Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 20. marts 2025

Sagsnr. 2024-208334

Sagens parter:

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 1)

mod

Holstebro Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for afståelse af et areal til virkeliggørelse af lokalplan.

Torsdag den 20. marts 2025, ca. kl. 10.00, 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, ingeniør Mikael Dahl-Jensen

og ejendomsmægler Frank Elefsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, regnskabschef Lars Brix og projektchef Jan Gade.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Jens Kjeldbjerg, Landinspektørcentret Kjeldbjerg & Lundsager A/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro af lodsejeren, som gav møde sammen med direktør D , Virksomhed V , og advokat E .

Kommunen gav møde ved chefjurist Jesper Dürr og juridisk konsulent Kristina Krog, begge Holstebro Kommune.

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

Sagens oplysninger

Matr.nr. 1 har et areal på 34.900 m^2 og udgør sammen med matr.nr. 2 , 3 , 4 , 5 , 6 og 7 samt matr.nr. 8 og 9 en landbrugsejendom på i alt 631.316 m^2.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af 21.425 m^2 til virkeliggørelse af lokalplan L .

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Ringkøbings kendelse af 17. maj 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 17. maj 2024

"Som det fremgår af Kommuneplan 2017-2029, var det af Kommunen eksproprierede areal beliggende i landzone og som en del af en "grøn kile", der var udpeget til fritidsformål og med generel anvendelse som rekreativt park- og naturområde. Hertil kommer, at arealet ved Kommuneplan 2021-2033 blev udlagt til offentligt område med mulighed for opførelse af en daginstitution.

Som det fremgår af gældende taksationspraksis, herunder Overtaksationskommissionens kendelse trykt i MAD2022.142, må "erstatning for forventningsværdi som altovervejende hovedregel forudsætte, at der i offentlige planer er disponeret over et areal på en måde, som har skabt en forventning om dets fremtidige udnyttelse. Det forhold, at et bynært areal grænser op til eller i øvrigt ligger nær ved et planlagt byudviklingsområde, kan ikke uden støtte i særlige holdepunkter give grundlag for forventningsværdi".

I nærværende sag har det eksproprierede areal i de ovennævnte kommuneplaner ikke været udlagt til boligbyggeri og/eller disponeret på en måde, der i sig selv har kunnet give lodsejer nogen forventning om en sådan udnyttelse. Hertil kommer, at den ved lokalplan L skete overførsel af arealet fra land- til byzone som nævnt alene har haft til formål at opføre en daginstitution.

Efter Taksationskommissionens opfattelse har de af lodsejer påberåbte forhandlinger med Kommunes planafdeling samt de herved opnåede resultater – blandt andet vedtagelse af nye lokalplaner og muliggørelse af et større boligbyggeri i "grøn kile" – heller ikke haft et indhold eller et forløb, der har kunnet give ham en berettiget forventning om udnyttelse af arealet til boligformål.

Af samme årsag – og uanset de tanker og forestillinger, som lodsejer og projektudvikler indbyrdes har haft i forbindelse med blandt andet indgåelsen af den betingede købsaftale og de hér aftalte 110 kr. pr. m² – finder Taksationskommissionen, at erstatningen for arealet skal udmåles eller fastsættes ud fra den i området gældende pris på almindelig landbrugsjord.

Efter det foreliggende, og idet lodsejer ikke ved aktuelle og sammenlignelige købsaftaler eller lignende har sandsynliggjort en højere pris, finder Taksationskommissionen – efter en samlet vurdering og med sit mere generelle kendskab til prisniveauet – at kunne tiltræde størrelsen af den af Kommunen tilbudte erstatning på 18 kr. pr. m², eller i alt 385.650 kr.

Beløbet forrentes efter vejlovens § 120, det vil sige med diskontoen på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen den 19. september 2023 og frem til betaling sker.

Det bemærkes, at det henstår uoplyst, hvorvidt og/eller i hvilket omfang, erstatningen skal tillægges moms. Hvis det senere måtte vise sig, at der i et eller andet omfang skal svares moms af erstatningen – og dersom lodsejer og Kommunen ikke kan nå til enighed om dette spørgsmål – vil sagen på ny kunne indbringes for Taksationskommissionen med henblik på stillingtagen hertil.

Lodsejer har under sagens behandling været repræsenteret af advokat. Henset hertil finder Taksationskommissionen, at der i medfør af vejlovens § 110 bør tillægges ham en passende godtgørelse på 15.000 kr. til dækning af de hermed forbundne udgifter.

Den samlede erstatning og godtgørelse udgør herefter 400.650 kr. – et beløb, der efter Taksationskommissionens opfattelse yder lodsejer fuldstændig erstatning for det ved ekspropriationen påførte tab.

Hvad angår de i vejlovens § 111, stk. 2, 2. punktum, nævnte udgifter forholdes der som nærmere nedenfor bestemt.

Herefter bestemmes:

Der tilkommer ejeren af matr.nr. 1 *, en erstatning på 385.650 kr. i anledning af Holstebro Kommunes ekspropriation af en del af nævnte ejendom.*

Beløbet forrentes med diskontoen pr. den 19. september 2023 og frem til betaling sker.

Endvidere tilkommer der ejeren en godtgørelse på 15.000 kr. til dækning af hans udgifter til sagkyndig bistand.

De i vejlovens § 111, stk. 2, 2. punktum, omtalte udgifter afholdes af Holstebro Kommune.

Sagen sluttet."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen for arealafståelsen forhøjes til 2.356.750 kr.

Lodsejeren anmodede endvidere om at blive tilkendt 70.000 kr. i godtgørelse for sagkyndig bistand.

Lodsejeren oplyste, at ejendommen blev drevet som en landbrugsejendom med minkproduktion frem til nedlukningen af minkerhvervet i marts 2020. I april 2021 indgik lodsejeren en forhåndsaftale med Virksomhed V om overtagelse af hele ejendommen for en overtagelsespris, der som udgangspunkt blev aftalt til 110 kr. pr. m^2. Det var ved aftalen forudsat, at Virksomhed V var berettiget til at overtage ejendommen "i bidder" i takt med, at det fornødne plangrundlag for byudvikling blev tilvejebragt for de enkelte områder. Det gik da også snorlige, indtil lodsejeren i sommeren 2023 modtog en indkaldelse fra kommunen, der pludselig ville gøre krav på det nu eksproprierede areal og til nærmest ingen penge.

Lodsejeren anførte, at den indgåede aftale dokumenterer den forventningsværdi, der var knyttet til jorden i området, hvilket yderligere understreges af, at Virksomhed V på samme tidspunkt indgik en tilsvarende aftale om overtagelse af jord til 110 kr. pr. m^2 med lodsejerens nabo, N .

Området har en meget attraktiv beliggenhed, og jorden kunne efter lodsejerens opfattelse være blevet solgt til en hvilken som helst ejendomsudvikler. Måske endda til en højere pris end den, som lodsejeren havde aftalt med Virksomhed V .

Efter lodsejerens opfattelse er det forkert, når kommunen henviser til, at der ingen planer var for det eksproprierede areal, idet arealet var omfattet af kommuneplanen. Det er rigtigt, at arealet var beliggende i det område, der på daværende tidspunkt blev kaldt "Den Grønne Kile". Denne beliggenhed har dog ikke ødelagt forventningerne til området, hvilket understreges af, at der er blevet opført en daginstitution og foreløbig 101 boliger i området.

Forventningen til det eksproprierede areal har været, at arealet var lige så meget værd som resten af arealerne, fordi man kunne have bebygget arealet eller fået et andet areal, som var lige så meget værd, i bytte, hvis ikke kommunen var løbet fra sin aftale med ejendomsudvikleren om mageskifte. Lodsejeren bemærkede, at det bl.a. også er for at få lidt ordentlighed ind i sagen igen, at han har indbragt sagen for taksationsmyndighederne.

Hvis taksationsmyndighederne ikke vil give fuld erstatning for arealet, bør der efter lodsejerens opfattelse tillægges landbrugsjordsprisen en forventningsværdi af en vis størrelse, og her bliver det måske lidt hypotetisk at gætte på, om erstatningen skal lyde på 45, 75 eller 100 kr. pr. m^2.

Lodsejeren oplyste, at han i 2011 på ekspropriationslignende vilkår solgte et areal til kommunen for en pris svarende til 45 kr. pr. m^2. Lodsejeren var endvidere bekendt med, at der tilbage i 2010 blev solgt arealer ved Måbjerg Værket til kommunen til en tilsvarende pris.

Lodsejeren anførte med henvisning til en række nyligt afsagte kendelser, at der tegner sig et billede af taksationsmyndighedernes praksis, når der er en kommuneplan for området.

I Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjællands kendelse af 23. marts 2023 i sagsnr. 2022-094205 (optrykt i MAD 2023.139) tilkendte kommissionen en erstatning svarende til 100 kr. pr. m^2 for et landbrugsareal, der havde været rammeplanlagt i kommuneplanen.

I Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbings kendelse af 11. maj 2022 i sagsnr. 2021-003270 (optrykt i MAD 2022.85) tilkendte kommissionen en erstatning svarende til 75 kr. pr. m^2 for et landbrugsareal bl.a. under hensyn til de muligheder for udnyttelse, som kommuneplanen gav.

I Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebros kendelse af 15. marts 2022 i sagsnr. 2021-000252 (optrykt i MAD 2022.96) tilkendte kommissionen en erstatning svarende til 24 kr. pr. m^2 for et landbrugsareal ud fra de muligheder og forventninger, der var knyttet til arealet i medfør af kommuneplanen.

Lodsejeren anførte, at sagen har haft en sådan karakter, at det har været nødvendigt med advokatbistand. Hvis sagen havde været ført hos domstolene som en civil retssag, ville omkostningerne formentlig være løbet op i 60-70.000 kr. plus moms. Lodsejeren anmodede derfor om at blive tilkendt et tilsvarende beløb i godtgørelse for sagkyndig bistand.

D oplyste, at han er direktør i Virksomhed V og en række andre ejendomsudviklingsselskaber, herunder de selskaber, som blev stiftet i forbindelse med opkøbet af lodsejerens ejendom.

Lodsejerens ejendom og det omkringliggende område er interessant, fordi det ligger på den rigtige side i forhold til byudviklingen af Holstebro, som er i vækst, tæt på Mejdal og Halgård, hvor folk gerne vil bo. Desuden er området udpeget som potentielt område til boligudbygning i Kommuneplan 2017-2029.

Så snart et område er lagt ind i kommuneplanrammen, ved han erfaringsmæssigt, at det kan udbygges. Som ejendomsudvikler ved han dog også, at der skal føres løbende forhandlinger med kommunen på planchef- og kommunaldirektørniveau – og ofte også på borgmesterniveau – indtil man får tilrettet kommuneplanen til noget, som begge parter kan se sig selv i.

Derfor var det heller ikke uventet for D , at hans første henvendelse blev afslået af kommunen med henvisning til, at området lå i "Den Grønne Kile". Det gælder for alle kommuner – ikke kun Holstebro Kommune – at der skal tænkes liv og miljø ind, når man opfører boligområder, men det kan som regel løses f.eks. ved at lægge større afstande mellem husene eller grønne strøg til gavn for dyr og insekter. Det var således ikke diskvalificerende, at området lå i "Den Grønne Kile", og en del af området er da også siden blevet overført til byzone og udlagt til boligbyggeri. Aktuelt er der blevet opført 101 huse, og flere er på vej.

De købsaftaler, der blev indgået – bl.a. med lodsejeren – afspejler den generelle værdi af jorden i området. Hvis man kun skulle købe der, hvor man kunne bygge, ville prisen have været væsentlig højere.

Daginstitutionen var oprindelig planlagt til at skulle ligge i et andet område, hvorfra den blev flyttet, fordi der opstod et ønske om at opføre daginstitutionen på et større areal og tættere på skolen. Flytningen til det nu eksproprierede areal betød, at der skulle trækkes 12-14 planlagte rækkehuse ud af det planlagte boligprojekt. D havde gennem sine drøftelser med kommunen fået opfattelsen af, at kommunen ville mageskifte med det areal, hvorpå daginstitutionen oprindelig var tænkt placeret, så han og lodsejeren ville blive holdt skadesløse. Han fik dog ikke noget på skrift, og hans efterfølgende henvendelser herom til kommunen forblev ubesvarede. Hvis kommunen havde overholdt aftalen om mageskiftet, ville ekspropriationen efter D's opfattelse ikke have været nødvendig.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunen oplyste, at forhandlingerne er foregået i teknisk afdeling, og at det beskrevne forløb omkring udviklingen af Område X ligner en ganske almindelig planlægningsproces. Det var i forbindelse med udbygningen af området som boligområde, at kommunen blev opmærksom på behovet for en daginstitution i området.

Kommunen kunne ikke bekræfte, at der skulle være indgået nogen aftale om mageskifte. Kommunen har nok betragtet D's henvendelser som udtryk for et ønske om mageskifte – hvilket man f.eks. kunne have gjort, hvis arealerne havde ligget i samme område – men i det foreliggende tilfælde var der efter kommunens opfattelse ikke hjemmel til at indgå i et mageskifte.

Kommunen anførte med henvisning til Vestre Landsrets dom af 9. november 2017 i sag nr. BS 70-880/2010 (optrykt i MAD 2017.413) og Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebros kendelse af 29. juni 2022 i sagsnr. 2022-057373, at en bynær placering ikke i sig selv er tilstrækkelig til at skabe forventningsværdi. Forventningsværdi kan kun opstå i kraft af den offentlige planlægning, og lodsejeren har efter kommunens opfattelse ikke lidt noget tab ved ikke at kunne sælge det eksproprierede areal til Virksomhed V til 110 kr. pr. m^2.

Kommunen pegede på, at det eksproprierede areal var udlagt som rekreativt område i kommuneplanen. Det har aldrig været udlagt som boligområde, da det var tiltænkt, at boligudbygningen på sigt skulle være sket i området nord for lodsejerens ejendom.

Kommunen bemærkede, at lodsejerens ejendom var en større minkfarm, og at der aldrig har været nogen interesse i, at den skulle væk. Forholdene ændrede sig først, da minkerhvervet i 2020 blev lukket ned i forbindelse med Corona-pandemien, og der blev åbnet muligheder for en anderledes udbygning af området.

Kommunen anførte med henvisning til *Hanne Mølbeck m.fl., Ekspropriation i praksis, 2. udgave*, *2019*, at det i teorien er antaget, at forventningsværdien ikke er et udtryk for de forventninger, som lodsejeren selv måtte have haft til ejendommen, men derimod et udtryk for, hvad en fornuftig køber i almindelighed ville være villig til at betale for ejendommen.

Kommunen pegede på, at der i forhåndsaftalen mellem lodsejeren og Virksomhed V netop er taget forbehold for, at der etableres det fornødne plangrundlag for at kunne bygges boliger på arealet.

Kommunen har i en årrække tilbudt 18 kr. pr. m^2 for landbrugsjord, og denne takst er da også blevet lagt til grund af taksationsmyndighederne, bl.a. i Taksationskommissionen for Ringkøbings kendelse af 21. januar 2019 i sag nr. V 6/2018.

Hvis overtaksationskommissionen måtte komme frem til, at der skulle være forventningsværdi tilknyttet det eksproprierede areal, anførte kommunen med henvisning til Overtaksationskommissionens kendelse af 4. december 2018 i sagsnr. TS82101-00058, at erstatningen højst kan udgøre 45 kr. pr. m^2.

Kommunen anførte, at sagerne, som er gengivet i MAD 2022.96 og MAD 2023.139 begge omhandlede arealer, som i kommuneplanen var udlagt til hhv. byvækstområde og boligområde, hvilket ikke er tilfældet for lodsejerens areal.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen tiltræder af de af taksationskommissionen anførte grunde, at der på ekspropriationstidspunktet ikke til det afståede areal var knyttet en erstatningsberettigende forventningsværdi, der begrunder en højere erstatning end landsbrugsjordværdien.

Erstatningen for det afståede areal på 21.425 m^2 skal derfor fastsættes til arealets værdi som landbrugsjord. Der skal herved tages udgangspunkt i arealets værdi på ekspropriationstidspunktet i efteråret 2023. Overtaksationskommissionen vurderer, at erstatningen skal forhøjes til 20 kr. pr. m^2 for at sikre lodsejeren fuldstændig erstatning.

Overtaksationskommissionen bygger denne afgørelse på sin erfaring med værdiansættelse af og kendskab til prisen på landbrugsarealer. Overtaksationskommissionen bemærker særligt, at der er sket en markant stigning i prisen på landbrugsjord, herunder i det nordlige Jylland. Overtaksationskommissionen har ved erstatningsfastsættelsen i øvrigt lagt vægt på det afståede areals beliggenhed og beskaffenhed. Overtaksationskommissionen har lagt til grund, at der er tale om landbrugsjord af middelgod bonitet. Der kan i øvrigt henvises til bl.a. Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 8. maj 2024 i sags.nr. 2024-171228 og Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 7. maj 2025 i sags.nr. 2024-182588.

Lodsejeren blev ved taksationskommissionen tilkendt 15.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejeren tilkendes yderligere 10.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen.

Konklusion

Overtaksationskommissionen forhøjer den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for det afståede areal på 21.425 m^2 til 428.500 kr.

Erstatningen forrentes som angivet i taksationskommissionens kendelse.

Lodsejeren tilkendes i alt 25.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationsmyndighederne.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen	Frank Elefsen
Lars Brix	Jan Gade

/ Mikael Primsø

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til planlovens § 50, jf. vejlovens §§ 110 og 116. 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 12. maj 2025



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.