Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 13. marts 2025

Sagsnr. 2024-206543

Sagens parter:

Virksomhed V ApS

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 17)

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse i anledning af krydsombygning af tilslutningsanlæg .

Torsdag den 13. marts 2025, ca. kl. 9:30, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor ph.d. Louise Halleskov, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Mikael Dahl-

Jensen og landmand Niels Erik Borup Poulsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, maskintekniker Poul Erik Hansen og sektionsleder Maria Kørschen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Søren Andersen, LandSyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren, som gav møde ved direktør D , Virksomhed V ApS , og statsautoriseret revisor R .

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

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

Sagens oplysninger

Ejendommen er et ubebygget areal på 17.854 m^2 og er beliggende i byzone.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 3.213.700 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på 880 m^2, heraf 690 m^2 til motorvejen og 190 m^2 til kommunevej X-vej .

Sagens omstændigheder er i øvrigt beskrevet i Ekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 5. august 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

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 308.000 kr. svarende til 350 kr. pr. m^2.

For eventuelle udgifter til indhentelse af udbetalingsdokumentation i forbindelse med erstatningens udbetaling er ejerne efter sædvanlig praksis tillagt en godtgørelse på 5.000 kr.

Da ejeren kommer til at betale ejendomsskat af de afståede arealer frem til 1. januar 2026, er der fastsat en godtgørelse på 3.478 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 bestemmes:

For det afståede areal, ca. 880 m²	*308.000 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*
Rente 3,60 % p.a. fra den 23. april 2024	
Skattekompensation	*3.478 kr.*

……

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen for det afståede areal forhøjes til 682.550 kr., hvorefter den samlede erstatning udgør 691.028 kr.

Lodsejeren oplyste, at ejendommen blev erhvervet i 2021 for 10.813.000 kr., og at ejendommen ifølge den foreløbige 2023-vurdering fra Vurderingsstyrelsen har en værdi på 13.895.000 kr.

Lodsejeren pegede på, at den kvadratmeterpris på 350 kr. pr. m², der ligger til grund for den af ekspropriationskommission tilkendte erstatning, ligger markant under begge disse beløb.

Lodsejeren anførte, at ejendommen vil blive beskattet af den højere offentlige vurdering, og at lodsejeren derfor kan se frem til at skulle betale dobbelt så meget i skat. Hvis vurderingen er for høj, og ikke kan lægges til grund ved erstatningsudmålingen i en ekspropriationssag, vil lodsejeren nok køre en skattesag mod myndighederne. Lodsejeren var dog mere interesseret i at nå frem til en fornuftig løsning og få sagen lukket i år.

Lodsejeren pegede på, at jorden er klar til at blive projekteret, og det vil normalt føre til meget højere priser. Lodsejeren pegede endvidere på, at facaden ud mod motorvejen kan være guld værd for ejendommen.

Lodsejeren var uenig med anlægsmyndigheden i, at det nye anlæg skulle tilføre ejendommen en fordel, da både afkørslen og motorvejsbroen lå der i forvejen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at der ikke er noget plangrundlag, der understøtter en anden pris, end den som ekspropriationskommissionen er nået frem til.

Anlægsmyndigheden anførte, at taksationsmyndighederne, når der ikke foreligger sammenlignelige ejendomshandler, ofte lægger den offentlige ejendomsvurdering på ekspropriationstidspunktet til grund for erstatningsudmålingen. Hvis man gjorde det samme i denne sag, ville kvadratmeterprisen hedde 180 kr. pr. m^2.

Efter anlægsmyndighedens opfattelse vil ekspropriationskommissionens afgørelse dog kunne stadfæstes, idet den tilkendte erstatning svarer til det niveau, som taksationsmyndighederne har lagt til grund ved erstatningsudmålingen i lignende ekspropriationssager længere oppe ad motorvejen .

Anlægsmyndigheden anførte med henvisning til Højesterets dom af 23. oktober 2024 i sag BS-11936/2024-HJR, der er gengivet i U 2025.144 H, at det – hvis der skal ændres ved den tilkendte erstatning – nærmere burde overvejes, om ikke erstatningen skal nedsættes til et lavere beløb, da ejendommen kan få store fordele ud af beliggenheden op ad motorvejen.

Anlægsmyndigheden var indforstået med, at ejendommen hele tiden har ligget op ad motorvejen, men efter anlægsmyndighedens opfattelse vil der med udbygningen af motorvejen måske komme mere trafik - eller anden type trafik - hvilket kan være en stor fordel for ejendommen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen er af de af ekspropriationskommissionen anførte grunde enig i, at erstatningen for det afståede areal kan fastsættes til 308.000 kr. svarende til 350 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen bemærker, at den offentlige ejendomsvurdering ikke er bindende for taksationsmyndighederne.

Taksationskommissionen finder i øvrigt ikke, at det af lodsejeren anførte om, at jorden er klar til at blive projekteret, kan føre til en ændret vurdering. Kommissionen har herved lagt plangrundlaget på ekspropriationstidspunktet til grund for erstatningsudmålingen.

Med disse bemærkninger stadfæstes ekspropriationskommissionens afgørelse.

Erstatningen forrentes som angivet i ekspropriationskommissionens kendelse.

Taksationskommissionen tilkender lodsejeren 5.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen.

Konklusion

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen tilkendes lodsejeren 5.000 kr.

Louise Halleskov

Mikael Dahl-Jensen

Niels Erik Borup Poulsen

Poul Erik Hansen

Maria Kørschen

/ Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og § 29, i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsproceslovenen) 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 7. april 2025



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.