Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 4. september 2024

Sagsnr. 2024-180592

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1, 2 og 3

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 32)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Onsdag den 4. september 2024, ca. kl. 09.00, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 . Til stede ved taksations-kommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, 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 lodsejeren. Lodsejeren var mødt.

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

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

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 13. februar 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 13. februar 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 75.800 kr., svarende til 20,00 kr. pr. m^2.

Hertil kommer en ulempeerstatning på 10.530 kr. for samtlige ulemper, herunder defigurering (ca. 1.500 m^2) samt servitut om sikkerhedszone (ca. 840 m^2). For så vidt angår både defigurering og servitut om sikkerhedszone har kommissionen ydet en erstatning på 4,50 kr. pr. m^2.

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

For udgifter til ændring af markkort er ejeren tillagt 1.500 kr.

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. 3.790 m², og samtlige ulemper, herunder defigurering samt servitut om sikkerhedszone som anmærkning q i fortegnelsen	*86.330 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*

Rente 3,60 % p.a. fra den 25. oktober 2023

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for det afståede areal forhøjes til 30 kr. pr. m².

Lodsejeren har i sin klage af 11. marts 2024 til taksationskommissionen anført følgende:

"Jeg er ikke tilfreds med de 20kr pr m2, som Kommissarius vil tildele. Man skal huske på mange af de handler der giver gennemsnitspris, har sælger været tvunget til at sælge, eller også har der ikke været nogen køber. Her kommer staten tromlende og vil have. Jeg har en købsaftale på hele ejendommen til 40kr pr m2. til solcellepark. Jeg vil mene det var rimeligt, Kommissarius ved Statens Ekspropriationer i Jylland gav 30kr pr m2 skattefri."

Lodsejeren henviste på forretningsdagen til klagen. Lodsejeren anførte, at han har indgået en betinget købsaftale med et energiselskab om køb og overdragelse af ejendommen til etablering af en solcellepark. Arealprisen er heri blevet aftalt til 40 kr. pr. m². Lodsejeren anførte, at arealerstatningen passende kan fastsættes til 30 kr. pr. m².

Lodsejeren har efter taksationsforretningen fremsendt et udkast til en købsaftale med Better Energy Soleskov P/S samt den endelige købsaftale underskrevet den 8. februar 2024.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

Anlægsmyndighedens repræsentant forklarede, at arealerstatningen fastsættes til det afståede areals værdi i handel og vandel, og det afgørende er udnyttelsesmulighederne på ekspropriationstidspunktet.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at der hverken på ekspropriationstidspunktet eller i øvrigt på tidspunktet for taksationsforretningen var et plangrundlag for en solcellepark på ejendommen. En betinget købsaftale mellem lodsejeren og et energiselskab er ikke i sig selv ensbetydende med, at disse planer også kan forventes realiseret.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning på 20 kr. pr. m^2 er passende fastsat og påstod ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de i kendelsen anførte grunde.

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at antage, at der på ekspropriationstidspunktet var knyttet en erstatningsberettigende forventningsværdi til ejendommen. Der forelå ikke et plangrundlag for et solcelleprojekt på ejendommen, ligesom der heller ikke i øvrigt er fremlagt oplysninger om tilladelser eller tilsagn, der har kunnet begrunde en berettiget forventning om realisering af et sådant projekt på det eksproprierede areal. Den fremsendte købsaftale, der er delvist betinget af en politisk igangsætning af en lokalplanproces og også forudser det ekspropriative indgreb, kan ikke føre til et andet resultat. Taksationskommissionen bemærker i den forbindelse, at det eksproprierede areal ligger foran en vejbyggelinje, og at der derfor ikke uden tilladelse herpå må etableres anlæg og indretninger af blivende art, jf. vejlovens § 40, stk. 2.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Ole Terkelsen

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 4. oktober 2024.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.