Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 14. november 2024

Sagsnr. 2024-210435

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8700 Horsens

(Lb.nr. 250)

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 Virksomhed 1 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 109.502 m^2. Ejendommen er en landbrugsejendom uden beboelse i landzone.

Ekspropriationsindgrebet omfatter arealafståelse af ca. 23.780 m^2. Ejendommen pålægges endvidere servitut om byggelinjer som anmærkning a i fortegnelsen. Endelig pålægges ejendommen servitut om arbejdsareal til midlertidig brug på et areal på ca. 7.940 m^2 som anmærkning h i fortegnelsen.

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen For Jyllands kendelse af 5. august 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 4
    - Bilag 15 – Vurdering – Adresse 5
    - Bilag 16 – Faktura Virksomhed 2
    - Bilag 17 – Faktura Virksomhed 3
    - 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 5. august 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 fastsat en erstatning på 475.600 kr., svarende til 20 kr. pr. m^2. Kommissionen har vurderet, at der ikke er tale om skov, men landbrugsjord uden afgrøde.

På tilsvarende måde har kommissionen for det modtagne areal, ca. 22.400 m^2, fastsat en arealpris på 10 kr. pr. m^2. Købesummen udgør herefter 224.000 kr.

Erstatningen udgør herefter 251.600 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 ejeren efter sædvanlig praksis tillagt en godtgørelse på 5.000 kr.

Da ejeren kommer til at betale skat af det afståede areal frem til 1. januar 2026, er der fastsat en godtgørelse herfor på 2.069 kr.

Endelig har kommissionen tilkendt ejeren 8.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29, idet kommissionen har 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 ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

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. 10.660 m^2, og for samtlige ulemper modtager ejer dels ovennævnte areal, dels	*251.600 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*
Rente 3,60 % p.a. fra den 1. maj 2024	
Skattekompensation	*2.069 kr.*
For sagkyndig bistand	*8.000 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:

"[…]

2. LANDBRUGSAREALER

De eksproprierede landbrugsarealer er beliggende ved motorvejsafkørslerne Horsens V og Horsens N og med nærhed til Horsens by, herunder i umiddelbar forlængelse af allerede veletablerede erhvervsområder i Horsens.

Ekspropriationskommissionen har for samtlige landbrugsarealer tilbudt en erstatning på 20 kr. pr. m^2, svarende til en hektarpris på 200.000 kr.

Det gøres overordnet gældende, at den eksproprierede landbrugsjord skal erstattes med mindst 24 kr. pr. m^2 som grundtakst, svarende til 240.000 kr. pr. hektar, herunder at der for enkelte af de eksproprierede landbrugsarealer derudover gør sig særlige forhold gældende, der skal medføre en betydelig højere erstatning.

2.1 Prisen for landbrugsjord i området

Den gennemsnitlige pris for landbrugsjord er ifølge Danmarks Statistik 198.000 kr. pr. hektar i første kvartal 2024, hvilket er et fald fra det tidligere niveau på 199.500 kr. pr. hektar for 2023.

Dette er udtryk for et landsgennemsnit, der af samme grund ikke tager højde for regionale og lokale forskelle, herunder f.eks. beliggenhed ved større byer eller infrastrukturanlæg mv.

Det gøres gældende, at jordpriserne helt generelt er højere i Midt- og Østjylland i forhold til landsgennemsnittet, hvilket i sig selv begrunder en højere gennemsnitlig hektarpris, samt at der for de konkrete landbrugsarealer er tale om bynære arealer, der også begrunder en højere hektarpris for de eksproprierede arealer, sammenlignet med den gennemsnitlige regionale hektarpris.

Det, at jordpriserne i Midtjylland er højere end landsgennemsnittet på 200.000 kr. pr. hektar, støttes bl.a. af direktør i Landbogruppen, Person 2 , der til AgriWatch primo 2024 udtaler (mine fremhævninger):

"Vi undrer os lidt, for der er stigende renter – men også stigende jordpriser. Men der er åbenbart stærke købere. Der er forholdsvis høje jordpriser i Nord- og Midtjylland., nu har vi igen handlet til 300.000 kr. pr. hektar, og dermed ligger vi nok i top i det jyske. Det skyldes helt sikkert, at der er så mange aktører på markedet. Både til solcellerne, vindmøller og øvrig energi," mener Person 2 *.*

Han understreger, at de 300.000 kr. per hektar udgør priserne i almindelige landbrugshandler. Er arealerne godkendt til alternativ energi, stiger priserne betydeligt."

Artiklen vedlægges som **bilag 1**.

Dertil henvises også til det gældende jordbundstypekort, der med al tydelighed illustrerer, at jordboniteten i Horsens, Hedensted og Odder m.fl. generelt er højere, end i den øvrige del af Midt- og Østjylland, hvilket også skal begrunde, at udgangspunkt for hektarpriser er højere end landsgennemsnittet.

2.1.1 Bynær beliggenhed

Til støtte for påstanden om en pris på 240.000 kr. pr. hektar for de eksproprierede landbrugsarealer gøres det tillige gældende, at landbrugsarealerne alle er beliggende med kort afstand til Horsens by og store veletablerede erhvervsområder., Hektarprisen er derfor højere end landbrugsjord med større afstand til byområder, da det generelt antages, at der er flere potentielle købere til jord tæt på større byer, og at købekraften er større.

Taksationspraksis indeholder da også mange eksempler på, at en bynær beliggenhed kan begrunde højere priser for landbrugsjord.

I **Taksationskommissionen for Sjælland mv.'s kendelse af 22. februar 2013** (KFE2014.263) udtaler Ekspropriationskommissionen:

"Den højere jordpris, der er anvendt ved ekspropriationerne til Helsingørmotorvejen og de aktuelle ekspropriationer til Frederikssundmotorvejens 2. etape, er fastsat ud fra en vurdering af, at landbrugsjord tæt på København på grund af ejendomsstrukturen og køberpotentialet har en højere værdi end landbrugsjord, der er beliggende lidt længere væk fra centrum."

Tilsvarende udtaler Taksationskommissionen:

"For så vidt angår erstatningen for arealafståelsen finder Taksationskommissionen, at prisen for landbrugsjord med den pågældende beliggenhed tæt på København og for en ejendom, der har karakter af lystejendom, passende er fastsat til 20 kr. pr. m^2."

Kendelsen vedlægges som **bilag 2**.

I **Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 7. april 2015** (MAD2015.272) udtaler Taksationskommissionen:

"Med hensyn til vurdering af jordens handelspriser for de enkelte arealtyper finder kommissionen, at prisen for dyrkningsjord før pålæggelse af deklaration kan fastsættes til 14 kr. pr. m2. Kommissionen har herved lagt vægt på ejendommens bynære placering om beliggenhed tæt ved fjorden, og at jorden må anses som lettere jord i et ikke dyretæt område."

Overtaksationskommissionen stadfæstede i sagen Taksationskommissionens begrundelse fsva. jordprisen.

Kendelsen vedlægges som **bilag 3**.

I **Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg mv.'s kendelse af 12. juli 2007** (KFE2008.210) udtaler Overtaksationskommissionen:

"Ved fastsættelse af erstatningen for arealerne må det imidlertid efter Overtaksationskommissionens opfattelse tages i betragtning, at der kan have været knyttet en vis liebhaverinteresse til arealerne med deres naturskønne beliggenhed op til byområdet. Kommissionen finder derfor ikke, at den af Esbjerg Kommune tilbudte erstatning på 15 kr. pr. m^2 ville giver ejerne fuld erstatning, hvorimod kommissionen kan tiltræde den af Taksationskommissionen fastsatte erstatning på 30 kr. pr. m^2."

Kendelsen vedlægges som **bilag 4**.

2.1.2 Sammenfatning om prisen for landbrugsjord i området

Til støtte for påstanden om, at erstatningen for den eksproprierede landbrugsjord skal tage udgangspunkt i en pris på 24 kr. pr. m^2, svarende til 240.000 kr. pr. hektar, henvises sammenfattende til, at prisniveauet i området generelt er højere end landsgennemsnittet på hhv. 199.500 kr. pr. hektar for 2023 og 198.000 kr. pr. hektar for 1. kvartal 2024, samt at der derudover for de i sagen eksproprierede arealer er tale om bynære arealer, der tillige begrunder en kvadratmeterpris, der er 2-3 kr. højere, end kvadratmeterprisen for tilsvarende landbrugsjord i regionen, der er beliggende med større afstand til en stor by.

[…]

2.3 Opgørelse af arealerstatning

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

Ejendom	Kvadratmete	Enhedspris	Erstatning
Matr.nr. 3 og 4 -	10.660 m^2, heraf offentlig vej 870 m^2	24 kr.	234.960 kr.
Matr.nr. 2 ,	3.510 m^2, heraf offentlig vej 950 m^2	24 kr.	61.440 kr.
Matr.nr. 1	23.780 m^2	24 kr.	570.720 kr.
Matr.nr. 3	4.010 m^2	24 kr.	96.240 kr.
Matr.nr. 2 ,	16.020 m^2	70 kr.	1.121.400 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.

4.1 Matr.nr. 1

Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet bevokset med tæt nåleskov indeholdende en betydelig vedmasse.

Ekspropriationskommissionen har ikke ydet erstatning herfor.

Der kræves erstatning herfor, der skønsmæssigt kan fastsættes til 500.000 kr.

Derudover medfører ekspropriationen, at restejendommen fremadrettet betjenes af en nyanlagt adgangsvej, der er beliggende langt fra ejendommen, og at adgangsforholdene til ejendommen, herunder særligt med store maskiner, bliver forringet betydeligt.

Erstatningen herfor kan skønsmæssigt fastsættes til 100.000 kr.

Bevoksning og adgangsvej vil blive forevist ved besigtigelsen.

[…]

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

[…]

6.3 Sagsnummer 2024-210435: Matr.nr. 1

Arealerstatning	570.720 kr.
Fradrag for modtagne areal	-224.000 kr.
Udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
Nåletræer	500.000 kr.
Adgangsvej	100.000 kr.
Skattekompensation	2.069 kr.
Godtgørelse sagkyndig bistand ifm. ekspropriation	5.000 kr.
Godtgørelse sagkyndig bistand ifm. taksation	10.000 kr.
I alt	**971.789 kr.**

[…]"

Anlægsmyndigheden nedlagde principalt påstand om nedsættelse af arealerstatningen, og subsidiært at ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

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

Repræsentanten henviste indledningsvis til vejlovens § 48, stk. 3, nr. 1, og bemærkede, at en ejendom anses for at have fornøden vejadgang selv om, at ændrede adgangsforhold giver ejendommen en mere afsides beliggenhed i forhold til offentlig vej, en bebyggelse eller en lokalitet.

Repræsentanten anførte, at den af lodsejerens repræsentant henviste jordpris ikke er retvisende for landbrugsjordsprisen i Midtjylland nær Horsens. Repræsentanten bemærkede, at der ikke er fremlagt konkrete sammenligningshandler.

Repræsentanten forklarede, at ekspropriationskommissionen har vurderet, at der ikke er tale om skov, men landbrugsjord uden afgrøde, og fastsatte en pris på 20 kr. pr. m^2 for arealerne inklusiv beplantning. Repræsentanten bemærkede, at hvis arealet blev betragtet som skov, vil arealerstatningen efter praksis være lavere.

Repræsentanten anførte, at hvis arealerne skal benyttes som regulære landbrugsarealer, vil det forudsætte, at beplantningen fjernes. Arealerne vil tilsvarende skulle stubfræses, hvilket også koster cirka 15.000 kr. pr. ha., hvilket udgør ikke uvæsentlige omkostninger for driften af arealerne som landbrugsjord.

Repræsentanten henviste til og citerede Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebros kendelse af 24. oktober 2019 (sagsnr. TS82101-00076), at erstatning for tvangsmæssig afståelse som almindelig hovedregel skal fastsættes på grundlag af den udnyttelse af ejendommen, som lovligt kunne finde sted på ekspropriationstidspunktet.

Repræsentanten bemærkede, at Taksationskommissionen for Fyn og Sydlige Jylland og Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland har afsagt flere kendelser i sager angående arealerstatninger ved bynære landbrugsarealer i forbindelse med udvidelsen af E45. Repræsentanten henviste særligt til Taksationskommissionen for Fyn og Sydlige Jyllands kendelse af 30. september 2024 (sagsnr. 2023-159416) og Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 4. oktober 2024 (sagsnr. 2024-180592).

Repræsentanten anførte, at der ikke er et plangrundlag, der understøtter en højere pris end landbrugsprisen for de afståede arealer.

Repræsentanten anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning er fastsat for højt og påstod, at den samlede erstatning bør nedsættes. Subsidiært påstod repræsentanten ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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 erstatning for det afståede areal på 475.600 kr. svarende til 20 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen tiltræder også prisen for det modtagne areal på 224.000 kr. svarende til en arealpris på 10 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.

For eventuelle udgifter til indhentelse af udbetalingsdokumentation i forbindelse med erstatningens udbetaling tillægges lodsejer i overensstemmelse med sædvanlig praksis en godtgørelse på 5.000 kr.

For lodsejers betaling af skat af det afståede areal frem til 1. januar 2026 fastsættes en godtgørelse herfor på 2.069 kr.

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.