**Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland**

**Kendelse**

Forretningsdag den 2. maj 2024

Sagsnr. 2023-152416

Sagens parter:

Virksomhed V

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 1)

mod

**Vejdirektoratet**

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

---

**Taksationskommissionens afgørelse**

*Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes*

---

## Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse i anledning af anlæggelsen af stikrydsning ved Tørring.

Torsdag den 2. maj 2024, ca. kl. 9.00, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 2 . Til stede ved kommissionens behandling af sagen var formanden, professor dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Niels Knud Eriksen

og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landmand Lars Lomholt Poulsen og økonom Marius Lyhne-Knudsen.

Som bistand for kommissionen mødte landinspektør Søren Andersen, Landsyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren, som gav møde ved bestyrelsesformand B og administrerende direktør D , Virksomhed V , samt landinspektør L .

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

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

## Sagens oplysninger

Ejendommen, som er beliggende i byzone, udgør tilsammen med matr.nr. 2 en fabriks- og lagerejendom på 28.250 $m^2$, heraf 830 $m^2$ vej.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 3.330.000 kr., heraf en grundværdi på afrundet 1.724.300 kr. beregnet som 10.000 $m^2$ à 100 kr. pr. $m^2$, 72.431 $m^2$ à 10 kr. pr. $m^2$ samt 987 $m^2$ vejareal à 0 kr. pr. $m^2$.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på i alt 1.890 $m^2$, heraf 10 $m^2$ privat fællesvej.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 3. august 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

## Ekspropriationskommissionens afgørelse af 3. august 2023

*"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 141.750 kr. svarende til 75 kr. pr. $m^2$.*

*Kommissionen har ved sin erstatningsfastsættelse lagt vægt på, at det afståede areal indgår i det lokalplanlagte område som felt 10, beplantningsbælte. Endvidere har kommissionen særligt lagt vægt på, at med det på forretningen forelagte ikke er godtgjort, at der vil være et reelt tab af byggeret ved afståelsen. Endvidere blev det på forretningen oplyst, at de enkelte byggefelter er disponeret dog således, at der er en vis indbyrdes fleksibilitet i udnyttelsen af disse.*

*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.*

*Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til § 17, stk. 4 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2008.*

*Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.*

*Det bemærkes, at det på forretningen blev aftalt, at lodsejer sørger for fjernelse af muldbunke på det afståede areal.*

*Herefter bestemmes:*

| | |
|---|---|
| *For det afståede areal, ca. 1.890 m$^2$, og for samtlige ulemper* | *141.750 kr.* |

*Rente 2,85 % p.a. fra den 31. maj 2023*

*Således passeret."*

**Parternes påstande og synspunkter**

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen forhøjes til 746.550 kr.

Lodsejeren anførte, at ekspropriationskommissionen må have taget udgangspunkt i nogle historiske grundværdier og jordpriser, som ikke længere kan være gældende, efter at området er blevet lokalplanlagt og overført til byzone.

Lodsejeren pegede på, at lokalplanen for området er anderledes, end man normalt ser, idet fællesarealerne kan indgå ved udregningen af bebyggelsesprocenter og grundstørrelser og dermed er et bærende element for hele disponeringen af lokalplanområdet. Det afståede fællesareal kan derfor ikke bare erstattes med det lavere beløb, som man normalt vil give for lokalplanens sekundære arealer, men må erstattes, som hvis arealet havde været taget fra en byggegrund.

Lodsejeren oplyste, at man hidtil har solgt byggegrunde i lokalplanområdet for en gennemsnitlig pris på 395 kr. pr. m$^2$ efter fradrag for byggeomkostninger. På den modsatte side af hovedvejen er der solgt grunde for en tilsvarende gennemsnitspris. Efter lodsejerens opfattelse bør det derfor være denne pris, der skal tages udgangspunkt i ved fastlæggelsen af erstatningen.

Lodsejeren var indforstået med, at man til en vis grad vil kunne disponere sig ud af en del af det lidte tab, da man ikke har udstykket alle grundene i området. Efterspørgslen og den pris, man kan få for grundene, afhænger dog af, hvor mange kvadratmeter, man har til rådighed. Det kan være, man kan udstykke til fem *tiny houses*, hvor man før ekspropriationen kunne have udstykket fem almindelige byggegrunde.

Det var ikke efter ønske fra lodsejeren, men krav fra kommunen, at broen blev opført, og det er uomtvisteligt, at lodsejeren har mistet de byggeretsmeter, som det eksproprierede areal kunne have givet.

Det areal, der i lokalplanen er udlagt til støjafskærmning, hører efter lodsejerens opfattelse også med til fællesarealerne. Kommunen har heller ikke haft nogen indvendinger mod at regne det med i de udstykninger, der har været indtil videre. Det ville også være unfair at lave om på det, der hele tiden har været tanken, og som også ligger til grund for lokalplanen.

Lodsejeren anførte, at det også hører med til historien, at man gerne ville have haft en støjskærm ud mod hovedvejen, men da det ikke kunne lade sig gøre på grund af vejbyggelinjen, blev der i stedet anlagt en støjvold. Derved mistede lodsejeren et stort areal, som ellers kunne have været bebygget.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at det ikke fremgår af lodsejerens udregning af byggeretsværdien om der er foretaget fradrag for byggemodningsomkostninger, salgs- og markedsføringsudgifter, forrentning og fortjeneste. Der er mange variable, der skal tages højde for, og anlægsmyndigheden pegede med henvisning til Vestre Landsrets dom af 8. maj 2014 (MAD 2014.274) på, at man lige så vel kan regne sig frem til en erstatning, der ligger under de 75 kr. pr. $m^2$, som ekspropriationskommissionen har tilkendt.

Anlægsmyndigheden pegede endvidere på, at det heller ikke er udelukket, at kommunen vil dispensere fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent.

Anlægsmyndigheden anførte, at det var en forudsætning for lokalplanen, at der kunne etableres en sikker krydsning af hovedvejen. De færre kvadratmeter, lodsejeren har fået på grund af broen, kan måske sælges bedre end før, hvor man skulle krydse en farlig vej for at komme over til området.

Anlægsmyndigheden oplyste, at broen er betalt af puljemidler fra staten. Lodsejeren har ikke afholdt udgifter i den forbindelse og kan nyde gavn af de fordele, som broen tilfører området.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at sagen principielt bør hjemvises til ekspropriationskommissionen, hvis taksationskommissionen - på grund af de mange nye oplysninger, som er fremlagt af lodsejeren – måtte komme frem til, at disse oplysninger ikke var ekspropriationskommissionen bekendt.

## Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionens **flertal** (Michael Hansen Jensen, Niels Knud Eriksen, Lars Lomholt Poulsen og Marius Lyhne-Knudsen) er enig med ekspropriationskommissionen i, at erstatningen for det afståede areal fastsættes til 141.750 kr. svarende til 75 kr. pr. m2.

Flertallet lægger ved sin erstatningsfastsættelse vægt på, at lodsejeren - uanset det afståede areal er beliggende i delområde 10, der i den vedtagne lokalplan er udlagt til støjafskærmning- efter lokalplanens § 4.1 har en vis føje til at antage, at delområdet kan indgå i beregningen af grundstørrelser.

Endvidere lægger flertallet vægt på, at etableringen af stien over X-vej , hvortil arealet afstås, sikrer en mere fordelagtig adgang til og fra områdets bebyggelse, og at det må antages, at lodsejeren i hvert fald i et vist omfang kan imødegå tab af byggeret i den videre planlægning og gennemførelse af den omhandlede bebyggelse.

Et **mindretal** (Mikael Dahl-Jensen) finder, at det afståede areal ikke kan værdisættes, da arealet er beliggende i det område, der i lokalplanen er udlagt til støjafskærmning. Dette fremgår af formålsbestemmelsen i lokalplanens § 1 og anvendelsesbestemmelsen i § 3.

Det fremgår af bygningsreglementet (BR18) § 454, stk. 2, hvilke arealer, der kan medregnes til grundens areal. Efter bestemmelsen stilles bl.a. krav om, at arealet er udlagt som et selvstændigt matrikuleret areal sikret som fælles friareal.

Da arealet er udlagt til støjafskærmning, er der efter mindretallets opfattelse ikke tale om et friareal, der kan skabe forventningsværdi, og erstatningen bør derfor nedsættes til 0 kr.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets beslutning.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen tilkendes lodsejeren 8.000 kr.

**Konklusion**

| | |
|---|---|
| For det afståede areal, ca. 1.890 $m^2$, og for samtlige ulemper | 141.750 kr. |
| For sagkyndig bistand | 8.000 kr. |

Rente 2,85 % p.a. fra den 31. maj 2023.

Michael Hansen Jensen

Niels Knud Eriksen

Mikael Dahl-Jensen

Lars Lomholt Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

*/ Mikael Primsø*

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold § 19 i lov om fremgangsmåde 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.

**Indbringelse for domstolene**

Kendelsen 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 9. oktober 2024.



*Mikael Primsø*
*Fuldmægtig, cand.jur.*