Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 28. november 2025

Sagsnr. 2025-257144

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1 og 2

Beliggende: Adresse 1

mod

Energinet Eltransmission A/S

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer voldgiftsrettens afgørelse

Indledende oplysninger

Sagen vedrører størrelsen af erstatningen for lodsejerens ejendom, der overtages i anledning af etablering af et 400 kV luftledningsanlæg.

Fredag den 28. november 2025, ca. kl. 12.30, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer ingeniør Mikael Dahl-Jensen 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 ledende landinspektør Søren Andersen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt med Person 1 og sin repræsentant, advokat Christina Kirk Mizzi, INTERLEX ADVOKATER I/S. Endvidere deltog lodsejerens datter virtuelt via et videolink.

Anlægsmyndigheden gav møde ved chefkonsulent, landinspektør Troels Bjørn Hansen og rettighedskonsulent Lærke Vejlgaard Rysgaard, begge Energinet Eltransmission A/S.

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

Taksationskommissionen besigtigede i overensstemmelse med parternes ønsker foruden beboelsesejendommen arealer beliggende syd og sydøst for denne. Efter besigtigelsen fremviste lodsejeren droneoptagelser af ejendommen.

Sagens oplysninger

For taksationskommissionen er foruden det af voldgiftsretten fremsendte materiale fremlagt følgende materiale:

- Klage af 18. juni 2025 fra advokat Christina Kirk Mizzi, fra INTERLEX ADVOKATER I/S
- Supplerende partsindlæg af 21. november 2025 fra advokat Christina Kirk Mizzi, INTERLEX ADVOKATER I/S, herunder en tillægsmaterialesamling med følgende indhold:
    - Hanne Mølbeck m.fl., Ekspropriation i praksis, 2019, s. 151 ff.
    - Højesteretsdomme optrykt i U 2001.67 H, U 2005.590 H og U 2011.232 H
    - Kommuneplan 2025-2037
    - Ringkøbing-Skjern Kommune, Endelig vedtagelse af plangrundlag for et område til teknisk anlæg ved Stenmose, Ådum, den 11. november 2025
    - Oversigt over "'Processen frem til i dag" (Stenmose)

Det fremgår, at ejendommen Adresse 2, beliggende på den nordlige side af Adresse 3 i efteråret 2025 blev solgt til 2.000.000 kr., hvoraf den aftalte købesum for stuehus, driftsbygninger og jord udgjorde 1.100.000 kr., 300.000 kr. og 600.000 kr. Ejendommen er på 46.045 m^2 og ligger uden for kommuneplanramme 47er097.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i voldgiftsrettens kendelse af 23. maj 2025, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Voldgiftsrettens kendelse af 23. maj 2025

"Parterne er enige om, at ejendommens værdi udgør 5.432.500 kr., hvis ejendommens jordtilligende skal prissættes som landbrugsjord.

Spørgsmålet i sagen er, om der er knyttet en erstatningsberettiget forventningsværdi til ejendommens jord som følge af en begrundet forventning om en værdiforøgelse under henvisning til, at der vil blive etableret en solcellepark og et PtX-anlæg på ejendommen.

Det følger af fast praksis i ekspropriationssager, at der ved erstatningsfastsættelsen tages udgangspunkt i værdien på ekspropriationstidspunktet, og i de tilfælde hvor det ved lov er bestemt, at en kommune er pligtig til at overtage en ejendom efter begæring fra ejeren, jf. f.eks. planlovens § 48 og § 49, antages det, at erstatningen normalt skal fastsættes med udgangspunkt i værdien på det tidspunkt, hvor der er fremsat begæring om overtagelse. Voldgiftsretten finder i overensstemmelse hermed, at der også i et tilfælde, hvor parterne indgår aftale om etablering og tinglysning af luftledningsanlæg, og Energinet som en del af aftalen tilbyder erstatning i medfør af Landsaftalens bestemmelser herom, skal tages udgangspunkt i værdien på det tidspunkt, hvor denne aftale indgås, med mindre særlige forhold tilsiger andet.

Lodsejer *og Energinet indgik den 30. oktober 2023 aftale om etablering og tinglysning af luftledningsanlægget, hvori aftalen om overtagelsestilbud indgik. I aftalen tilbød Energinet i medfør af Landsaftalens pkt. 4.8 at overtage hele ejendommen for 5.432.500 kr., hvilket er gennemsnittet af mæglervurderingerne indhentet af* Lodsejer *den 7. juli 2020 og af Energinet den 11. oktober 2022.*

Der blev i forbindelse med aftalen ikke indgået aftale om eller taget forbehold for, at værdiansættelsen af ejendommen skulle ske med udgangspunkt i et andet tidspunkt end aftaletidspunktet. Der foreligger derfor ikke ved selve aftaleindgåelsen sådanne særlige forhold, at udgangspunktet om, at ejendommens værdi skal vurderes efter forholdene på aftaletidspunktet den 30. oktober 2023, skal fraviges.

De efterfølgende ansøgninger fra Virksomhed 1 *til Ringkøbing-Skjern Kommune om opsætning af en solcellepark og etablering af plangrundlag for PtX-anlægget samt den politiske behandling heraf, som efter det oplyste fortsat er i de indledende faser, kan efter voldgiftsrettens vurdering heller ikke føre til, at udgangspunktet fraviges, og det er derfor forholdende den 30. oktober 2023, der danner udgangspunkt for fastsættelsen af ejendommens værdi.*

Den 30. oktober 2023 forelå der ikke det fornødne plangrundlag til realisering af en solcellepark eller et PtX-anlæg på ejendommen, og der forelå heller ikke i øvrigt tilladelser eller tilsagn fra de kommunale myndigheder, der kunne give en begrundet forventning om realisering af projekterne. Tillæg nr. 41 til kommuneplanen, der blev vedtaget i oktober 2020, og hvor en del af ejendommens jordtilligende blev udlagt som potentielt fremtidigt erhvervsområde kan ikke føre til en anden vurdering heraf.

Det bemærkes i øvrigt i relation hertil, at den del af ejendommens jordtilligende, der er omfattet af tillæg 41, alene er perspektivarealer. Der er ikke knyttet retsvirkninger

til udlægning af et område som perspektivareal, og kommunen er derfor ikke bundet heraf ved den fremtidige planlægning, ligesom perspektivarealer typisk er udtryk for vækstarealer på langt sigt. Det er således voldgiftsrettens vurdering, at tillæg 41 heller ikke generelt medfører, at der er knyttet en erstatningsberettiget forventningsværdi til ejendommens jord.

Det forhold, at Virksomhed 1 *og* Lodsejer *den 23. december 2023 har indgået en optionsaftale og en betinget købsaftale vedrørende ejendommen, hvorefter* Virksomhed 1 *har ret, men ikke pligt til at overtage ejendommen på vilkårene i købsaftalen, kan efter voldgiftsrettens opfattelse heller ikke føre til en ændret vurdering af ejendommens værdi på aftaletidspunktet.*

Voldgiftsretten tager på den anførte baggrund Energinets påstand om frifindelse til følge.

T h i b e s t e m m e s:

Energinet Eltransmission A/S frifindes, således at værdien af hele ejendommen, Adresse 1 *, Tarm, ved Energinets overtagelse heraf fastsættes til 5.432.500 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til principalt 13.759.320 kr. og subsidiært 11.740.000 kr.

Lodsejeren har fremsendt et supplerende partsindlæg af 21. november 2025, hvoraf følgende fremgår:

"**PÅSTAND**

Ejendommens værdi fastsættes til kr. 13.859.320.

Dertil fastsættes et beløb til lodsejer til sagkyndig bistand i sagen og for flytteomkostninger.

1. INDLEDNING

Dette indlæg er et supplerende indlæg til de tidligere fremsendte indlæg, som Taksationskommissionen er i besiddelse af. Der henvises derfor til det oprindelige indlæg for Voldgiftsretten samt klagen indsendt til Taksationskommissionen. Det bemærkes, at parterne har været enige om værdiansættelsen af driftsbygninger og stuehus. Der henvises til beskrivelsen af ejendommen i det fremsendte indlæg for Voldgiftsretten. Da Taksationskommissionen i medfør af ekspropriationsproceslovens § 19, stk. 3, kan prøve samtlige erstatningselementer, fastholdes de tidligere anbringender og bemærkninger om stuehuset og driftsbygningerne. Dette supplerende indlæg omhandler alene spørgsmålet om forventningsværdi knyttet til ejendommens jordtilliggender.

2. PÅSTANDENS OPGØRELSE

Stuehus	kr. 1.950.000
Driftsbygninger	kr. 250.000

Jorden 29,1483 ha á kr. 400.000 kr. 11.659.320

Samlet kr. 13.859.320

Herudover bedes Taksationskommissionen fastsætte et beløb til lodsejer til sagkyndig bistand i sagen og for flytteomkostninger.

3. SUPPLERENDE BEMÆRKNINGER

3.1 Energinet har henvist til tre afgørelser vedrørende solcelleprojekter, hvor erstatning for forventningsværdi blev afvist. Disse afgørelser anvendes af Energinet som støtte for, at der heller ikke i nærværende sag foreligger en erstatningsberettiget forventningsværdi. Da kendelserne alle vedrører andre faktiske og planmæssige forudsætninger end dem, der forelå for nærværende ejendom, er det nødvendigt at adskille og afgrænse dem fra den aktuelle sag.

3.1.1 Kendelse af 20. november 2024 (bilag Y)

Kendelsen afviser forventningsværdi, idet arealanvendelsen ikke var understøttet af kommunale udpegninger eller beslutninger, og der alene forelå generelle markedstilbud og interesse for solcelleudvikling. Det fremhæves, at uden en offentlig planmæssig proces eller konkret myndighedsinitiering kan der ikke opstå erstatningsberettigende forventningsværdi.

3.1.2 Kendelse af 8. juli 2024 (bilag Æ)

I denne sag blev erstatning for forventningsværdi afvist, idet planlægningen alene beroede på privat interesse i et solcelleprojekt, uden at der forelå kommunale beslutninger, planinitiativer eller udpegninger, der understøttede anvendelsesændringen. Afgørelsen lægger vægt på, at der ikke var igangsat en offentlig proces, og at den mulige anvendelse hverken udsprang af eller blev understøttet af myndighederne.

3.1.3 Kendelse af 4. september 2024 (bilag Ø)

I denne sag blev et fremlagt tilbud på køb af ejendom til solcelleformål ikke tillagt betydning, da det var betinget af fremtidig planlægning, og der ikke forelå offentlig planmæssig forankring, myndighedsmedvirken eller igangsatte beslutningsprocesser. Kendelsen understreger, at en privat aftale ikke skaber forventningsværdi, når anvendelsen ikke er udledt af kommunal planlægning.

3.2 I modsætning til de kendelser, som Energinet har henvist til, var den potentielle ændrede arealanvendelse i nærværende sag ikke alene baseret på privat initiativ eller generel markedsinteresse. Den var derimod forankret i kommunale beslutninger og planlægningsmateriale vedrørende energikrævende erhverv ved 400 kV-stationen, herunder Kommuneplantillæg 41 og den videreførelse af samme udpegning i Kommuneplan 2025–37. Kommunens arbejde med energiparkopbygning i området, herunder de fremlagte politiske udtalelser og den igangsatte proces med bearbejdning og miljøvurdering, blev indledt før ekspropriationsindgrebet og var kendt af markedet på dette tidspunkt.

De interesser, der førte til indgåelsen af aftalen med Virksomhed 1, udsprang derfor af kommunalt indledt planlægning og ikke af en privat mulighedsspekulation uden offentlig medvirken. Markedsinteressen var således en reaktion på en offentlig planmæssig

indsats og ikke et privat initiativ uden planforankring, som i de af Energinet påberåbte sager.

4. RETSPRINCIPPER OM FORVENTNINGSVÆRDI

4.1 Som anført ovenfor angår denne sag ikke et privat udviklingsinitiativ uden offentlig medvirken, men en markedsreaktion udløst af kommunal planlægning omkring arealerne ved 400 kV-stationen. Spørgsmålet er derfor alene, hvilke betingelser der skal være opfyldt, før sådanne planmæssigt begrundede forventninger kan indgå i værdiansættelsen.

Ekspropriationsretten indeholder klare retningslinjer herfor, uafhængigt af om planprocessen måtte være fuldt gennemført på ekspropriationstidspunktet.

4.2 Forventningsværdi forudsætter ikke bindende lokalplan. Manglen på en vedtaget lokalplan afskærer ikke, at en forventningsværdi kan indgå i erstatningsfastsættelsen. Når den offentlige planlægning – gennem udpegning, politiske beslutninger eller igangsat proces – skaber en realistisk mulighed for ændret arealanvendelse, kan denne planmæssige situation have betydning for handelsværdien allerede på ekspropriationstidspunktet. Det afgørende er ikke den formelle planstatus, men om myndighedernes handlinger giver grundlag for en reel markedsforventning til en kommende anvendelse, der rækker ud over den eksisterende brug (UfR 1975.718 H og UfR 1975.722 H). I sådanne tilfælde kan værdien ikke fastsættes som om, ejendommen udelukkende havde sin aktuelt bestående anvendelse, fordi markedet netop værdiansætter den planmæssigt skabte udsigt til en ændring.

4.3 Når en ejendoms værdi i markedet påvirkes af en kommunes planlægning eller planinitiativer, skal denne prisvirkning lægges til grund ved erstatningsfastsættelsen – også selv om den fremtidige anvendelse endnu ikke er realiseret. Markedet reagerer på udsigten til en ændring, når den udspringer af myndighedernes arbejde, og denne reaktion udgør en del af den værdi, som en køber faktisk må betale. Ekspropriationsretten bygger derfor på, at handelspriser, som er formet af offentlig planlægning, afspejler et reelt økonomisk gode for ejeren, der ikke bortfalder ved ekspropriation (UfR 2001.67 H og UfR 2005.590 H). I sådanne tilfælde kan erstatningen ikke baseres på den nuværende anvendelse alene, da ejendommens omsætningsværdi netop afspejler den offentlig skabte mulighed for en ændret udnyttelse.

4.4 Vedholdende offentlig planlægning kan udløse forventningsværdi

Når myndighederne konsekvent arbejder hen imod en bestemt anvendelse af et område, kan denne planmæssige retning udløse forventningsværdi i markedet, uanset at den endelige realisering afhænger af senere politiske beslutninger. Det afgørende er ikke tidspunktet for en endelig vedtagelse, men at planindsatsen fra det offentlige er så vedholdende, at den giver købere og investorer et reelt grundlag for at forvente den ændrede anvendelse (UfR 2011.232 H).

Den forventning, markedet reagerer på, opstår således ikke af private initiativer, men af en offentlig målretning, der viser sig i udpegninger, politiske tilkendegivelser og igangsat planproces. Når kommunen – som i denne sag – har indledt arbejdet og fremlagt en procesplan for bearbejdning og miljøvurdering, skabes der en faktisk

planmæssig situation før ekspropriationen. Netop dette fremgår af kommunens procesmateriale om miljørapport og bearbejdning offentliggjort før ekspropriationsindgrebet. Der er således tale ikke alene om en forventningsværdi, men også en forventning om, at området ville kunne udnyttes på anden måde inden for en kort årrække.

5. KOMMUNENS PLANLÆGNING

5.1 Kommuneplantillæg 41 udlægger området ved 400 kV-stationen til energikrævende erhverv og fastlægger en planretning, som rækker ud over almindelig perspektivplanlægning. Et sådant tillæg udgør en konkret og anvendelsesstyret planindikation, der er egnet til at påvirke markedets vurdering, selv før enhver detailplanlægning er gennemført. Tillægget er ikke udtryk for generelle strategiske visioner, men for en specifik anvendelsesretning, som kommunen aktivt har ønsket at fremme for netop dette geografiske område.

I denne sag var udpegningen i Kommuneplantillæg 41 gældende på ekspropriationstidspunktet og udgjorde således en faktisk planmæssig ramme, som markedet kunne orientere sig efter. Da udpegningen netop omfatter de arealer, hvor den eksproprierede ejendom indgår som del af en større energiinfrastrukturzone, påvirker den handelsprisen på en måde, der ligger inden for de retningslinjer for forventningsværdi, der følger af den ekspropriationsretlige praksis.

5.2 Kommuneplan 2025–2037

Kommuneplan 2025–2037 viderefører den samme anvendelsesretning som fastlagt ved Kommuneplantillæg 41, både geografisk og indholdsmæssigt. Planen fastholder området ved 400 kV-stationen som udviklingsområde for energikrævende erhverv og energiinfrastruktur, og der sker ingen udvidelse, indskrænkning eller omprioritering af formålet. Denne uændrede retning viser en fortsættelse af kommunens planlægningslinje og ikke blot et midlertidigt perspektiv.

Den konstante videreførelse af samme anvendelsesform udgør dermed ikke alene et udtryk for fremadrettede hensigtserklæringer, men for en vedholdende planmæssig prioritering, som markedet kan støtte sin vurdering på. En sådan kontinuitet i kommunens arbejde er netop det forhold, der ifølge praksis kan give grundlag for en forventningsværdi, selv hvor den detailregulerede plan endnu ikke er vedtaget.

5.3 Kommunale energipolitiske udtalelser og beslutninger

Udover den planmæssige udpegning fremgår det af kommunens eget procesmateriale, at der før ekspropriationen var truffet beslutning om igangsættelse af en bearbejdningsfase med efterfølgende miljørapport for udvikling af energitunge erhvervsaktiviteter omkring 400 kV-stationen. Materialet angiver en konkret, tidsfastsat planproces, som kommunen selv forventede gennemført inden for et år, og som blev offentliggjort, før ekspropriationsindgrebet fandt sted.

Den politiske beslutning om at indlede denne proces med miljøvurdering udgør ikke blot en hensigtserklæring, men et administrativt skridt, hvor kommunen selv har sat udviklingen i gang. Et sådant forløb gør den påtænkte anvendelse til en faktisk og aktiv planmæssig situation på vurderingstidspunktet. Når markedet reagerer på netop disse handlinger, sker det som følge af kommunens eget initiativ og ikke på grundlag af

privat spekulation. Dermed udspringer forventningen fra offentlige beslutninger og ikke fra private udviklingsønsker, hvilket adskiller sagen fra de af Energinet henviste kendelser.

5.4 Igangsat proces før ekspropriation

Den kommunale beslutning om at indlede bearbejdningsfase og miljøvurdering var offentliggjort, tidsfastsat og igangsat, før ekspropriationsindgrebet fandt sted. På vurderingstidspunktet var der således allerede etableret en konkret planproces, som kommunen selv havde sat i bevægelse, og som indebar reel forventning om videre udmøntning af energiinfrastruktur omkring 400 kV-stationen.

Denne igangsatte fase udgjorde derfor ikke blot et fremtidigt potentiale, men et faktum, som markedet kunne reagere på. Den markedsinteresse, der fulgte, udsprang dermed af kommunale initiativer og ikke af privat spekulation, hvilket netop kendetegner de situationer, hvor forventningsværdi indgår i værdiansættelsen.

Denne proces er i år endt ud i en vedtaget lokalplan af en solcellepark. Der er tale om et større område ganske få kilometer syd fra lodsejers ejendom.

Det fremgår også af planlægningen til denne solcellepark, at hele planprocessen blev sat i bero, netop på grund af Energinets planlægning af 400 kv linjen.

6. OPTIONSAFTALEN

6.1 Den indgåede aftale med Virksomhed 1 opstod efter og som direkte følge af kommunens igangsatte planarbejde ved 400 kV-stationen. Aftalen repræsenterer dermed ikke et privat initiativ, som søger at påvirke fremtidig planlægning, men derimod en kommerciel reaktion på den planmæssige situation, som allerede var etableret af kommunen. Markedets værdiansættelse udspringer derfor af en offentlig planmæssig ramme og ikke af investorbaserede fremtidsforventninger uden kommunal forankring.

6.2 Dette adskiller sagen fra de kendelser, hvor private tilbud ikke blev tillagt betydning, fordi de alene beroede på investorinteresse uden planmæssigt grundlag. I nærværende sag afspejler aftalen derimod den offentligt skabte anvendelsesretning og viser, at planlægningen havde fået konkret økonomisk betydning i markedet, allerede inden ekspropriationsindgrebet. Markedsreaktionen bekræfter således den foreliggende forventningsværdi — den skaber den ikke. Aftalen udgør dermed et udtryk for den handelsværdi, ejendommen havde på tidspunktet før ekspropriationen.

7. DER ER FORVENTINGSVÆRDI PÅ JORDEN

Ved ekspropriationen forelå der ikke en løs interesse fra private aktører, men en værdi, som allerede var skabt gennem kommunens egen planlægning ved 400 kV-stationen. Planudpegning, videreførelse i kommuneplanen og den igangsatte proces med bearbejdnings- og miljøfase havde sat en konkret anvendelsesretning i gang, som markedet reagerede på. Denne reaktion blev til en faktisk handelsværdi, dokumenteret i aftalen med Virksomhed 1 .

Det samme markedsbillede understøttes af de to uafhængige ejendomsmæglervurderinger i sagen, hvor vurderingen af ejendommens værdi netop bygger på den offentlige planlægning og på kommunens udpegning af området til energikrævende formål.

Begge vurderinger lægger den forventede ændrede anvendelse til grund som et prisdannende element og bekræfter dermed, at forventningsværdien ikke beroede på usikre private forventninger, men allerede var indarbejdet i den pris, professionelle markedsaktører anså ejendommen for at kunne omsættes til.

Når den forventede anvendelse således udspringer af offentlig planindsats og har givet ejendommen en målbar pris i handel og vandel, understøttet både af dokumenteret handelsinteresse og professionel værdiansættelse, skal denne forventningsværdi erstattes og kan ikke bortfalde ved ekspropriation."

Lodsejerens repræsentant præciserede under forhandlingerne, at den nedlagte påstand i partsindlægget skal reduceres med 100.000 kr. til i alt 13.759.320 kr. fordelt på følgende måde:

Stuehus	1.800.000 kr.
Driftsbygninger	300.000 kr.
Jorden 29,1483 ha á 400.000 kr. pr. ha	11.659.320 kr.
I alt	13.759.320 kr.

Lodsejerens repræsentant nedlagde subsidiært påstand om erstatning på 11.740.000 kr., som omfatter en erstatning på 400.000 kr. pr. ha for ca. 21,35 ha inden for tillæg nr. 41 til kommuneplan 2017-2029 og en erstatning på 1.000.000 kr. for det resterende areal.

Lodsejerens repræsentant tilkendegav, at der er enighed om erstatningen for stuehuset og driftsbygningerne på ejendommen. Der bør desuden tillægges en passende godtgørelse for flytteomkostninger. Repræsentanten anså 50.000 kr. for et passende beløb.

Hovedspørgsmålet er, om der er forventningsværdi knyttet til ejendommen. Lodsejerens repræsentant procederede til støtte herfor i det væsentlige i overensstemmelse med det supplerende partsindlæg og tillægsmaterialesamlingen af 21. november 2025.

Anlægsmyndigheden påstod voldgiftsrettens afgørelse stadfæstet, idet der dog bør fastsættes en passende godtgørelse for flytteomkostninger.

Anlægsmyndighedens repræsentant var enig med lodsejeren i, at 50.000 kr. udgør en passende godtgørelse for flytteomkostninger. Der er også enighed om erstatningen for stuehuset og driftsbygningerne på ejendommen. Hovedspørgsmålet er, om der er forventningsværdi knyttet til ejendommen.

Repræsentanten anførte, at der ikke er en erstatningsberettiget forventningsværdi tilknyttet ejendommen. Repræsentanten bemærkede, at en underskrevet optionsaftale ikke i sig selv medfører, at der en ændret anvendelse af ejendommen på ekspropriationstidspunktet. Repræsentanten henviste desuden til, at begge Virksomhed 1 s projekter for solcelleparken ved Adresse 4 og Power-to-X-anlægget øst for Tarm er

under eventuel politisk igangsætning, og at der er logistiske problemer med placeringen af solcelleanlæg som følge af anlægsmyndighedens projekter i området.

Repræsentanten bemærkede, at hvis taksationskommissionen finder, at der er en erstatningsberettiget forventningsværdi tilknyttet ejendommen, så er den meget begrænset. Repræsentanten henviste til, at det er en mindre del af ejendommen, der ikke er pålagt restriktioner om arealanvendelsen.

Repræsentanten anførte, at af ejendommens samlede arealer er alene 21,35 ha beliggende inden for tillæg nr. 41 til kommuneplan 2017-2029, hvoraf i alt 20,42 ha er underlagt forskellige restriktioner. På matr.nr. Matr.nr. 1 , ligger 17,65 ha inden for skovbyggelinje, og 0,26 ha udgør en mose. På matr.nr. Matr.nr. 2 , har anlægsmyndigheden opmålt 2,50 ha skovbyggelinje. Det er alene de resterende 0,93 ha af ejendommen, der er beliggende inden for tillæg nr. 41 til kommuneplan 2017-2029 uden restriktioner om arealanvendelsen, som kan være genstand for en erstatningsberettiget forventningsværdi.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Parterne er enige om, at ejendommens værdi udgør 5.432.500 kr., hvis ejendommens jordtilliggende skal prissættes som landbrugsjord uden forventningsværdi. Parterne er også enige om, at der kan fastsættes en godtgørelse på 50.000 kr. for flytteomkostninger.

Taksationskommissionen lægger til grund, at der i de fremlagte mæglervurderinger ved fastsættelse af jordens værdi som landbrugsjord er taget udgangspunkt i en arealværdi på ca. 13 kr. pr. m^2. Der er ikke sondret mellem de forskellige dele af ejendommens jordtilliggender.

Hovedspørgsmålet er, om der i tillæg til landbrugsjordværdien er grundlag for at fastsætte erstatning for forventningsværdi. Taksationskommissionen er enig med voldgiftsretten i, at ejendommens værdi som udgangspunkt skal vurderes efter forholdene på tidspunktet for aftalen om overtagelsestilbud den 31. oktober 2023.

Taksationskommissionen vurderer, at der på det tidspunkt var knyttet en vis begrænset forventningsværdi til de arealer, som i tillæg nr. 41 til kommuneplan 2017-2029, er udlagt til potentielt fremtidigt erhvervsområde. Det er i alt omkring 21,35 ha, der ligger inden for tillæg nr. 41 til kommuneplanen. Der er som anført af voldgiftsretten tale om en form for perspektivarealer. Taksationskommissionen bemærker, at der kan være knyttet en forventningsværdi til et perspektivareal, selv om der som anført af voldgiftsretten ikke er knyttet retsvirkninger til udlægning af et område som perspektivareal, og kommunen ikke er bundet heraf ved den fremtidige planlægning. Det er lagt til grund i taksations- og retspraksis, jf. f.eks. U 2025.144 H (by- og landsretten).

Taksationskommissionen har i lighed med voldgiftsretten ikke tillagt den i december 2022 indgåede optionsaftale og betingede købsaftale vedrørende ejendommen afgørende betydning. De nævnte aftaler underbygger imidlertid – sammen med det af lodsejeren fremlagte materiale om de kommunale initiativer i området – at der var

knyttet en forventningsværdi til de arealer, der i tillægget til kommuneplan 2017-2029 var udlagt til potentielt fremtidigt erhvervsområde. Taksationskommissionen vurderer på den anden side, at der ikke er tale om en forventningsværdi af en størrelsesorden som anført af lodsejeren. Lodsejerens påstand om en erstatning på 400 kr. pr. m^2 har ikke støtte i handler fra området med arealer undergivet et lignende plangrundlag. Der er heller ikke henvist til sammenligningshandler i de fremlagte tillæg til mæglervurderinger. Der er efter taksationskommissionens vurdering tale om en mere begrænset forventningsværdi. Taksationskommissionen har herved navnlig lagt vægt på, at der som nævnt alene er tale om en form for perspektivarealer, der i kommuneplantillægget er udlagt som etape 2 til det rammelagte område nord for Adresse 3 . Hertil kommer i øvrigt, at arealerne som påpeget af anlægsmyndigheden er underlagt restriktioner i form af beskyttelseslinjer, herunder en fortidsmindebeskyttelseslinje.

Taksationskommissionen vurderer, at erstatningen for forventningsværdien skønsmæssigt kan fastsættes til 700.000 kr. Erstatningen for ejendommen fastsættes herefter til 6.132.500 kr.

Lodsejeren tilkendes 16.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29.

Konklusion

Erstatningen for ejendommen i sin helhed og for flytteomkostninger fastsættes til 6.182.500 kr.

Lodsejeren tilkendes 16.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

Niels Erik Borup Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 28 i lov om sikkerhed for elektriske anlæg elektriske installationer (elsikkerhedsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 57 af 19. januar 2026, og § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. 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 9. februar 2026.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.