Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 2. maj 2024

Sagsnr. 2023-159416

Sagens parter:

A **og** B

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 16)

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse i anledning af udbygning af Østjyske Motorvej E45 og etablering af samkørselsplads ved X-vej .

Torsdag den 2. maj 2024, ca. kl. 11.45, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på samkørselspladsen ved X-vej . 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, sektionsleder Maria Lunddahl Kørschen og fuldmægtig Bent Ginnerskov Jensen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejerne, som gav møde ved A og svigersønnerne C og D .

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 landzone, udgør tilsammen med matr.nr. 2 en landbrugsejendom på 74.709 m^2.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.650.000 kr., heraf en grundværdi på afrundet 431.100 kr. beregnet som 74.709 m^2 à 5,77 kr. pr. m^2.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på i alt ca. 13.820 m^2, heraf ca. 4.930 m^2 til motorvej og ca. 8.890 m^2 til samkørselsplads. Endvidere pålægges ejendommen servitut om vejbyggelinje.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 26. september 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 26. september 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 i alt 276.400 kr., svarende til 20 kr. pr. m^2. På forretningen konstaterede kommissionen, hvilket blev bekræftet af kommunens repræsentant, at der på denne ejendom ikke forefindes hverken lokalplan, kommuneplan eller lignende, som kan begrunde en højere erstatning. Kommissionen har alene hjemmel til at se på plangrundlaget på tidspunktet for ekspropriationsforretningen, og der er i nærværende sag ikke et grundlag for en eventuel forventningsværdi eller andet tillæg til den aktuelle pris for landbrugsjord.

Til ovennævnte erstatning kommer en ulempeerstatning på 6.750 kr. for samtlige ulemper, herunder defigurering af et areal på 1.500 m^2.

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

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 finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejerne yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejerne fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. § 18 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til § 17, stk. 4 i ekspropriationsprocesloven.

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

Herefter bestemmes:

For det afståede areal, ca. 13.820 m^2, og for samtlige ulemper, herunder defigurering	*283.150 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*

Rente 3,10 % p.a. fra den 27. juni 2023

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så arealerstatningen forhøjes til 3.178.600 kr. svarende til en kvadratmeterpris på 230 kr. pr. m^2.

Lodsejerne var indforstået med at afstå arealet for 1.934.800 kr. svarende til en kvadratmeterpris på 140 kr. pr. m^2 for at få lukket sagen her og nu. Hvis parterne skal mødes igen, fastholder lodsejerne kravet om en erstatning svarende til 230 kr. pr. m^2.

Lodsejerne anførte, at der er tale om et af landets bedst beliggende områder, hvor Aarhus-motorvejen kommer rendende lige ind. Når man ser på kortbilagene, er det efter lodsejernes opfattelse helt tydeligt, at arealet vil være det næste, der bliver inddraget i plangrundlaget.

Lodsejerne pegede på, at naboarealerne på den modsatte side af Y-vej i 2020 blev solgt for 189 kr. pr. m^2, og det var som landbrugsjord. Under ekspropriationsforretningen havde Vejle Kommunes repræsentant bestridt, at man kunne sammenligne med naboarealerne, fordi der var tale om industrijord, men ved efterfølgende kontakt til kommunen, fik lodsejerne bekræftet, at naboarealerne også havde været landbrugsjord på handelstidspunktet. Kommunen havde angiveligt også sagt, at deres beføjelser gik til en pris på 20 kr. pr. m^2. Efter lodsejernes opfattelse kan der

dog ikke henvises til den slags restriktioner, da markedsprisen for et areal må være bestemt ud fra arealets beliggenhed, beskaffenhed og plangrundlag.

Lodsejerne oplyste, at de har indgået en forhåndsaftale om salg af markens restareal, som efter sammenlægning med naboens mark vil udgøre 9 ha. Der er normalt ikke efterspørgsel på arealer mindre end 10 ha, men da området er så attraktivt, har det ikke været noget problem at finde en køber. Hvis lodsejerne kunne fremlægge kontrakten, kunne de også have bevist, at kvadratmeterprisen for restarealet – og dermed også det eksproprierede areal – er 230 kr. pr. m^2, da det er den pris, der er aftalt med køberen. På grund af diskretionshensyn over for køberen kan lodsejerne dog ikke fremlægge kontrakten.

Lodsejerne bemærkede, at salgsprisen kunne være kommet op over 300 kr. pr. m^2, hvis arealet havde været lokalplanlagt.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at der ikke er noget plangrundlag, der understøtter, at der skulle være en berettiget forventning til en værdi, der ligger ud over landbrugsjordsprisen.

Anlægsmyndigheden pegede på, at der gennem tiden har været mange retssager, der har handlet om forventningsværdi, bl.a. i forbindelse med anlæggelsen af motorvejen ved Silkeborg. I disse sager var det af betydning, hvilket plangrundlag der reelt kunne lægges til grund.

Fra nyere taksationspraksis kan også nævnes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 29. februar 2024 i sagsnr. 2023-152259. Sagen handlede bl.a. om afståelsen af et areal, der - i lighed med lodsejernes ejendom – lå op ad en større virksomhed, tæt på motorvejen og en anden, stærkt trafikeret vej. I kendelsen udtalte taksationskommissionen bl.a., at *"… ejendommen ikke er omfattet af offentlig planlægning, der giver grundlag for erstatning for forventningsværdi…"*

Anlægsmyndigheden bemærkede, at den købsaftale, som lodsejerne har henvist til, må anses for en optionsaftale. Disse er ofte kendetegnet ved, at det handler om at komme først. Det kan også godt være, at der i aftalen er beskrevet nogle muligheder, men det er ikke muligheder, der er slået igennem i plangrundlaget. Efter anlægsmyndighedens opfattelse siger aftalen derfor ikke noget om, hvad det eksproprierede areal var værd på ekspropriationstidspunktet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Et **flertal** af taksationskommissionens medlemmer (Michael Hansen Jensen, Mikael Dahl-Jensen, Maria Lunddahl Kørschen og Bent Ginnerskov Jensen) finder af de af ekspropriationskommissionen anførte grunde, at erstatningen for det afståede areal, ca. 13.820 m^2, skal fastsættes til 20 kr. pr. m^2.

Disse medlemmer stemmer derfor for at stadfæste ekspropriationskommissionens kendelse.

Et **mindretal** (Niels Knud Eriksen) finder, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning er for lav. Arealet er beliggende lige op ad tilkørselsrampen til motorvejen, der findes et meget stort antal erhvervsvirksomheder i området, og oplysningerne om salgspriserne for naboarealerne indikerer en pris, der ligger langt over landbrugsjordsprisen.

Dette medlem finder derfor, at erstatningen for det afståede areal bør forhøjes til 1.934.800 kr. svarende til en kvadratmeterpris på 140 kr. pr. m^2, hvorefter den samlede erstatning forhøjes til 1.948.050 kr.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets beslutning.

Konklusion

For det afståede areal, ca. 13.820 m2, og for samtlige ulemper, herunder defigurering	283.150 kr.
For ændring af markkort	1.500 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.

Rente 3,10 % p.a. fra den 27. juni 2023.

Michael Hansen Jensen

Niels Knud Eriksen

Mikael Dahl-Jensen

Maria Lunddahl Kørschen

Bent Ginnerskov Jensen

/ Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til e § 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 30. september 2024



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.