Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning, den 12. december 2024

Sagsnr. 2024-213123

Sagens parter:

lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1 , 3400 Hillerød

Lb.nr. 43

mod

Vejdirektoratet

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med ekspropriation til anlæg af Hillerød-motorvejens forlængelse.

Torsdag den 12. december 2024, ca. kl. 9.15 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 1 , 3400 Hillerød. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor, dr.jur. Thomas Riis, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og vurderingsinspektør Preben Thorvig, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og ejendomsmægler Tina Ortmann Abildgaard.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af lodsejer, som var til stede sammen med sin repræsentant, Mogens Bech fra MB Rådgivning ApS.

Vejdirektoratet gav møde ved landinspektør, chefkonsulent Michael Larsen og landinspektør Marius Skjødt.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 ejerlav 1 er en landbrugsejendom uden beboelse med et areal på 87.212 m^2, heraf vej 230 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone. Ejendommen er ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2022 vurderet til 1.050.000 kr., heraf grundværdi 514.900 kr.

Hillerødmotorvejens forlængelse fra Allerød til Hillerød udføres i henhold til lov nr. 802 af 7. juni 2022. I den forbindelse fik ejendommen den 11. april 2024 permanent ekspropriereret et areal på 4.880 m^2, midlertidigt ekspropriereret et areal på 2.110 m^2 samt pålagt servitut om rørledning på 100 m^2.

Den 12. november 2024 blev en købsaftale mellem lodsejer og virksomhed1 A/S vedrørende ejendommen matr.nr. 1 ejerlav 1 underskrevet med overtagelse den 1. januar 2025. Ifølge købsaftalen er købesummen *"fastsat på baggrund af en arealerstatning på kr. 1.685.967 kr. (svarende til en m^2-pris på 20,54 kr. baseret på Ejendommens areal fratrukket det areal, som Vejdirektoratet har ekspropriereret jf. pkt. 7) samt en samlet ulempeerstatning på 1.006.616 kr."* Derudover er der aftalt imellem lodsejer og virksomhed1 A/S, *"at erstatningen tilfalder sælger uanset, at afståelsen først berigtiges i matriklen efter købers overtagelse af ejendommen."*

Erstatning for midlertidige ulemper i form af bl.a. midlertidig arealafståelse, afgrødetab, og strukturskade er ikke en del af denne kendelse og forventes afhandlet mellem lodsejer og Vejdirektoratet efterfølgende.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Udskrift af forhandlingsprotokollen af den 28. august 2024, 10. hæfte
- KLAGE: E-mail og brev af 24. september 2024 fra lodsejers repræsentant
- Besigtigelsesforretning: Udskrift af forhandlingsprotokollen af den 6. juni 2023, 3. hæfte
- Besigtigelses- og ekspropriationsforretning: Udskrift af forhandlingsprotokollen af den 11. april 2024, 5. hæfte
- Erstatningsforslag
- Arealfortegnelse nr. 1 – Hillerødmotorvejens forlængelse
- Ekspropriationsplan
- E-mailkorrespondance af 22. maj til 10. juni 2024 imellem lodsejers repræsentant og kommissariatet
- Frivillig aftale om etablering af kildepladsboringer på matr.nr. 1 ejerlav 1 af 7. december 2017
- Kort/skitse over vandboringer af 23. november 2017
- E-mailkorrespondance af 12. juni 2024 til 21. juni 2024 imellem lodsejers repræsentant og kommissariatet

- Tillæg til aftale af 7/12 2017 af august 2020
- E-mail af 14. august 2024 til lodsejers repræsentant vedr. fastholdelse af erstatningsforslag
- Købsaftale af 12. november 2024
- Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 4. september 2024 i sagsnr. 2024-180592

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens afgørelse af 28. august 2024. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 28. august 2024:

"Kommissionen skal indledningsvis bemærke, at udgangspunktet ved ekspropriation er, at ejeren skal have erstatning for den permanente forringelse af ejendommens handelsværdi, som ekspropriationsindgrebet medfører.

For arealafståelsen på 4.880 m² har kommissionen fastsat en erstatning på 20 kr. pr. m² svarende til 97.600 kr. Arealerstatningen på 20 kr. pr. m² er fastsat på baggrund af den m²-pris, som kommissionen anvender i området, hvor ejendommen er beliggende, og som også er anvendt ved de øvrige ejendomme i området, der er berørt af udbygning af Hillerødmotorvejen.

Kommissionen har noteret sig, at ejeren har fremsendt henholdsvis "Frivillig aftale om etablering af kildepladsboringer på matr.nr. 1 ejerlav 1 *samt vilkår for evt. erhvervelse" af 7. december 2017 samt "Tillæg til aftale af 7. december 2017" underskrevet august 2020 af henholdsvis ejeren og Hillerød Forsyning. Kommissionen har i den forbindelse noteret sig, at det i aftalen af 7. december 2017 fremgår, at parterne har aftalt en m²-pris på 17 kr. for landbrugsareal. Ved tillæg til aftalen underskrevet august 2020 fremgår det, at aftalen af 7. december 2017 med enkelte ændringer og tilføjelser fortsat er gældende, jf. punkt 2.*

Kommissionen finder ikke, at der for den konkrete ejendom er grundlag for at fravige en erstatning på 20 kr. pr. m². Kommissionen bemærker, at der er tale om en landbrugsejendom, og at der pågår landbrugsmæssig drift. Kommissionen har endvidere noteret sig, at ejendommen ikke er omfattet af lokalplan.

For defigurering har kommissionen fastsat en erstatning på 24.000 kr. svarende til 6 kr. pr. m².

For servitut om rørledning er erstatningen fastsat til 500 kr. svarende til 5 kr. pr. m².

For ændring af markkort er fastsat et beløb på 1.500 kr.

Ejendomsskattekompensationen udgør 400 kr.

Kommissionen har endvidere noteret sig, at ejeren i mail af 22. maj 2024 bemærker, at der ikke er fastsat erstatning for to nedlagte markoverkørsler og de genefølger, som dette medfører. Kommissionen finder ikke grundlag for at fastsætte en erstatning for nedlæggelse af markoverkørsler. Kommissionen bemærker i den forbindelse, at det på forretningen blev besluttet, at flytte og reetablere en markadgang på den placering, som ejeren ønsker.

Det er således kommissionens opfattelse, at den fastsatte erstatning samlet set dækker det tab, som ekspropriationsindgrebet medfører for ejeren.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse 4.880 m² á 20 kr.:	*97.600 kr.*
For defigurering 4.000 m² á 6 kr.:	*24.000 kr.*
For ændring af markkort:	*1.500 kr.*
For servitut om rørledning 100 m² á 5 kr.:	*500 kr.*
Ejendomsskattekompensation:	*400 kr.*
I alt	*124.000kr.*

Erstatningen forrentes med 3,60 % p.a. fra den 11. april 2024, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal afregnes med ejeren af Vejdirektoratet.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at arealprisen for den permanente arealafståelse forhøjes til 34 kr. pr m², at der udbetales erstatning for ulempen ved 2 nedlagte markoverkørsler på i alt 40.000 kr. og afgrødetab for 2 år på i alt 33.480 kr., samt at erstatning for defigurering forhøjes.

Lodsejeren fremførte som støtte for påstanden om forhøjet arealpris for den permanente arealafståelse, at handelspriserne for landbrugsjord i området ligger på 250.000 kr. til 300.000 kr. pr hektar. Lodsejeren påpegede desuden, at der er tale om et økologisk dyrket areal, som kræver længere tid at omlægge fra konventionelt til økologisk landbrug, hvilket begrunder en højere arealpris sammenlignet med konventionelle landbrugsarealer. Lodsejeren henviste til købsaftalen af 12. november 2024 mellem lodsejer og virksomhed1 A/S, hvoraf den samlede købesum udgør 2.692.583 kr. Lodsejer gjorde gældende, at den samlede købesum i købsaftalen svarer til en arealpris på ca. 34 kr. pr m², hvorfor lodsejeren anførte, at en erstatning på 20 kr. pr m² er utilstrækkelig. Lodsejer påstod arealprisen for den permanente arealafståelse fastsat til 34 kr. pr m².

Lodsejeren gjorde opmærksom på, at de nuværende fire markoverkørsler langs adresse 2 er essentielle for optimal dyrkning af marken, som er meget aflange i sin form. Lodsejeren anførte, at fjernelsen af to markoverkørsler vil resultere i øget traktose, strukturskade og tab af dyrkningspotentiale. Lodsejeren påstod en erstatning på 40.000 kr. for de nedlagte markoverkørsler, som ifølge lodsejeren vil have en væsentlig negativ effekt på lodsejerens landbrugsdrift.

Lodsejeren fremførte, at omlægning fra konventionelt til økologisk landbrug kræver en længere etableringsperiode, hvilket medfører tab af udbytte i mindst to år som følge af det midlertidige arbejdsareal. Lodsejeren påstod en erstatning for tabt høstudbytte på 33.480 kr.

Lodsejeren fremførte som støtte for påstanden om forhøjet erstatning for defigurering, at arealet bliver noget besværligere at bearbejde, da lodsejer benytter markredskaber på ca. 5 m i

bredden. Lodsejeren forklarede, at ekspropriation af en smal stribe langs hele marken vil medføre, at lodsejerens markredskaber ikke længere passer til markens bredde. Lodsejeren påpegede, at dette flere steder vil kræve, at marken bearbejdes to gange, hvilket ifølge lodsejeren forringer effektiviteten og øger risikoen for traktose. Lodsejeren påpegede, at ekspropriationskommissionens erstatning for defigurering ikke dækker lodsejers reelle tab og påstod erstatning forhøjet

Vejdirektoratet påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Vejdirektoratet fremførte som støtte for påstanden, at jordprisen er fastsat til 20 kr. pr. m², da arealet er landbrugsjord og drives som sådan. Vejdirektoratet henviste til den frivillige aftale af 7. december 2017 mellem lodsejer og virksomhed1 A/S, hvor prisen blev aftalt til 17 kr. pr. m². Vejdirektoratet understregede desuden, at købsaftalen mellem lodsejer og virksomhed1 A/S af 12. november 2024 fastsatte en pris på ca. 20,50 kr. pr. m², hvilket ligger tæt på den aktuelle erstatningsfastsættelse. Vejdirektoratet understregede, at fastsættelsen af jordprisen afspejler forholdene på ekspropriationstidspunktet, og at der er blevet anvendt samme princip på hele strækningen.

Vejdirektoratet bemærkede, at synspunkter om arealets potentielle status som industriområde og tilbud fra solcellefirmaer til en højere pris er irrelevante, da der ikke er et aktuelt plangrundlag der understøtter dette. Vejdirektoratet henviste til en lignende sag, hvor en naboejendom blev vurderet til samme erstatningspris på 20 kr. pr. m² trods lignende påstande.

Vedrørende defigurering vurderede Vejdirektoratet, at der ikke er betydelig defigurering af arealet og fastholdt, at erstatningen herfor ikke skulle forhøjes. Vejdirektoratet gjorde yderligere opmærksom på at strukturskade typisk afklares mellem ejeren og anlægsmyndigheden ved tilbagelevering af arealet, medmindre der opstår uenighed.

Med hensyn til de nedlagte overkørsler påpegede Vejdirektoratet, at nedlæggelsen er vurderet ud fra trafiksikkerhed og hensigtsmæssighed. Direktoratet understregede, at ejendommen har fornøden vejadgang i henhold til Vejlovens § 48 og fastholdt, at der ikke kan ydes erstatning for de nedlagte overkørsler.

Vejdirektoratet konkluderede, at der ikke er grundlag for en forhøjelse af ekspropriationskommissionens afgørelse. Vejdirektoratet opfordrede til stadfæstelse af kommissionens kendelse.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Denne sag vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med ekspropriation af areal og pålæggelse af servitut til anlæg af Hillerødmotorvejens forlængelse.

Taksationskommissionen lægger til grund, at det permanent eksproprierede areal på ekspropriationstidspunktet var et landbrugsareal, der blev anvendt til landbrugsmæssig drift. Kommissionen finder herefter i lighed med ekspropriationskommissionen, at erstatning for arealafståelsen passende kan fastsættes til 20 kr. pr. m². Kommissionen lægger herved vægt på, at denne erstatning svarer til den erstatning, der er tilkendt ved ekspropriation af tilsvarende landbrugsjord i området, samt den arealpris, der er aftalt mellem lodsejer og virksomhed1 A/S i købsaftalen af november 2024. Den tilkendte arealerstatning på 20 kr. pr. m² må anses for at

være retvisende på baggrund af arealprisen, der i købsaftalen er angivet til 20,54 kr. Kommissionen bemærker i den forbindelse, at den i købsaftalen aftalte ulempeerstatning ikke påvirker handelsværdien af det landbrugsareal, som lodsejeren har afstået.

For så vidt angår erstatning for defigurering, servitutpålæg, ændring af markkort, ejendomsskattekompensation samt nedlagte markoverkørsler stadfæster taksationskommissionen også ekspropriationskommissionens afgørelse af de samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse 4.880 m^2 à 20 kr.:	*97.600 kr.*
For defigurering 4.000 m^2 à 6 kr.:	*24.000 kr.*
For servitut om rørledning 100 m^2 à 5 kr.:	*500 kr.*
For ændring af markkort:	*1.500 kr.*
Ejendomsskattekompensation:	*400 kr.*
I alt:	*124.000 kr.*

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Erstatningen forrentes med 3,60 % p.a. fra den 11. april 2024, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

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. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Susanne Nielsen

Preben Thorvig

Erling Rørdam

Tina Ortmann Abildgaard

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 25. februar 2025

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

