratmeterpris på 200 kr. en del af et milliardprojekt om en havvindmøllepark, hvor Energinet formentlig har betalt det, som H ApS forlangte. Ved kommunens tilkøb af arealer på Y-vej i forbindelse med udvidelsen af biogasgrunden blev prisen ligeledes "dikteret" af H ApS. I øvrigt kan handlerne mellem kommunen og H ApS, som delvis hviler på en gammel tilbagekøbsaftale, efter kommunens opfattelse lige så godt illustrere, at området ikke engang med omfartsvejen har vist sig at være et rentabelt område at investere i.

Sammenfattende anførte kommunen, at den af lodsejeren påberåbte forventningsværdi, virker teoretisk. Det må tværtimod lægges til grund, at det realistiske bud på, hvem der ville have købt ejendommen i 2015, ville have været en landmand med intention om at videreføre den landbrugsmæssige drift.

Kommunen kendte ikke noget til det tilbud, som landinspektør L angiveligt skulle have fremsat til N . Kommunen oplyste, at L skulle løse opgaven med jordfordelingen. Han havde ikke mandat til at indgå aftaler om opkøb af jord og da slet ikke til 70 kr. pr. m^2.

I forhold til erstatningskravet for pejlebrønde og arkæologiske undersøgelser var det kommunens opfattelse, at der undervejs i sagen var indgået forlig herom.

Kommunen oplyste, at det givetvis er rigtigt, at formålet med at etablere omfartsvejen var at skabe mere trafik til og fra havnen, men tilkendegivelserne, som bl.a. er kommet til udtryk i masterplanen for Grenaa Havn, har nok mere været et udtryk for en forhåbning om vækst på havneområdet. At der ikke reelt har været nogen forventning om en kæmpe udvikling i området kommer efter kommunens opfattelse endvidere til udtryk derved, at lodsejeren er blevet boende på ejendommen og har kunnet drive denne videre.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen fastsatte ved kendelse af 4. maj 2016 en samlet erstatning på 18.800.000 kr. for ekspropriation af ejendommene lb.nr. 20 og lb.nr. 20b tilbage i 2015.

Sagen har haft et langt og beklageligt forløb. Som beskrevet under sagens oplysninger hjemviste overtaksationskommissionen – under henvisning til, at betingelserne for ekstension ikke var opfyldt – ved kendelse af 28. november 2017 sagen til fornyet behandling ved taksationskommissionen. Taksationskommissionen fastsatte herefter ved kendelse af 25. oktober 2019 en erstatning for en delekspropriation af lb.nr. 20, og overtaksationskommissionen tog ved kendelse af 27. august 2020 stilling til lodsejerens klage herover. Vestre Landsret fastslog ved dom af 16. februar 2022, at kendelsen af 28. november 2017 er ugyldig, og at overtaksationskommissionen skal tage stilling til erstatningen for ekspropriation af ejendommene lb.nr. 20 og lb.nr. 20b i deres helhed.

Den foreliggende sag vedrører således erstatningsfastsættelsen i taksationskommissionens kendelse af 4. maj 2016.

Arealerstatningen

Parterne er enige om, at jorden som landbrugsjord har en værdi på 20 kr. pr. m^2. Denne pris er lagt til grund i de jordfordelingsoverenskomster, som er indgået vedrørende de arealer, som er indgået i jordfordelingen, ligesom taksationskommissionen har fundet, at landbrugsjordprisen var 20 kr. pr. m^2. Overtaksationskommissionen er enig heri.

Et hovedspørgsmål i sagen har været, om der på ekspropriationstidspunktet i 2015 var knyttet en forventningsværdi til alle eller dele af de eksproprierede arealer. I sin kendelse af 21. august 2020 afviste overtaksationskommissionen, at der var knyttet en forventningsværdi til de arealer, som i Kommuneplan 2013 for Norddjurs Kommune var udlagt til industri med særlige beliggenhedskrav. Dette skete af følgende grunde:

"Kommissionen har lagt vægt på arealernes beliggenhed og anvendelsesmuligheder – idet der ses bort fra, at de som følge af vejen har fået en bedre beliggenhed til erhvervsformål – og på oplysningerne om den generelle (begrænsede) efterspørgsel på erhvervsarealer i Grenå-området, herunder at der er udbudt byggemodnet jord til salg til 60 kr./m^2.

For så vidt angår de fremlagte handler bemærker kommissionen, at handlerne fra 2007 og 2008 er indgået, umiddelbart inden finanskrisen slog igennem i priserne på fabriks- og lagerejendomme samt landbrugsejendomme i Danmark. Disse handler er derfor ikke egnede til at indikere, at der var købere, der ville betale for forventningsværdi i størrelsesordenen 70-80 kr./m^2 i 2015. Køberen i handlen i 2011 var Energinet.dk, og handlen angik et mindre areal, til et specielt formål og til en pris, der ikke kan anses for en indikation af den almindelige handelspris for jord til industriformål i området: Prisen er langt højere end den pris, som en almindelig køber til industriformål kan antages at ville være indstillet på at betale. Kommissionen finder derfor heller ikke, at denne handel er udtryk for, at der i almindelighed var købere, der ville betale mere end landbrugsjordprisen i 2015.

For så vidt angår de tre handler i 2015 tilbagekøbte kommunen ved den første handel ca. 3,4 ha af det areal på ca. 36,2 ha, som kommunen solgte i 2008. Købet skete efter det oplyste i henhold til en tilbagekøbsret til fast pris, og kommunen betalte derfor i 2015 det samme, som den havde fået for jorden i 2008. Kort efter videresolgte kommunen hovedparten – 3 ha – for samme pris til J a.m.b.a. *dvs. 70 kr./m^2. Den tredje handel angår* J a m.b.a. *s køb af 7.000 m^2 for en pris på 125 kr./m^2. Kommissionen finder ikke, at den omstændighed, at* J a m.b.a. *var villig til at betale 70 kr./m^2 henholdsvis 125 kr./m^2 er udtryk for handelsprisen for landbrugsjord udlagt til industriformål i området.*

Det er også indgået i kommissionens vurdering, af lodsejerudvalget var opmærksom på, at der kunne være forventningsværdi, men ikke værdiansatte jorden herefter.

Kommissionen har overvejet, om det har betydning, at en del af ejendommen er beliggende i byzone, men har som anført ikke fundet, at der var en efterspørgsel, der kunne begrunde en højere pris end landbrugsjordpris, og det gør efter kommissionens opfattelse derfor ikke en væsentlig forskel, at en del af det afståede areal er i byzone. Kommissionen har endvidere ikke fundet, at der kan lægges afgørende vægt på den begrundelse, som er anført i den afgørelse af 30. august 2013, der er gengivet på side 7 i taksationskommissionens kendelse [af 25. oktober 2019]. I afgørelsen henvises til et forslag til revision af kommuneplanen, der har en planperiode på 12 år. I lyset heraf finder kommissionen ikke, at udsagnet kan tages til indtægt for, at der efter kommunens opfattelse i 2013 var en aktuel efterspørgsel på jord til industriformål."

Der er ikke i den foreliggende sag fremlagt oplysninger, der ændrer på ovenstående overvejelser, som overtaksationskommissionen overordnet kan henholde sig til. Overtaksationskommissionen finder således fortsat, at der ikke er grundlag for at yde erstatning for en betydelig forventningsværdi, således som lodsejeren har gjort gældende.

Overtaksationskommissionen har imidlertid for så vidt angår de arealer, der også forud for Kommuneplan 2013 var udlagt til industri med særlige beliggenhedskrav, efter en fornyet vurdering ikke fundet fuldt tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte taksationskommissionens vurdering af, at der til arealerne var knyttet en vis forventningsværdi, og at erstatningen for disse arealer derfor fastsættes til 24 kr. pr. m^2. De nævnte arealer (matr.nr. 2 , 1 og 3 , samt dele af 4 og 5) udgør ca. 22,0 ha af ejendommenes samlede areal på ca. 59,4 ha.

Der skal imidlertid ikke ydes arealerstatning for ejendommens bygningslod, eftersom der tilkendes fuld erstatning for den herpå beliggende bygningsmasse, jf. nedenfor. Kommissionens landinspektør har i en vedlagt skitse anslået bygningsloddet til at udgøre knap 1,8 ha. De arealer, som erstattes med 24 kr. pr. m^2, udgør herefter ca. 20,2 ha.

Efter overtaksationskommissionens vurdering var der utvivlsomt ikke knyttet nogen forventningsværdi til de arealer, der på ekspropriationstidspunktet ikke var genstand for planlægning (matr.nr. 6 og 7 og matr.nr. 8), eller som var udlagt til grønne områder (dele af matr.nr. 4 og 5). Kommissionen finder heller ikke, at der er grundlag for yde erstatning for forventningsværdi for de arealer (matr.nr. 9 og 10 -), der for første gang ved Kommuneplan 2013 for Norddjurs Kommune blev udlagt til erhverv, eftersom dette må antages at være sket som en direkte følge af omfartsvejen. De nævnte arealer, som erstattes med 20 kr. pr. m^2, udgør herefter ca. 37,4 ha.

Erstatningen for arealafståelsen fastsættes på den baggrund skønsmæssigt til i alt 12.328.000 kr.

Bygninger m.v.

Overtaksationskommissionen kan tiltræde taksationskommissionens vurdering af, at erstatningen for de to beboelsesbygninger skønsmæssigt kan fastsættes til 1.800.000 kr.

Overtaksationskommissionen kan derimod ikke tiltræde den af taksationskommissionen fastsatte erstatning på 2.700.000 kr. for driftsbygningerne m.v., der som også anført af taksationskommissionen er i en meget god stand og repræsenterer en betydelig værdi i forhold til deres nuværende landbrugsmæssige formål. Overtaksationskommissionen bemærker i den forbindelse, at kommissionen i et mere begrænset omfang end taksationskommissionen har lagt til grund, at der til ejendommenes jorder var knyttet en forventning om en anden anvendelse end ren landbrugsmæssig drift.

Overtaksationskommissionen vurderer, at erstatningen for bygninger m.v. skønsmæssigt kan fastsættes til 6.500.000 kr.

Pejlebrønde og arkæologiske undersøgelser

Overtaksationskommissionen tog i sin kendelse af 27. august 2020 stilling til lodsejerens krav om erstatning for pejlebrønde og arkæologiske undersøgelser. Det hedder i kendelsen:

"Kommissionen bemærker, at pejlebrøndene – der var meget tydeligt markerede – blev etableret i efteråret 2014 og således udgjorde en gene for ejeren frem til ekspropriationen i august 2015. Taksten i landsaftalen bygger på en forudsætning om, at der er tale om en varig gene og kan allerede af den grund ikke lægges til grund. Med hensyn til de arkæologiske undersøgelser finder kommissionen, at ejeren ikke har fået fuld erstatning for de gener, som skyldes at jordlagene er blevet blandet. Kommissionen tilkender derfor ejeren skønsmæssigt yderligere 15.000 kr. ud over den erstatning på 21.750 kr., han er tilkendt af taksationskommissionen for afgrødetab, og ud over den erstatning, han har fået udbetalt for strukturskade, altsammen som følge af etablering af pejlebrøde og arkæologiske undersøgelser."

Overtaksationskommissionen kan henholde sig hertil.

Sagkyndig bistand

Lodsejeren tilkendes 50.000 kr. i godtgørelse af udgifter til sagkyndig bistand ved den aktuelle sags behandling ved overtaksationskommissionen. Der er herved lagt vægt på sagens særlige forløb, kompleksitet og karakter samt på sagsgenstandens størrelse.

Lodsejeren er i de enkelte taksationskendelser i sagsforløbet blevet tilkendt godtgørelse af udgifter til sagkyndig bistand. Disse beløb tilkommer fortsat lodsejeren.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse	12.328.000 kr.
For bygningsmassen	6.500.000 kr.
For ulemper	36.750 kr.
I alt:	18.864.750 kr.

For sagkyndig bistand ved sagens behandling for overtaksationskommissionen tilkendes ejeren 50.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke, jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

Ole Terkelsen

Niels Erik Borup Poulsen

Holger Hedegaard

Lars Brix

René Schneider

/ Mikael Primsø

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til §§ 110 og 116 i vejloven, jf. lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v. med senere ændringer. Endvidere indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., om fuldstændig erstatning i det retlige grundlag for afgørelsen.

Indbringelse for domstolene

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede protokol, jf. vejlovens § 121, stk. 1.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 17. januar 2023



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.



Rids i 1:1000 over bygningsparcellen ved ovennævnte ejendom udfærdiget på baggrund af ortofoto fra 2015 med støtte i markblokke fra 2021.

Udfærdiget i november 2022

Jnr. 151 147