Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 11. oktober 2023

Sagsnr. 2022-107093

Sagens parter:

Virksomhed 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 og 2 Søften By, Søften

Beliggende: Adresse 1

mod

Favrskov Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse med enkelte ændringer

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning i forbindelse med ekspropriation til etablering af et idrætsanlæg.

Onsdag den 11. oktober 2023, ca. kl. 13.00, 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 fhv. gårdejer Holger Hedegaard, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, regnskabschef Lars Brix og folkeskolelærer Anni Sørensen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson, AAKJAER Landinspektører P/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro af lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved direktør D og bestyrelsesformand B , Virksomhed 1 , samt advokat Christina Kirk Mizzi, Agro Advokater.

Kommunen gav møde ved juristerne Linda Hede Rosenvinge og Sara Kolsbjerg, Favrskov Kommune, samt advokat Jens Flensborg, Codex Advokater.

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

Overtaksationskommissionen besigtigede de berørte arealer samt boligen og værkstedsbygningen.

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en landbrugsejendom på 215.749 m^2, heraf 1.836 m^2 vejareal.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 5.750.000 kr., heraf en grundværdi på 3.551.500 kr. og en ejerboligværdi på 1.034.500 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter, at der fra ejendommen afstås et areal på 89.880 m^2, heraf 1.278 m^2 vejareal, svarende til hele matr.nr. 1 og matr.nr. 2 . Desuden nedrives bygningerne på matr.nr. 1 og eventuelle lejeforhold eksproprieres. På det eksproprierede areal etableres et idrætsanlæg bestående af bl.a. fodboldbaner, tennisbaner og klubhus i henhold til lokalplan nr. 384 – Nyt idrætsområde syd for Engdalsvej i Søften, vedtaget i april 2019.

Landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson har over for overtaksationskommissionen oplyst, at sø- og mosearealerne syd for bygningerne på matr.nr. 1 , som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, udgør hhv. 1.500 m^2 og 900 m^2.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Randers' kendelse af 30. september 2022, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 30. september 2022

"Favrskov Kommunes ekspropriationsbeslutning er efter Planklagenævnets afgørelse efter det oplyste indbragt for domstolene, hvor spørgsmålet om ekspropriationens lovlighed fortsat verserer. Indbringelsen for domstolene har ikke opsættende virkning for ekspropriationsbeslutningens gennemførelse. Den afgørelse, der skal træffes i denne sag, påvirkes således ikke af den verserende retssag.

Det følger af grundlovens § 73, at afståelse af ejendom kun kan ske mod fuldstændig erstatning. Ved ekspropriationer i henhold til en lokalplan til virkeliggørelse af lokalplanformålet er det fast praksis, at der ikke skal tages hensyn til den lokalplan, der

udgør ekspropriationsgrundlaget, og dermed heller ikke den mulige værdistigning, som lokalplanen kan give anledning til. Det afgørende er ejendommens værdi umiddelbart før ejendommen blev inddraget i lokalplanen. Det betyder også, at lokalplanformålet i sig selv ikke er afgørende.

Inden vedtagelsen af lokalplan 384 var den eksproprierede ejendom i landzone og udgjorde sammen med andre arealer en landbrugsejendom. Ved lokalplanen blev ejendommen udlagt til offentlige formål (idrætsanlæg) og udgik dermed af markedet. Erstatningen for afståelsen skal fastsættes til det beløb, som ejendommens værdi i handel og vandel skønsmæssigt udgjorde på ekspropriationstidspunktet, når bortses fra den påvirkning af ejendommens værdi, som lokalplanen måtte have haft. Ved dette skøn må der på den ene side tages hensyn til de forventninger om en anden og mere attraktiv anvendelse end fortsat landbrugsmæssig drift, som den fysiske planlægning indtil da havde skabt. På den anden side må der også tages hensyn til den usikkerhed, der er knyttet til den fremtidige planlægning og de omkostninger, der er knyttet til realiseringen af en anden anvendelse.

De kommuneplanlagte arealer
Ved Kommuneplan 2013 blev dele af den eksproprierede ejendom (6 ha 8638 m^2) udlagt til boligbebyggelse og denne plan (som også delvist planen fra 2009) har givetvis skabt forventning om, at ejendommen ved den fremtidige planlægning ville blive lokalplanlagt til boligbyggeri. Der må imidlertid også tages hensyn til, at ejendommen blev placeret sidst i planens rækkefølgebestemmelse, således at den kommende fysiske planlægning også var afhængig af udviklingen af de øvrige udlagte boligområder. Denne tidsmæssige usikkerhed vil i væsentlig grad påvirke den forventningsværdi, som var skabt ved kommuneplanen.

Der kan ikke tillægges besvarelsen af spørgsmål D i den fremlagte skønserklæring nogen særlig betydning. Der er ikke tilvejebragt nærmere oplysninger om den sag, til brug for hvilken skønserklæringen er indhentet; der er ikke taget hensyn til beskatningsmæssige forhold og endelig forudsætter besvarelsen, at der ikke er usikkerhed om den fremtidige fysiske planlægning.

Kommissionen er enig med Favrskov Kommune i, at der ved erstatningsfastsættelsen kan tages hensyn til den foreliggende hensigtserklæring vedrørende et naboareal.

Efter et samlet skøn finder kommissionen, at der er grundlag for at antage, at der på ekspropriationstidspunktet var skabt en forventningsværdi om udnyttelse af de arealer, der i Kommuneplan 2013 var udlagt til boligbyggeri, der overstiger værdien som landbrugsjord, men at denne forventningsværdi efter det foreliggende ikke kan fastsættes højere end 60 kr. pr. m^2 inklusive værdien af landbrugsjorden. Der er herved navnlig taget hensyn til usikkerhed, der var knyttet til den fremtidige fysiske planlægning og ikke mindst til rækkefølgebestemmelsen i kommuneplanen, der kunne give anledning til stor usikkerhed om de tidsmæssige rammer for den kommende planlægning. Der er også taget hensyn til de gener, som støj fra den nærliggende jernbane vil påføre arealet, og som – alt andet lige – vil reducere arealets værdi.

På grund af usikkerheden om den nærmere beliggenhed af de byggelinjer, der er truffet bestemmelse om i Kommuneplan 2013 er der ikke grundlag for ved erstatnings-

fastsættelsen at tage hensyn til dette forhold. Grundvandsforhold kan medføre begrænsninger i arealets udnyttelse til boligformål, men den usikkerhed, der følger heraf, kan ikke i sig selv begrunde et fradrag i den fastsatte erstatning.

Ved en detailplanlægning af et boligområde skal der tages hensyn til veje, fælles- og friarealer osv., som reducerer det areal, der vil være til rådighed til boligbebyggelse. Under hensyn hertil findes der ikke tilstrækkelig anledning til at reducere erstatningen på grund af relativt mindre naturbeskyttede søer.

De ikke kommuneplanlagte arealer
Den hidtidige fysiske planlægning har ikke skabt nogen værdiforøgende forventningsværdi til disse arealer (rest af matr. nr. 1 *, 8337 m² og matr. nr.* 2 *, 8927 m²), der derfor skal erstattes med arealernes værdi som landbrugsjord. Kommissionen finder at en erstatning, svarende til 18 kr. pr. m² modsvarer arealernes værdi. Der er herved ikke taget hensyn til arealernes relative bynære beliggenhed, som ikke forøger arealernes værdi som landbrugsjord, men der er taget hensyn til den indskrænkning af arealernes brugsværdi, som de eksisterende naturbeskyttede søer udgør.*

De eksproprierede bygninger (bygningsparcellen)
Kommissionen må lægge betydelig vægt på den foretagne vurdering, men må også tage i betragtning, at den er indhentet af Favrskov Kommune uden at Virksomhed 1 *har haft nogen indflydelse på valget af ejendomsmægler.*

Kommissionen finder, at den foretagne vurdering overstiger bygningsparcellens værdi. Der er herved taget i betragtning, at der er tale om en ældre helårsbolig, der nok er istandsat/moderniseret inden for de senere år, men fremtræder lidt "rodet" og uens i materialevalget. Der er ikke centralvarme, men stuehuset opvarmes med el og brændeovne. Det areal, der lovligt kan benyttes til beboelse udgør 136 m², da der ikke foreligger tilladelse til inddragelse af tidligere staldbygning på 75 m². Selve vedligeholdelsesstandarden må anses for god.

Ved erstatningsfastsættelsen må det endvidere lægges til grund, at stuehuset er udlejet på almindelige lejevilkår, da lejeforholdet ikke fysisk blev bragt til ophør ved tidsbegrænsningens udløb. I erstatningen må fragå det beløb på 34.000 kr., som lejeren har betalt til Virksomhed 1 *for tiden efter ekspropriationen (11. februar 2022).*

Den såkaldte værkstedsbygning, en forholdsvist stor træbygning, kunne under besigtigelsen kun besigtiges udefra. Der blev ikke anvist muligheder for at besigtige indvendigt gennem eventuelle vinduer i bygningen. Der er efter det foreliggende tale om en træbygning fra 1962, som næppe repræsenterer nogen værdi, der overstiger omkostningerne ved en rydeliggørelse.

Efter en samlet vurdering fastsættes værdien af bygningsparcellen herefter til 2.500.000 kr.

Erstatningen fastsættes derfor således:

Del af matr.nr. 1 *, som i Kommuneplan 2013 var udlagt til boligformål*	*6 ha 8638 m² a 60 kr. pr. m²*	*4.118.280 kr.*
Resterende del af matr. nr. 1	*8337 m² a 18 kr. pr. m²*	*150.066 kr.*

Matr. nr. 2 *, ubebygget landbrugsareal*	*8920 m² a 18 kr. pr. m²*	*160.560 kr.*
Bygningerne på matr.nr. 1 *med tilhørende bygningsparcel på*	*3* 2 *8 m²*	*2.500.000 kr.*
Med fradrag af leje betalt efter ekspropriationen til Virksomhed 1		*-34.000 kr.*
I alt	*8 ha 9873 m²*	*6.894.904 kr.*

Erstatningen forrentes som anført i vejlovens § 120.

Kommissionen har, jf. nedenfor, fastsat et beløb til dækning af sagkyndig bistand til Virksomhed 1 *. Der er ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til ekspropriationens omfang.*

Thi bestemmes:

Erstatningen for ekspropriationen af 8 ha 9873 m2 fra matr. nr. 1 *og* 2 *Søften By, Søften, tilhørende* Virksomhed 1 *fastsættes til 6.894.392 kr.*

Til dækning af sagkyndig bistand til Virksomhed 1 *betales 20.000 kr."*

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod principalt taksationskommissionens afgørelse ændret – så den samlede erstatning forhøjes til 53.980.000 kr. – subsidiært, at den samlede erstatning forhøjes til 25.152.040 kr.

Lodsejeren oplyste, at ejendommen har været drevet af familien gennem flere generationer, og det er derfor en ejendom, der står lodsejerens hjerte nær. Lodsejeren synes, det er synd, der ikke kommer en nærbanestation i stedet for de boldbaner, som man kunne have lagt så mange andre steder.

Lodsejeren har allerede fået eksproprieret en del af sin ejendom og har derfor en ret god fornemmelse af, hvad jorden skal koste. Den del af matr.nr. 1 , som var udlagt til boligformål i Kommuneplan 2013, bør fastsættes til 49.419.360 kr. svarende til 720 kr. pr. m².

Lodsejeren anførte, at der ved erstatningsudmålingen bør tages udgangspunkt i, at planerne om udstykning af arealet til boligformål må antages at have været særdeles fremskredne. De forudgående etaper i område 1, 2 og 3 var allerede lokalplanlagte, og man kunne derfor med rette forvente, at område 4 stod lige for. Der var allerede planer om boligudvikling i området i kommuneplanen fra 2009, og man må antage, at realiseringen af planerne for et område kommer tættere på, jo længere tid det har indgået i planlægningen. Der skete meget i Søften fra 2009 til 2013, så der var ikke noget, der indikerede, at udviklingen ville stå i stampe. Der blev også etableret en kloakledning på arealet.

Arealet skulle ifølge planen have været bebygget med tæt-lavt byggeri for at understøtte nærbanestationen. Der må derfor være tale om en forventningsværdi i den høje ende.

Lodsejeren anførte, at det ikke nødvendigvis kan lægges til grund, at handelsprisen vil blive påvirket af støjbelastningen fra jernbanen. Dels er der mulighed for at anlægge støjvolde på arealet, hvor der også er beplantning i form af træer, og dels må man antage, at støjniveauet falder, når jernbanen elektrificeres.

Lodsejeren henviste til en hensigtserklæring og senere købsaftale vedrørende den tilstødende matr.nr. 3 Søften By, Søften, hvoraf det fremgår, at lodsejeren og en privat udvikler har indgået aftale om salg af arealet for 47 mio. kr. svarende til 720 kr. pr. m^2. Lodsejeren er med på, at aftalen bl.a. er betinget af, at der vedtages en lokalplan til boligbebyggelse på ejendommen.

Lodsejeren henviste endvidere til en udregning foretaget af LMO den 21. juni 2017 over salgspriser i Søften med fradrag for byggemodningsomkostninger mv., der lander på ca. 800 kr. pr. m^2.

Endelig henviste lodsejeren til skønserklæring af 5. oktober 2021 udarbejdet af ejendomsmægler E til brug for en voldgiftssag mellem lodsejeren og kommunen vedrørende den tilstødende matr.nr. 3 . Af skønserklæringen fremgår det, at værdien af arealet på ekspropriationstidspunktet var 1.250 kr. pr. m^2 med fradrag for byggemodningsomkostninger mv., som af skønsmanden blev anslået til ca. halvdelen af den samlede værdi.

Hvis erstatningen ikke på baggrund af ovenstående kan fastsættes til 720 kr. pr. m^2, bør den efter lodsejerens opfattelse fastsættes til i hvert fald 300 kr. pr. m^2 med støtte i rets- og taksationspraksis.

Lodsejeren henviste i den forbindelse navnlig til overtaksationskommissionens kendelse af 1. september 2021 (gengivet i KFE 2021.1192) vedrørende ekspropriation af et areal fra en landbrugsejendom i Beder i Aarhus Kommune. I den pågældende sag tilkendte kommissionens flertal en erstatning på 200 kr. pr. m^2 på grund af den betydelige forventningsværdi, der var knyttet til arealet, mens et mindretal ville have tilkendt en erstatning på 300 kr. pr. m^2. Arealet havde delvist været udlagt som perspektivareal i kommuneplanen, mens lodsejerens areal har været rammeplanlagt til boligformål. Lodsejeren bemærkede, at udstykningen dermed har været nærmere forestående end, hvad der var tilfældet i sagen fra Beder.

Lodsejeren pegede desuden på, at Beder er beliggende i samme afstand fra Aarhus som Søften, i lige så stor udvikling og med lige så gode transportmuligheder. Det afgørende er således ikke beliggenheden i Aarhus Kommune, men afstanden til Aarhus og ikke mindst, hvor attraktivt området er og den berettigede forventningsværdi, der er til området.

Lodsejeren henviste endvidere til U 2011.232 H, hvor Højesteret tilkendte en erstatning på 200 kr. pr. m^2 for ekspropriation af et areal fra en landbrugsejendom ved Lisbjerg. Her var der ligeledes en forventning om, at hele ejendommen i fremtiden ville kunne anvendes til bebyggelse, og ligesom Søften ligger Lisbjerg tæt på Aarhus og med gode trafikale forhold.

Lodsejeren var enig i, at de af kommunen fremlagte eksempler ikke er *spot on*. I eksemplet fra Vadsted er forholdene væsentligt forskellige, da Vadsted er en lille landsby, og der er helt andre grundpriser i området omkring Hammel end i området

omkring Aarhus. I øvrigt er sagen fra 2012. I eksemplet fra Haldum var sælgeren et dødsbo, og der ved man, at det normalt skal gå stærkt. I eksemplet fra naboejendommen matr.nr. 4 Søften By, Søften bemærkede lodsejeren, at arealet er forholdsvis lille, og at vi ikke kender baggrunden for salget.

Lodsejeren pegede på, at det fremgår af referatet fra det møde, der blev afholdt den 31. oktober 2016 mellem lodsejeren og kommunen, at lokalplanlægningen blev overhalet inden om af et ønske om at udnytte området til idrætsformål. Det var den eneste grund til, at man ændrede kommuneplanen.

Lodsejeren anførte, at erstatningen for matr.nr. 2 og for den resterende del af matr.nr. 1 bør forhøjes til 166.740 kr. svarende til 20 kr. pr. m^2. Det var først og fremmest nærbanestationen, man forventede, der skulle anlægges i dette område.

Lodsejeren anførte, at erstatningen for bygningsparcellen bør forhøjes til 4,2 mio. kr. Ejendommen har været ubeboet i flere måneder og kan hurtigt komme til at se lidt misligholdt ud, men bygningerne er velholdte og nyistandsatte – bl.a. er der lagt nyt tag på i 2015, væggene er blevet hulmursisoleret, og der er installeret luft-til-luft varmepumpe. Beliggenheden i et naturskønt område tæt på Aarhus er særdeles attraktiv. Vurderingsrapporten fra Ejendomsmæglerfirmaet F er ensidigt indhentet af kommunen og bør ikke lægges til grund af overtaksationskommissionen. Rapportens konklusion med en værdiansættelse på 3,2 mio. kr. var efter lodsejerens opfattelse allerede i underkanten, og at taksationskommissionen har kunnet komme frem til 2,5 mio. kr., var lodsejeren lidt rystet over.

Lodsejeren oplyste, at værkstedsbygningen, som på tidspunktet for taksationskommissionens besigtigelse var aflåst, i mellemtiden er blevet ryddet for opmagasinerede genstande. Der er indlagt el, der er ny isolering, og bygningen er ikke helt så skidt, som den ser ud.

Lodsejeren var indforstået med, at der skal ske fradrag for husleje og depositum, i alt 59.500 kr., som er udbetalt til lodsejeren efter ekspropriationen.

Kommunen påstod principalt, at taksationskommissionens afgørelse ændres – så den samlede erstatning nedsættes til 6.827.721 kr. - subsidiært, at taksationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Kommunen anførte, at erstatningen for den del af matr.nr. 1 , som en kort overgang var udlagt til boligformål i Kommuneplan 2013, bør fastsættes til 4.118.280 kr. svarende til 60 kr. pr. m^2.

Hvilken værdi arealet havde, umiddelbart inden planlægningen blev ændret i løbet af 2016 og 2017, er et hypotetisk spørgsmål. Der foreligger ikke, eller kun i meget begrænset omfang, sammenlignelige handler. Det skyldes efter kommunens opfattelse, at private udviklere – fordi det er for usikkert – sjældent indgår bindende handler på grundlag af kommuneplanrammer, men typisk kun optionsaftaler og på betingelse af, at der vedtages en lokalplan. Den hensigtserklæring, som lodsejeren har henvist til, er netop et eksempel på en sådan optionsaftale, der ikke binder køberen, og derfor kan den ikke lægges til grund for beregningen af arealets værdi.

Kommunen pegede på de rækkefølgebestemmelser, der var indtegnet i kommuneplanen. Heraf fremgik det, at lodsejerens arealer lå i område 4. Man gik ikke i gang med at planlægge for en ny etape, før de forudgående etaper var fuldt udbyggede. På det tidspunkt, hvor planerne blev lavet om, og formålet ændret fra boligformål til idrætsformål, var område 1, 2 og 3 ikke fuldt udbyggede, og det er de stadigvæk ikke den dag i dag. Man må lægge til grund, at en potentiel investor i 2016 ville have været klar over, at muligheden for at udbygge område 4 var afhængig af, hvornår de øvrige områder blev udbygget, og at der derfor var tale om en meget langsigtet planlægning med betydelige usikkerhedsmomenter. Der er ingen sikkerhed for, at projektet vil kunne realiseres, og der er også en risiko for, at man – som det skete i denne sag – laver kommuneplanlægningen om. Det må en investor også tage med i sine overvejelser.

Kommunen bemærkede, at det ikke har betydning, at der allerede var planer om boligudvikling i området i kommuneplanen fra 2009. Et areal bliver ikke mere værd af at have indgået i kommuneplanlægningen i længere tid. Det kan også være en indikation på, at der ikke er sket noget i området.

Kommunen pegede på, at den sydlige del af arealet støder op til jernbanen. Man må antage, at støjpåvirkningen og de krav til støjreducerende afværgeforanstaltninger, der ville være blevet stillet i et boligområde, ville have påvirket handelsprisen.

Kommunen henviste til en række eksempler, som efter kommunens opfattelse ikke er helt i øjet, men dog underbygger kommunens påstand om, at prisniveauet ligger omkring 60 kr. pr. m^2.

Det første eksempel er kommunens ekspropriation til brug for boligudstykning af en del af en landbrugsejendom i Vadsted i 2012. Ved kendelse af 24. august 2017 (gengivet i MAD 2017.512) fastsatte Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro erstatningen for det eksproprierede areal til 80 kr. pr. m^2. Kommunen bemærkede, at arealet var lokalplanlagt, og at der dermed forelå en helt anden sikkerhed, end når der er tale om kommuneplanlagte arealer. Kommunen oplyste, at Vadsted ikke er nogen landsby, men et byudviklingsområde nær selve Hammel.

Det andet eksempel er kommunens køb af en landbrugsejendom beliggende på Ølstedvej uden for Søften i 2019. Kommunen oplyste, at salgsprisen for den del af arealet, der var omfattet af en lokalplan, udgjorde 60 kr. pr. m^2. Selv om der på den ene side var tale om planlægning til erhvervsformål, hvilket typisk resulterer i lavere priser end ved planlægning til boligformål, var arealet lokalplanlagt, hvilket på den anden side giver en helt anden sikkerhed, end når der er tale om kommuneplanlagte arealer.

Det tredje eksempel er kommunens køb af en landbrugsejendom i Haldum uden for Hinnerup i 2020 til en gennemsnitspris på ca. 26 kr. pr. m^2. En del af ejendommen var omfattet af kommunens 12- og 30-årige perspektivområder, men ikke af kommuneplanrammen. Det er rigtigt, at der var tale om et dødsbo, men der var også flere interesserede købere, som bød på ejendommen.

Endelig henviste kommunen til en aktuel købsaftale vedrørende en del af naboejendommen matr.nr. 4 Søften By, Søften. Ifølge aftalen er det areal, som var udlagt til boligformål i Kommuneplan 2013, solgt for 60 kr. pr. m^2, mens den resterende del er

solgt for 18 kr. pr. m^2. Dette er i hvert fald en indikation på, at sælgerne – som i øvrigt havde rådgiver på – har vurderet, at det var en rimelig pris.

Kommunen anførte, at forholdene i denne sag og sagen fra Beder, som er gengivet i KFE 2021.1192, ikke er sammenlignelige alene af den grund, at afstanden fra Søften til Aarhus er ca. den samme som afstanden fra Beder til Aarhus. I sagen fra Beder havde lodsejerne dokumenteret, at Aarhus Kommune havde opkøbt jord til meget høje priser. Det er ikke tilfældet i denne sag, hvor de ovennævnte eksempler på kommunens opkøb af arealer til gengæld indikerer en pris på 60 kr. pr. m^2. Man er også nødt til at tage de faktiske forhold i betragtning. Hvis der virkelig var tale om så rivende en udvikling i Søften-området som anført af lodsejeren, ville vi ikke bare have kigget ud over en mark i dag. Så ville der være anlagt veje og alt muligt og ikke blot en kloakledning.

Kommunen bemærkede, at mødereferatet fra den 14. november 2016 ikke siger andet end, at lokalplanlægningen blev overhalet inden om, men det var vel at mærke en lokalplanlægning, der først skulle være sket om lang tid.

Kommunen anførte, at der for matr.nr. 2 og for den resterende del af matr.nr. 1 ikke er tilknyttet nogen forventningsværdi.

Erstatningen for matr.nr. 2 burde efter kommunens opfattelse principielt nedsættes til 156.100 kr. svarende til 17,50 kr. pr. m^2, da det er den pris, kommunen selv sælger landbrugsjord for i området, men kommunen var indforstået med, at erstatningen fastsættes til 160.560 kr. svarende til 18 kr. pr. m^2.

Erstatningen for den resterende del af matr.nr. 1 bør nedsættes til 108.381 kr. svarende til 13 kr. pr. m^2, idet en stor del af arealet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, og derfor ikke vil kunne handles til landbrugsjordsprisen.

Kommunen var enig med taksationskommissionen i, at erstatningen for bygningsparcellen bør fastsættes til 2,5 mio. kr. Kommissionen har foretaget en grundig besigtigelse af stuehuset og givet en udførlig begrundelse, som ikke bør tilsidesættes. Vurderingen fra Ejendomsmæglerfirmaet F forekommer derimod lidt høj.

Kommunen bemærkede, at ejendommen nu, hvor den står tom, fremstår på en måde, der måske viser noget om dens sande tilstand. Værkstedsbygningen var i hvert fald ikke af høj standard, og lofterne så noget rådne ud.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Et hovedspørgsmål i denne sag er udmålingen af erstatningen for de eksproprierede arealer på 6 ha 8.638 m^2, som i Kommuneplan 2013 var udlagt til boligformål. Overtaksationskommissionen kan af de af taksationskommissionen anførte grunde tiltræde, at erstatningen for arealerne inkl. forventningsværdien fastsættes til 60 kr. pr. m^2.

Det af lodsejeren fremlagte materiale kan ikke føre til et andet resultat. Overtaksationskommissionen bemærker, at den fremlagte købsaftale med Virksomhed 2 underskrevet den 31. august 2023 bl.a. er betinget af, at der vedtages en lokalplan til boligbebyggelse. Skønserklæringen af 5. oktober 2021 forudsætter – som også anført

af taksationskommissionen – ligeledes, at der ikke er usikkerhed om den fremtidige fysiske planlægning, idet erklæringen tager udgangspunkt i ejendommens værdi som byggegrunde.

Den af lodsejeren fremhævede sag KFE 2021.1192 er efter overtaksationskommissionens opfattelse ikke sammenlignelig. Den betydelige forventningsværdi, som blev tillagt de eksproprierede arealer i den pågældende sag, må ses i lyset af de fremlagte oplysninger om prisen ved ekspropriantens egne opkøb af nærliggende jordarealer, som var omfattet af et tilsvarende plangrundlag som de eksproprierede. I U 2011.232 H lagde Højesteret bl.a. vægt på prisen for restejendommen, som blev købt af Aarhus Kommune umiddelbart efter ekspropriationens gennemførelse.

Overtaksationskommissionen kan med nedenstående ændringer også i øvrigt tiltræde taksationskommissionens kendelse, herunder den fastsatte erstatning på 2.500.000 kr. for de eksproprierede bygninger med tilhørende bygningsparcel og begrundelsen herfor.

Overtaksationskommissionen vurderer, at den tilkendte erstatning for de ikke-kommuneplanlagte, beskyttede sø- og mosearealer, der er uden landbrugsmæssig værdi, bør nedsættes til 5 kr. pr. m^2. Det lægges til grund, at arealerne udgør 2.400 m^2, jf. ovenfor i afsnittet om sagens oplysninger. Erstatningen på 18 kr. pr. m^2 for de øvrige ikke-kommuneplanlagte landbrugsarealer er efter overtaksationskommissionens vurdering passende.

Parterne er enige om, at der i ekspropriationserstatningen skal ske fradrag for husleje og depositum på i alt 59.500 kr., som er udbetalt til lodsejeren efter ekspropriationen. Det af taksationskommissionen fradragne beløb forhøjes i overensstemmelse hermed.

Erstatningen fastsættes derfor således:

Del af matr.nr. 1 , som i Kommuneplan 2013 var udlagt til boligformål	6 ha 8.638 m^2 á 60 kr. pr. m^2	4.118.280 kr.
Resterende del af matr.nr. 1	5.937 m^2 á 18 kr. pr. m^2 og 2.400 m^2 á 5 kr. pr. m^2	118.866 kr.
Matr.nr. 2 , ubebygget landbrugsareal	8.920 m^2 á 18 kr. pr. m^2	160.560 kr.
Bygningerne på matr.nr. 1 med tilhørende bygningsparcel på 3.978 m^2		2.500.000 kr.

Fradrag af leje og depositum betalt efter ekspropriationen til lodsejeren		-59.500 kr.
I alt	8 ha 9.873 m^2	6.838.206 kr.

Lodsejeren blev ved taksationskommissionen tilkendt 20.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejeren tilkendes yderligere 15.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen.

Konklusion

Erstatningen for ekspropriationen af 8 ha 9.873 m2 fra matr.nr. 1 og 2 Søften By, Søften, fastsættes til 6.838.206 kr.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand for taksationsmyndighederne tillægges lodsejeren i alt 35.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke, jf. vejlovens § 120.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

Holger Hedegaard

Lars Brix

Anni Sørensen

/ Mikael Primsø

Denne kendelse er truffet i henhold til planlovens § 50, jf. §§ 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 11. december 2023



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.