Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 14. november 2024

Sagsnr. 2024-193143

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer ApS

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8722 Hedensted

(Lb.nr. 64)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster 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 , Lodsejer 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 Adresse 3 , 8740 Brædstrup den 15. november 2024 og udvekslede synspunkter på sagen.

Sagen blev behandlet sammen med lodsejerens øvrige syv taksationssager (sagsnr. 2024-192852, -193143, -193146, -197938, -197939, -209513, -210252 og -210435) angående spørgsmålet om erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation i forbindelse med udbygning af E45 Vejle N – Skanderborg S.

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten andrager ejendommen Matr.nr. 1 et areal på 46.837 m^2. Ejendommen er en ubebygget erhvervsgrund i byzone.

Ekspropriationsindgrebet omfatter arealafståelse af ca. 4.590 m^2. Til ny privat fællesvej, der udlægges og anlægges, medgår ca. 390 m^2, imens et areal på ca. 4.040 m^2 anvendes til nyt vandløb. Ejendommen pålægges endvidere servitut om byggelinjer som anmærkning a i fortegnelsen, servitut om faunapassage på et areal på ca. 3.740 m^2 som anmærkning l1 i fortegnelsen, servitut om vejret som anmærkning k i fortegnelsen og servitut om færdselsret på et areal på ca. 1.150 m^2 som anmærkning g i fortegnelsen. Endelig pålægges ejendommen servitut om arbejdsareal til midlertidigt brug på et areal på ca. 16.470 m^2 som anmærkning h i fortegnelsen.

Vedligeholdelse af rørledning uden servitut påhviler lodsejeren (bredejer) i henhold til vandløbslovens § 35 ud for m.h.s. st. 121.38 – 121.45, ca. 74 lbm.

Adresse 1 blev solgt til 291 kr. pr. m^2 i 2008. Taksationskommissionen har fremfundet følgende tidligere salgspriser på facadearealer, der ligger i nærheden af ejendommen: Adresse 4 blev solgt til 257 kr. pr. m2 i 2020 og Adresse 5 blev solgt til 385 pr. m^2 i 2021. Alle de nævnte handler vedrører ubebyggede erhvervsgrunde.

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen For Jyllands kendelse af 9. april 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. 2
    - 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 1
    - Bilag 15 – Vurdering – Adresse 6
    - Bilag 16 – Faktura CRH Concrete
    - Bilag 17 – Faktura Constructa
    - 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 9. april 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 (inkl. beplantning), fastsat en erstatning på 1.606.500 kr., svarende til 350 kr. pr. m².

Hertil kommer en ulempeerstatning på 423.900 kr. for samtlige ulemper, herunder areal til ny privat fællesvej (ca. 390 m²), areal til nyt vandløb (ca. 4.430 m²) samt servitut om faunapassage (ca. 3.740 m²).

Det bemærkes, at kommissionen betragter arealet til ny privat fællesvej som afstået, hvorfor kommissionen har fastsat samme erstatning som ovenfor nævnt, 350 kr. pr. m², for ca. 390 m².

I forhold til arealet, hvorpå der skal ske anlæg af nyt vandløb, har kommissionen skønsmæssigt fastsat en erstatning på 250.000 kr.

Derudover har kommissionen ydet en erstatning på 37.400 kr. for servitut om faunapassage.

Der ydes ikke erstatning for servitut om byggelinjer, jf. princippet i § 40 i lov om offentlige veje.

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 15.000 kr., som også dækker sagkyndig bistand i forbindelse med behandlingen af lb.nr. 57 og 70 for samme ejer. 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 § 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. 4.590 m², og samtlige ulemper,
herunder areal til ny privat fællesvej, ca. 390 m², areal til nyt

vandløb, ca. 4.040 m², samt servitut om faunapassage som anmærkning l1 i fortegnelsen *2.030.400 kr.*

For udbetalingsdokumentation *5.000 kr.*

Rente 3,60 % p.a. fra den 17. januar 2024

For sagkyndig bistand (samlet for lb.nr. 57, 64 og 70) *15.000 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:

"[…]

3. ERHVERVSAREALER

De eksproprierede erhvervsarealer er beliggende ved afkørsel 58 Hedensted i et veletableret, fuldt udbygget og attraktivt erhvervsområde ved Løsning.

Ekspropriationskommissionen har for samtlige erhvervsarealer tilbudt en erstatning på 350 kr. pr. m².

Det gøres overordnet gældende, at de eksproprierede erhvervsarealer skal erstattes med mindst 500 kr. pr. m², herunder at der for visse arealer derudover gør sig særlige forhold gældende, der bør medføre en endnu højere erstatning.

3.1 Pris for erhvervsjord i området

Ekspropriationskommissionen har ifm. ekspropriationsforretningerne ved flere lejligheder tilkendegivet, at den tilbudte erstatning på 350 kr. pr. m² ligeledes er tilbudt ejerne af andre eksproprierede erhvervsejendomme i området, og at den ifølge kommissionen er udtryk for prisen for erhvervsjord i området.

Det bestrides principalt, at samtlige erhvervsarealer i området skal tage udgangspunkt i samme kvadratmeterpris.

Derudover bestrides det, at kvadratmeterprisen for området er 350 kr. pr. m².

Erhvervsområdet mellem Løsning og E45 er et stort, veletableret, fuldt udbygget og attraktivt erhvervsområde, hvor der både findes pladskrævende logistik- og produktionsvirksomheder samt butikker og kontorfællesskaber af forskellig art.

Området er tæt på fuldt udbygget iht. både kommuneplanrammer og vedtagne lokalplaner. Det betyder også, at ubebyggede grunde og ikke fuldt udnyttede grunde generelt set er attraktive, hvilket påvirker m² prisen.

Vi gør derudover gældende, at den konkrete beliggenhed i erhvervsområdet også har betydning for arealernes værdi, herunder at arealer med facade til E45 skal prissættes højere end arealer

i hhv. anden, tredje og fjerde række fra E45. Værdien af synlighed er væsentlig henset til antallet af trafikanter på motorvejen.

De eksproprierede arealer skal derfor erstattes med 500 kr. pr. m^2, henset til de eksproprierede ejendommes placering.

3.2 Uudnyttet byggeret

Ekspropriationskommissionens kendelser for de tre erhvervsejendomme tager alene udgangspunkt i en pris pr. kvadratmeter eksproprieret grundareal, og forholder sig ikke til de på ejendommene knyttede byggeretter, der ifølge taksationspraksis kan kræves erstattet.

Erstatningsfastsættelsen skal tage højde for de mistede byggeretter på ejendommene, som skal værdiansættes, og danne udgangspunktet for den samlede erstatning for de permanent eksproprierede arealer.

Til støtte herfor henviser vi til Person 2 m.fl., Ekspropriation i praksis, 2. udgave (2019), side 200ff:

"Er der en byggeret knyttet til det eksproprierede areal, betales der typisk ikke en erstatning pr. m^2 eksproprieret areal, men en erstatning pr. etagem^2, der kunne have været opført på det eksproprierede areal. Der er som udgangspunkt to måder at fastsætte prisen for en etagem^2. Dels kan man sammenligne med tilsvarende byggegrunde solgt i den samme periode, dels kan man regne baglæns – lave en residualberegning – og derved regne sig frem til en teoretisk byggeretspris. Residualværdien beregnes som en skønnet værdi for et færdigt byggeri, der udnytter byggeretten, fratrukket opførelsesomkostninger, byggemodningsomkostninger og/eller nedrivningsomkostninger, tilslutningsafgifter, markedsføringsomkostninger, diverse rådgiverhonorarer, byggerenter samt udviklers risikopræmie (developer fee). Uden kendskab til et konkret projekt kan en byggeretsværdi kun være anslået og vil altid være forbundet med usikkerhed.

…

For ubebyggede arealer tages der ved erstatningsudmålingen ligeledes udgangspunkt i den udnyttelsesmulighed eller byggeret, som følger af lokalplanen…"

Til illustration af anvendelsen af residualberegningen henvises til **Overtaksationskommissionens kendelse af den 5. maj 2010** (MAD2010.1921), hvor det eksproprierede areal androg 951 m^2, og udnyttelsesgraden i lokalplanen var 75 %, hvorfor der var en uudnyttet byggeret på 713 etagem^2 på det eksproprierede areal. Kommissionen udtaler:

"Ved erstatningsfastsættelsen tager Overtaksationskommissionen udgangspunkt i den byggeretsværdi, som kunne være opnået ved et salg af ejendommen i fri handel. Beregningen af byggeretsværdien foretages på baggrund af de priser, som de færdige yderligere 713 em^2 må forventes at kunne være solgt til, med fradrag af omkostninger til projektering, byggeri, finansiering, liggetid samt salg.

Ved fastsættelsen af den pr. 3. marts 2009 opnåelige salgspris tager Overtaksationskommissionen på grundlag af konstaterede handelspriser for butiksarealer i området udgangspunkt i en anslået værdi pr. em^2 på 15.000 kr. ved salg til butiksformål. Ved fastsættelsen af de anslåede byggeomkostninger m.v. støtter Overtaksationskommissionen sig til Dansk Byggeris konjunkturanalyse fra februar 2010 og en fremskrivning af tallene i rapporten "Byggeriet i Vidensamfundet" (bilag 3) fra 2002 med byggeprisindekset fra Danmarks Statistik, idet der herved er taget hensyn til, at disse kilder angår nybyggeri, mens de ombygningsforanstaltninger, der kunne

komme på tale i det foreliggende tilfælde, ville være mindre omkostningskrævende. Særlige omkostninger ville være de anslåede udgifter til etablering af de i lokalplanen krævede yderligere 16 parkeringspladser og til anskaffelse af nyt lagerareal til erstatning af det, der ville blive nedlagt ved en udvidelse af butiksarealet.

Ved fastsættelsen af erstatningen for arealafståelsen finder Overtaksationskommissionen desuden, at der i erstatningen må afkortes et beløb for de fordele, omlægningen af vejforholdene i området har haft for klagerens virksomhed i form af øget eksponering og kundetilstrømning.

Med udgangspunkt i den skønnede salgsværdi og med fradrag af anslåede nettoprojekteringsomkostninger, anslåede byggeomkostninger, anslåede finansierings- og liggetidsomkostninger og anslåede salgsomkostninger samt med fradrag af omkostningerne til etablering af det krævede antal yderligere parkeringspladser og til anskaffelse af nyt lagerareal og med afkortning for de nævnte fordele finder Overtaksationskommissionen, at erstatningen for arealafståelsen passende kan fastsættes til i alt 2.000.000 kr."

Byggeretsværdien blev i sagen herefter fastsat til ca. 2.800 kr. pr. etagem^2.

Kendelsen vedlægges som **bilag 11**.

I det følgende vil betydningen af ekspropriation af byggeretter på de enkelte ejendomme blive nærmere belyst.

[…]

3.2.2 Adresse 1 , 8722 Hedensted (sagsnummer 2024-193143)

Ejendommen Matr.nr. 1 har ifølge tingbogen et grundareal på 46.837 m^2.

Ejendommen er ubebygget.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 179 – Erhvervsområdet Adresse 7 . etape, der trådte i kraft den 25. januar 2006.

Ifølge lokalplanen er der mulighed for at bebygge ejendommen med 25 % (lokalplanen § 7, stk. 3) samt med en bebyggelsesprocent på 75 % (lokalplanens § 7, stk. 4).

En formindskelse af ejendommens areal med 4.590 m^2, reducerer byggeretten med 3.442,5 m^2 erhvervsareal, hvilket skal være udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen ved anvendelse af en residualberegning.

[…]

3.3 Sammenfatning om byggeretsværdi

Sammenfattende bemærkes, at lodsejers tab overstiger handelsværdien isoleret set for de eksproprierede delarealer, som Ekspropriationskommissionen har fastsat til kr. 350 pr. m^2, da værdinedgangen på restejendommene overstiger dette beløb.

Taksationskommissionen skal tage udgangspunkt i det tab, som ekspropriationen medfører på restejendommene.

Om dette sker ved en forhøjelse af den under afsnit 3.1 anførte kvadratmeterpris på 500 kr. pr. m^2, som det retvisende niveau for en arealerstatning i området under hensyntagen til de eksproprierede arealers beliggenhed, eller om det sker ved, at der ses helt bort fra arealerstatnin-

gen, og at der alene opgøres et tab af byggeretter efter en residualberegning, vil vi som udgangspunkt lade Taksationskommissionen vurdere, med henvisning til kommissionens kendskab til prisniveauet i området og taksationspraksis i øvrigt.

Der henvises i den forbindelse til **Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 11. oktober 2018** (MAD2019.234), hvor kommissionen fandt frem til en erstatning på 500 kr. ekskl. moms pr. etagem^2 ifm. ekspropriation af 145 m^2 af en ejendom ved Randers, der ifølge lokalplanen kunne udnyttes til offentlige formål som hotel samt funktioner, som finder sin naturlige plads i sammenhæng med Randers Stadion og Randers Svømmebad samt mulighed for ungdomsboliger. I sagen var der enighed om tab af 425 m^2 byggeret. Med henvisning til at grunden ikke var attraktiv til hotel og boliger fastsatte kommissionen skønsmæssigt erstatningen til 200.000 kr. ekskl. moms.

Kendelsen vedlægges som **bilag 12**.

Byggeretter i det tidligere nævnte erhvervsområde har en betydelig højere værdi, og skal som minimum fastsættes til 1.000 kr. pr. etagem^2, alternativt at den i afsnit 3.1 anførte kvadratmeterpris på 500 kr. for permanent afståede arealer skønsmæssigt hæves til 750 kr. pr. m^2.

Til støtte for prisniveauet henvises til de offentliggjorte, foreløbige grundværdivurderinger for 2023:

Ejendom	**Grundværdi**	**Kvadratmeterpris**
Adresse 2	33.914.000 kr.	2.145 kr.
Adresse 1	62.967.000 kr.	1.344 kr.
Adresse 6	34.481.000 kr.	1.100 kr.

Som det fremgår af tabellen, overstiger Vurderingsstyrelsens foreløbig vurdering af ejendommenes grundværdi væsentligt det niveau, som Ekspropriationskommissionen har tilbudt.

Oversigt over de foreløbige grundværdivurderinger vedlægges som **bilag 13, 14 og 15**.

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

Ejendom	**Kvadratmeter ejendom**	**Tabte byggerets-kvadratmeter**	**Enhedspris**	**Erstatningskrav**
Adresse 2	1.000 m^2	750 m^2	1.000 kr.	750.000 kr.
Adresse 1	4.590 m^2	3.442,50 m^2	1.000 kr.	3.442.500 kr.
Adresse 6	15.180 m^2	11.385 m^2	1.000 kr.	11.385.000 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.

[…]

4.4 Matr.nr. Matr.nr. 1

Ekspropriationskommissionen har tilbudt lodsejer en ulempeerstatning på 423.900 kr.

Erstatningen indeholder erstatning for areal til ny privat fællesvej, erstatning for areal med vandløb og erstatning for servitut om faunapassage.

Ulempeerstatningen skal efter lodsejers vurdering skønsmæssigt fastsættes til 1.500.000 kr., henset til den betydelig indskrænkning i byggeretten og mulighederne for placering af et byggeri, som vandløbet og servitutbestemmelserne medfører.

Vandløbet og servitutten begrænser også mulighederne for at etablere parkering, veje og helt overordnet at sikre en rentabel og rimelig udnyttelse af ejendommen ifm. kommende byggeri.

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

[…]

6.7 Sagsnummer 2024-193143: Matr.nr. Matr.nr. 1

Arealerstatning	3.442.500 kr.
Ulempeerstatning	1.500.000 kr.
Udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
Godtgørelse sagkyndig bistand ifm. Ekspropriation	15.000 kr.
Godtgørelse sagkyndig bistand ifm. Taksation	10.000 kr.
I alt	**4.972.500 kr.**

[…]”

Lodsejerens repræsentant henviste i det væsentlige til det fremsendte partsindlæg af 13. november 2024.

Lodsejerens repræsentant anførte vedrørende spørgsmålet om fradrag for fordele, at ejendommen i forvejen lægger ud til motorvejen, der udgør et eksisterende anlægsprojekt, hvor forbedringen allerede er realiseret, idet der er tale om et velfungerende

erhvervsområde. Lodsejerens repræsentant bemærkede, at der skal være tale om konkrete forfordele, der kan dokumenteres, før der kan ske fradrag i erstatningen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

Repræsentanten anførte, at det eksproprierede areal ikke berører det lokalplanfastsatte byggefelt. Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at byggeretten tilknyttet ejendommen ikke reduceres, og at muligheden for at placere ny bebyggelse på ejendommen ikke berøres af anlægsprojektet. Repræsentanten bemærkede, at det eksproprierede areal alene må anvendes som et grønt "forareal", og er omfattet af byggelinjer

Repræsentanten bemærkede, at der ikke på ekspropriationstidspunktet var et konkret byggeprojekt på ejendommen.

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 stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning på 1.606.500 kr. svarende til 350 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 den af lodsejer fremlagte foreløbige grundværdivurdering for 2023 ikke kan begrunde en højere erstatning for det afståede areal.

Særligt for så vidt angår mistet byggeret bemærker taksationskommissionen, at det er usikkert, i hvilken udstrækning en mistet byggeret, som følge af arealafståelsen, kommer til få en betydning for fremtidige bebyggelsesmuligheder.

Som ekspropriationskommissionen finder taksationskommissionen, at der skal ydes ulempeerstatning på 423.900 kr. for samtlige ulemper, herunder areal til ny privat fællesvej (ca. 390 m^2), areal til nyt vandløb (ca. 4.430 m^2) samt servitut om faunapassage (ca. 3.740 m^2), jf. nærmere ekspropriationskommissionens kendelse.

Der ydes ikke erstatning for servitut om byggelinjer, jf. princippet i § 40 i lov om offentlige veje.

For eventuelle udgifter til indhentelse af udbetalingsdokumentation i forbindelse med erstatningens udbetaling ydes lodsejer en godtgørelse på 5.000 kr.

Taksationskommissionen bemærker, at kommissionen ikke finder tilstrækkelig grundlag for at antage, at udvidelsen af motorvejen har medført en sådan værdiforøgelse for ejendommen, at der skal fradrag for fordele ved erstatningsberegningen.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

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

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.