Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 14. november 2024

Sagsnr. 2024-197939

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8700 Horsens

(Lb.nr. 115)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af totalekspropriation af lodsejerens ejendom i forbindelse med udbygning af E45 Vejle N – Skanderborg S.

Torsdag den 14. november 2024, ca. kl. 9.30 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 2 , 8722 Hedensted. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, 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 lodsejer. Lodsejeren gav møde med sin repræsentant advokat Marcus Pihlmann, DAHL Advokatpartnerselskab, samt bestyrelsesmedlem Person 1 Virksomhed 1 ApS.

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

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

Efterfølgende besigtigelsen af ejendommen samles taksationskommissionen og sagens parter på Pejsegården, Adresse 3 , 8740 Brædstrup den 15. november 2024 og udvekslede synspunkter på sagen.

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten andrager ejendommen Matr.nr. 1 et areal på 682.175 m^2, hvoraf 5.590 m^2 udgør vej. Ejendommen er en landbrugsejendom i landzone.

Ekspropriationsindgrebet vedrører arealfortegnelse nr. 21 omfatter arealafståelse af ca. 16.020 m^2. Endelig pålægges ejendommen servitut om arbejdsareal til midlertidig brug som anmærkning h i fortegnelsen (ca. 16.900 m^2).

Ejendommen er også behandlet i Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse (sagsnr. 2024-210252), der omhandler ekspropriationsindgrebet efter arealfortegnelse nr. 23.

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen For Jyllands kendelse af 16. maj 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

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

- Klage af 28. maj 2024 fremsendt af advokat Marcus Pihlmann, DAHL Advokatpartnerselskab
- Supplerende partsindlæg af 13. november 2024 fremsendt af advokat Marcus Pihlmann, DAHL Advokatpartnerselskab med 22 bilag:
    - Bilag 1 – Artikel AgriWatch
    - Bilag 2 – Taksationskommissionen for Sjælland m.v.s kendelse af 22. februar 2013 (sagsnr. 11/12) optrykt KFE 2014.263
    - Bilag 3 – Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 7. april 2015 (sagsnr. OTAX 09/2014) optrykt i MAD 2015.272

    - Bilag 4 – Taksationskommissionen for Sjælland m.v.s kendelse af 22. februar 2013 optrykt i KFE 2008.210
    - Bilag 5 – Kommuneplan 2021-2033
    - Bilag 6 – Taksationskommissionen for Vejles kendelse af 18. maj 2022
    - Bilag 7 – Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 21. april 2015 (sagsnr. 8/2014) optrykt i KFE 2015.304
    - Bilag 8 – Projektbeskrivelse Matr.nr. 1
    - Bilag 9 – Tematillæg
    - Bilag 10 – Notat, Motorvejsnært område i Lund
    - Bilag 11 – Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholms kendelse af 5. maj 2021 (sagsnr. OTAX 2/2010) optrykt i MAD 2010.1921
    - Bilag 12 – Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 11. oktober 2018 (sagsnr. TS81201-00067) optrykt i MAD 2019.234
    - Bilag 13 – Vurdering – Adresse 2
    - Bilag 14 – Vurdering – Adresse 4
    - Bilag 15 – Vurdering – Adresse 5
    - Bilag 16 – Faktura Virksomhed 2
    - Bilag 17 – Faktura Virksomhed 3
    - Bilag 18 – Teknisk beskrivelse projekt
    - Bilag 19 – Projektnotat
    - Bilag 20 – Pris beton
    - Bilag 21 – Projektmateriale
    - Bilag 22 – Lejekontrakt IKS
- Talepapir med Vejdirektoratets påstande og bemærkninger samt retspraksis udleveret af chefkonsulent, landinspektør Michael Larsen, Vejdirektoratet:
    - Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 4. oktober 2024 (sagsnr. 2024-180592)
    - Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebros kendelse af 7. juli 2022 (sagsnr. 2021-021759) optrykt i MAD 2022.161
    - Højesterets dom af 23. oktober 2024 (sagsnr. BS-11936/2024-HJR, BS-11954/2024-HJR, BS-11963/2024-HJR og BS-11967/2024-HJR)

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 16. maj 2024

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området, samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal fastsat en erstatning på 320.400 kr., svarende til 20 kr. pr. m^2.

Med hensyn til defigurering har kommissionen ydet en erstatning på 4,50 kr. pr. m^2.

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 ejerne efter sædvanlig praksis tillagt en godtgørelse på 5.000 kr.

Kommissionen har for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29 tillagt ejeren en godtgørelse 6.000 kr. Kommissionen har herved lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. ekspropriationsproceslovens § 18.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

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. 16.020 m², og for samtlige ulemper herunder defigurering	*356.400 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*
Rente 3,60 % p.a. fra den 6. februar 2024	
For sagkyndig bistand	*6.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerens repræsentant har i et partsindlæg af 13. november 2024 uddybet erstatningspåstanden for de i alt otte taksationssager, hvoraf følgende fremgår om nærværende sag:

"[…]

2. LANDBRUGSAREALER

De eksproprierede landbrugsarealer er beliggende ved motorvejsafkørslerne Horsens V og Horsens N og med nærhed til Horsens by, herunder i umiddelbar forlængelse af allerede veleterede erhvervsområder i Horsens.

Ekspropriationskommissionen har for samtlige landbrugsarealer tilbudt en erstatning på 20 kr. pr. m², svarende til en hektarpris på 200.000 kr.

Det gøres overordnet gældende, at den eksproprierede landbrugsjord skal erstattes med mindst 24 kr. pr. m² som grundtakst, svarende til 240.000 kr. pr. hektar, herunder at der for

enkelte af de eksproprierede landbrugsarealer derudover gør sig særlige forhold gældende, der skal medføre en betydelig højere erstatning.

2.1 Prisen for landbrugsjord i området

Den gennemsnitlige pris for landbrugsjord er ifølge Danmarks Statistik 198.000 kr. pr. hektar i første kvartal 2024, hvilket er et fald fra det tidligere niveau på 199.500 kr. pr. hektar for 2023.

Dette er udtryk for et landsgennemsnit, der af samme grund ikke tager højde for regionale og lokale forskelle, herunder f.eks. beliggenhed ved større byer eller infrastrukturanlæg mv.

Det gøres gældende, at jordpriserne helt generelt er højere i Midt- og Østjylland i forhold til landsgennemsnittet, hvilket i sig selv begrunder en højere gennemsnitlig hektarpris, samt at der for de konkrete landbrugsarealer er tale om bynære arealer, der også begrunder en højere hektarpris for de eksproprierede arealer, sammenlignet med den gennemsnitlige regionale hektarpris.

Det, at jordpriserne i Midtjylland er højere end landsgennemsnittet på 200.000 kr. pr. hektar, støttes bl.a. af direktør i Landbogruppen, Person 2 , der til AgriWatch primo 2024 udtaler (mine fremhævninger):

"Vi undrer os lidt, for der er stigende renter – men også stigende jordpriser. Men der er åbenbart stærke købere. Der er forholdsvis høje jordpriser i Nord- og Midtjylland., nu har vi igen handlet til 300.000 kr. pr. hektar, og dermed ligger vi nok i top i det jyske. Det skyldes helt sikkert, at der er så mange aktører på markedet. Både til solcellerne, vindmøller og øvrig energi," mener Person 2 *.*

Han understreger, at de 300.000 kr. per hektar udgør priserne i almindelige landbrugshandler. Er arealerne godkendt til alternativ energi, stiger priserne betydeligt."

Artiklen vedlægges som **bilag 1**.

Dertil henvises også til det gældende jordbundstypekort, der med al tydelighed illustrerer, at jordboniteten i Horsens, Hedensted og Odder m.fl. generelt er højere, end i den øvrige del af Midt- og Østjylland, hvilket også skal begrunde, at udgangspunkt for hektarpriser er højere end landsgennemsnittet.

2.1.1 Bynær beliggenhed

Til støtte for påstanden om en pris på 240.000 kr. pr. hektar for de eksproprierede landbrugsarealer gøres det tillige gældende, at landbrugsarealerne alle er beliggende med kort afstand til Horsens by og store veletablerede erhvervsområder., Hektarprisen er derfor højere end landbrugsjord med større afstand til byområder, da det generelt antages, at der er flere potentielle købere til jord tæt på større byer, og at købekraften er større.

Taksationspraksis indeholder da også mange eksempler på, at en bynær beliggenhed kan begrunde højere priser for landbrugsjord.

I **Taksationskommissionen for Sjælland mv.'s kendelse af 22. februar 2013** (KFE2014.263) udtaler Ekspropriationskommissionen:

"Den højere jordpris, der er anvendt ved ekspropriationerne til Helsingørmotorvejen og de aktuelle ekspropriationer til Frederikssundmotorvejens 2. etape, er fastsat ud fra en vurdering af,

at landbrugsjord tæt på København på grund af ejendomsstrukturen og køberpotentialet har en højere værdi end landbrugsjord, der er beliggende lidt længere væk fra centrum."

Tilsvarende udtaler Taksationskommissionen:

"For så vidt angår erstatningen for arealafståelsen finder Taksationskommissionen, at prisen for landbrugsjord med den pågældende beliggenhed tæt på København og for en ejendom, der har karakter af lystejendom, passende er fastsat til 20 kr. pr. m^2."

Kendelsen vedlægges som **bilag 2**.

I **Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 7. april 2015** (MAD2015.272) udtaler Taksationskommissionen:

"Med hensyn til vurdering af jordens handelspriser for de enkelte arealtyper finder kommissionen, at prisen for dyrkningsjord før pålæggelse af deklaration kan fastsættes til 14 kr. pr. m2. Kommissionen har herved lagt vægt på ejendommens bynære placering om beliggenhed tæt ved fjorden, og at jorden må anses som lettere jord i et ikke dyretæt område."

Overtaksationskommissionen stadfæstede i sagen Taksationskommissionens begrundelse fsva. jordprisen.

Kendelsen vedlægges som **bilag 3**.

I **Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg mv.'s kendelse af 12. juli 2007** (KFE2008.210) udtaler Overtaksationskommissionen:

"Ved fastsættelse af erstatningen for arealerne må det imidlertid efter Overtaksationskommissionens opfattelse tages i betragtning, at der kan have været knyttet en vis liebhaverinteresse til arealerne med deres naturskønne beliggenhed op til byområdet. Kommissionen finder derfor ikke, at den af Esbjerg Kommune tilbudte erstatning på 15 kr. pr. m^2 ville giver ejerne fuld erstatning, hvorimod kommissionen kan tiltræde den af Taksationskommissionen fastsatte erstatning på 30 kr. pr. m^2."

Kendelsen vedlægges som **bilag 4**.

2.1.2 Sammenfatning om prisen for landbrugsjord i området

Til støtte for påstanden om, at erstatningen for den eksproprierede landbrugsjord skal tage udgangspunkt i en pris på 24 kr. pr. m^2, svarende til 240.000 kr. pr. hektar, henvises sammenfattende til, at prisniveauet i området generelt er højere end landsgennemsnittet på hhv. 199.500 kr. pr. hektar for 2023 og 198.000 kr. pr. hektar for 1. kvartal 2024, samt at der derudover for de i sagen eksproprierede arealer er tale om bynære arealer, der tillige begrunder en kvadratmeterpris, der er 2-3 kr. højere, end kvadratmeterprisen for tilsvarende landbrugsjord i regionen, der er beliggende med større afstand til en stor by.

2.2 Forventningsværdi

Visse dele af de eksproprierede landbrugsarealer er i Kommuneplan 2006-2009 for Horsens Kommune udlagt som erhvervsområde. Dette er videreført i de efterfølgende kommuneplaner, herunder i den nugældende Kommuneplan 2021-2033.

Ifølge kommuneplanen er den nordlige "trekant" af Matr.nr. 1 udlagt som erhvervsområde med specifik anvendelse til erhverv, let industri og håndværk. Fremtidig zonestatus er angivet som byzone, bebyggelsesprocent 30 %, max højde 15 meter.

Der er tale om et samlet rammeområde på ca. 25 hektar.

Kommuneplanen 2021-2033 trådte i kraft den 3. januar 2022. Kommuneplanen vedlægges som **bilag 5** (rammeområdet fremgår side 1147).

Det gøres i forlængelse heraf overordnet gældende, at der fsva. den del af Matr.nr. 1 , der blev ekspropriet den 6. februar 2024 (sagsnummer 2024-197939), er knyttet en sådan forventningsværdi, at kvadratmeterprisen væsentligt overstiger 24 kr. pr. m^2, og at denne rettelig skal fastsættes til 70 kr. pr. m^2.

2.2.1 Nærmere om opgørelsen af erstatningen for arealer med forventningsværdi

Taksationskommissionen for Vejle afsagde den 18. maj 2022 kendelse om erstatningsniveauet for Matr.nr. 1 ifm. Horsens Kommunes ekspropriation af del af ejendommen til brug for etablering af cykelsti langs Adresse 6 og Adresse 7 .

Kommissionen anerkender, at der knyttet en "vis" forventningsværdi til de eksproprierede arealer, der er omfattet af kommuneplanramme 32ER04, og at erstatningen skal ansættes til 70 kr. pr. m^2.

Kendelsen vedlægges som **bilag 6**.

Vi gør derfor gældende, at der i nærværende ekspropriationssag, der vedrører samme ejendom, tilsvarende skal anerkendes en vis forventningsværdi til de eksproprierede arealer (16.020 m^2), og at erstatningen derfor skal ansættes til 70 kr. pr. m^2.

I Person 3 m.fl., Ekspropriation i praksis, 2. udgave (2019), side 160 anføres:

"En betydelig forventningsværdi foreligger, hvis en bymæssig udnyttelse af arealet er en aktuel mulighed på ekspropriationstidspunktet, fx hvis arealet allerede er lokalplanlagt eller hvis arbejdet med lokalplanlægning er igangsat. Derudover må forventningsværdien formentlig være betydelig, hvis planen kan forventes realiseret inden for 1-2 år. Går der længere tid, inden arealet kan udnyttes bymæssigt, er der kun tale om en vis forventningsværdi."

Der er ikke igangsat en lokalplanproces for arealet, og derfor anerkendes det, at forventningsværdien ikke er *betydelig*.

Det gøres dog samtidig gældende, at planlovens § 13, stk. 3 har en væsentlig betydning for ejendommens forventningsværdi og erstatningsfastsættelsen, da ejeren har mulighed for at fremtvinge en kommunal lokalplanproces.

Der skal hertil henvises til Person 3 m.fl., Ekspropriation i praksis, 2. udgave (2019), side 161:

"Hvis et areal i kommuneplanen er udlagt til byvækst, følger det modsat af planlovens § 13, stk. 3, at kommunen har pligt til at tilvejebringe et forslag til lokalplan, hvis ejeren anmoder herom, og anmodningen er i overensstemmelse med kommuneplanen. Ejeren kan med henvisning til denne bestemmelse fremtvinge, at kommunen skal igangsætte lokalplanlægningen, hvilket således også kan indgå ved vurderingen af spørgsmålet om forventningsværdi på grundlag af kommuneplanen, jf. herved også overtaksationskommissionens bemærkninger i KFE 2015.304."

Til yderligere støtte henvises til **Overtaksationskommissionens kendelse af 21. april og 21. september 2015** (KFE2015.304), hvor Kommissionen anfører:

"Et centralt spørgsmål i denne sag er, om der er knyttet forventningsværdi til de ekspropri-erede arealer. En sådan værdi foreligger navnlig, hvis det følger af kommuneplanen, at en ejer i medfør af planloven kunne fremsætte krav om udarbejdelse af et lokalplansforslag, der ville muliggøre en udnyttelse af jorden, som kunne begrunde en højere handelsværdi.

Afgørende i denne sag for, om ejerne kunne fremsætte et sådant krav, er rammebestemmel-serne i den enkelte kommuneplan og eventuelle forudsætninger om rækkefølgen for kommune-planens gennemførelse i redegørelsesdelen af kommuneplanen. Hvad der i øvrigt fremgår af re-degørelsesdelen af kommuneplanen og af hovedstrukturen i kommuneplanen, har alene karak-ter af fortolkningsbidrag til rammebestemmelserne og kan således ikke ændre indholdet af disse. Derimod kan omtalen af perspektiverne for en fremtidig udvikling efter omstændigheder selvstændigt give anledning til en (begrænset) forventningsværdi til arealer, der ikke er ram-mebelagte, såkaldte perspektivarealer."

Kendelsen vedlægges som **bilag 7**.

Det gøres herefter samlet gældende, at forventningsværdien, som følge af arealudlægget i kommuneplanramme 32ER04 for det eksproprierede areal samt den i planlovens § 13, stk. 3 fastsatte mulighed for at fremtvinge en lokalplansproces, skal karakteriseres som en vis for-ventningsværdi, og at erstatningen derfor passende kan fastsættes til 70 kr. pr. m^2 i overens-stemmelse med Taksationskommissionen for Vejles kendelse fra 2022 for samme ejendom.

Med udgangspunkt i opgørelsen af det permanent eksproprierede areal under sagsnummer 2024-197939 på i alt 16.020 m^2, skal erstatningen fastansættes til 1.121.400 kr.

Til illustration af mulighederne for området, fremlægges som **bilag 8** en projektbeskrivelse for Matr.nr. 1 , som lodsejer fik udarbejdet i 2006 i forlængelse af den davæ-rende kommuneplans vedtagelse.

2.2.1.1 Tematillæg

Umiddelbart før ekspropriationsforretningens gennemførsel den 6. februar 2024, har Horsens Kommune vedtaget et tillæg til kommuneplanen, hvor ovennævnte rammeområde 32ER04 er udtaget af kommuneplanlægningen.

Tematillægget er offentligt bekendtgjort den 2. november 2023, og vedlægges som **bilag 9**.

Det gøres gældende, at forventningsværdien ikke påvirkes heraf, da tematillægget er vedtaget i sådan tidsmæssig nærhed til tidspunktet for beslutningen om ekspropriation af Matr.nr. 1 , at forventningsværdien ikke med rimelighed kan være bortfaldet.

Til støtte herfor henviser vi igen til Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 21. april og 21. september 2015 (KFE2015.304), hvor Overtaksationskommissionen udtaler:

"Kommissionen tiltræder, at det forhold, at forventningsværdien forsvandt i takt med, at det blev klart, at området ville blive inddraget til sygehus, ikke betyder, at der ikke skal ydes er-statning for forventningsværdi. Erstatningen skal derfor fastsættes til den værdi, der kunne være opnået ved et salg på ekspropriationstidspunktet i juni 2013 på baggrund af de forvent-ninger, som kommuneplan 2006 gav grundlag for inden planlægningen til sygehus, dvs. der skal ses bort fra planlægningen til sygehus ved Erstatningsfastsættelsen."

I sagen havde eksproprianten gjort gældende, at de i sagen eksproprierede arealer var udtaget af kommuneplanlægningen ifm. kommuneplan 2006, da amtet i 2005 havde stillet krav om at reducere rummeligheden af erhvervsarealer. Overtaksationskommissionen udtalte herom, at der reelt ikke var sket en ændring af planlægningen, og at ændringerne i kommuneplanen for 2006 i øvrigt var "*uigennemskuelige for andre end kommunens planlæggere*".

Tilsvarende bemærkes det, at Matr.nr. 1 senest fra og med vedtagelsen af Kommuneplan 2006-2009 har været udlagt med rammebestemmelser for erhverv, som i 2022 ved kommunal ekspropriation begrundede en erstatning på 70 kr. pr. m^2, og at vedtagelsen af et for min klient ukendt tematillæg tre måneder før ekspropriationsbeslutningen, og altså efter tidspunktet for Vejdirektoratets beslutning om ekspropriation, ikke kan begrunde et bortfald af forventningsværdien.

Der henvises afslutningsvist til, at Matr.nr. 1 alene er udtaget af kommuneplanrammerne for erhverv med henvisning til, at Horsens Kommune endnu ikke har modtaget forespørgsler fra lodsejer om udviklingen af området, og derfor har udlagt andre landbrugsarealer til erhverv. Hvis lodsejer påbegynder udviklingen af området, kan arealerne igen blive rammebelagte. I en tilsvarende situation vest for motorvejsafkørsel 57 V udtalte Horsens Kommune sig i 2016 om mulighederne for at geninddrage tidligere rammebelagte arealer i en ny kommuneplan eller et kommuneplantillæg (**bilag 10**).

2.3 Opgørelse af arealerstatning

Der fremsættes sammenfattende for de eksproprierede landbrugsarealer følgende erstatningskrav for de permanent eksproprierede arealer (ekskl. ulempeerstatning mv. jf. nærmere herom nedenfor i afsnit 4):

Ejendom	Kvadratmete	Enhedspris	Erstatning
Matr.nr. 2 og 3 -	10.660 m^2, heraf offentlig vej 870 m^2	24 kr.	234.960 kr.
Matr.nr. 1	3.510 m^2, heraf offentlig vej 950 m^2	24 kr.	61.440 kr.
Matr.nr. 4	23.780 m^2	24 kr.	570.720 kr.
Matr.nr. 2	4.010 m^2	24 kr.	96.240 kr.
Matr.nr. 1	16.020 m^2	70 kr.	1.121.400 kr.

[…]

4. ERSTATNING FOR ULEMPE OG ANDRE TAB

Den tilbudte erstatning for ejendomsskat, ændring af markkort, udbetalingsdokumentation mv. som opgjort af Ekspropriationskommissionen tiltrædes.

Udover de ovennævnte erstatningsposter, som Ekspropriationskommissionen har fastsat, kræves yderligere erstatningsposter erstattet, og/eller forhøjelser af visse af de poster, som Ekspropriationskommissionen har fastsat.

[…]

4.2 Matr.nr. 1

De eksproprierede arealer på ejendommen er placeret således, at adgangen til en del af ejendommen forringes, ligesom der i øvrigt sker en betydelig defigurering af ejendommens restarealer.

Ekspropriationskommissionen har under sagsnummer 2024-197939 tilbudt en erstatning for defigurering på 4,5 kr. pr. m^2, mens der under sagsnummer 2024-210252 ikke er tilbudt erstatning herfor.

Dertil ses ekspropriationskommissionens samlede erstatningsopgørelse i sagsnummer 2024-197939 ikke at indeholde et tilstrækkeligt tillæg for defigurering. Det formodes, at der er tale om en regnefejl.

Det kræves, at hele ejendommen i sin helhed behandles under ét ift. erstatning for defigurering og omkørsler mv.

Henset til de betydelige udfordringer med at tilgå det nordlige hjørne af ejendommen, da den nuværende adgangsvej fjernes, bør tillægserstatningen for defigurering hæves til 8 kr. pr. m^2. Erstatning for defigurering bør dertil rettelig andrage samtlige 19.530 m^2, der udgør den samlede andel af de eksproprierede arealer for ejendommen.

[…]

5. GODTGØRELSE FOR SAGKYNDIG BISTAND

Udover den allerede tilkendt godtgørelse for sagkyndig bistand ifm. de i alt otte sager ved Ekspropriationskommissionen, skal der tillige tilkendes godtgørelse for sagkyndig bistand ved nærværende taksationssag.

I medfør af ekspropriationsproceslovens § 29 gør vi derfor gældende, at der med henvisning til antallet af sager, disses kompleksitet og omfang, samt den omstændighed, at taksationsforretningen og besigtigelsen er fordelt på to dage, bør tilkendes en supplerende godtgørelse på 80.000 kr., svarende til 10.000 kr. pr. sag.

6. SAMLET ERSTATNINGSOPGØRELSE

[…]

6.8 Sagsnummer 2024-197939: Matr.nr. 1

Arealerstatning	1.121.960 kr.
Ændring af markkort	1.500 kr.
Defigurering	128.160 kr.
Udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
Godtgørelse sagkyndig bistand ifm. ekspropriation	6.000 kr.
Godtgørelse sagkyndig bistand ifm. taksation	10.000 kr.
I alt	**1.272.060 kr.**

[…]"

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse

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

Repræsentanten anførte, at den af lodsejerens repræsentant henviste jordpris ikke er retvisende for landbrugsjordsprisen i Midtjylland nær Horsens. Repræsentanten bemærkede, at der ikke er fremlagt konkrete sammenligningshandler.

Repræsentanten henviste til og citerede Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebros kendelse af 24. oktober 2019 (sagsnr. TS82101-00076), at erstatning for tvangsmæssig afståelse som almindelig hovedregel skal fastsættes på grundlag af den udnyttelse af ejendommen, som lovligt kunne finde sted på ekspropriationstidspunktet.

Repræsentanten bemærkede, at Taksationskommissionen for Fyn og Sydlige Jylland og Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland har afsagt flere kendelser i sager angående arealerstatninger ved bynære landbrugsarealer i forbindelse med udvidelsen af E45. Repræsentanten henviste særligt til Taksationskommissionen for Fyn og Sydlige Jyllands kendelse af 30. september 2024 (sagsnr. 2023-159416) og Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 4. oktober 2024 (sagsnr. 2024-180592).

Repræsentanten anførte, at der ikke er et plangrundlag, der understøtter en højere pris end landbrugsprisen for de afståede arealer.

Repræsentanten bemærkede, at ekspropriationskommissionen har fastsat en erstatning for defigurering af landbrugsarealet i sag 2024-197939 og derfor er der ikke fastsat en erstatning herfor i sag 2024-210252.

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

Afslutningsvis anførte repræsentanten, at der i sagen må tages højde for spørgsmålet om fradrag for fordele for værdiforøgelsen, som udvidelsen af motorvejen kan have medført den tilbageblivende ejendom. Repræsentanten henviste til vejlovens § 103, stk. 1 og 2 og Højesterets dom af 23. oktober 2024 (sagsnr. BS-11936/2024-HJR, BS-11954/2024-HJR, BS-11963/2024-HJR og BS-11967/2024-HJR).

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning på 320.400 kr., svarende til 20 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen har som ekspropriationskommissionen ved erstatningsfastsættelsen taget hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal.

Taksationskommissionen finder, at plangrundlaget på ekspropriationstidspunktet ikke giver grundlag for at yde erstatning for forventningsværdi eller andet tillæg til den aktuelle pris for landbrugsjord. Der er ikke igangsat en lokalplanproces for arealet, hvortil kommer, at der er vedtaget et tillæg til kommuneplanen, hvor rammeområde 32ER04 er udtaget af kommuneplanlægningen.

For defigurering af et areal på 8.000 m^2 forhøjes erstatningen i denne sag til 44.000 kr. svarende til 5,50 kr. pr. m^2. Der henvises herved til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelser af 19. december 2024 med sagsnr. 2024-182968 og sagsnr. 2024-190149.

For udgifter til ændring af markkort tillægges lodsejer 1.500 kr.

For eventuelle udgifter til indhentelse af udbetalingsdokumentation i forbindelse med erstatningens udbetaling tillægges lodsejer i overensstemmelse med sædvanlig praksis en godtgørelse på 5.000 kr.

Konklusion

For det afståede areal, ca. 16.020 m^2, og for samtlige ulemper herunder defigurering	364.400 kr.
For ændring af markkort	1.500 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen	8.000 kr.

Michael Hansen Jensen

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 2. april 2025



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.