Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 13. marts 2025

Sagsnr. 2024-205193

Sagens parter:

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 5)

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 til motorvej.

Torsdag den 13. marts 2025, ca. kl. 10:00, 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, der gav møde sammen med sin kæreste, K .

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

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelsesejendom på 17.391 m^2 og er beliggende i landzone.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.050.000 kr., heraf en grundværdi på 185.300 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på 110 m^2 til regnvandsbassin.

Sagens omstændigheder er nærmere 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 skønsmæssig erstatning på 2.500 kr. for det afståede areal.

Kommissionen har tillagt det vægt, at det afståede areal ligger yderligt i et mindre grønt område, som ikke har karakter af have.

Da ejeren kommer til at betale ejendomsskat af de afståede arealer frem til 1. januar 2026, er der fastsat en godtgørelse på 5 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. 110 m² fastsættes skønsmæssigt til 2.500 kr.

Rente 3,60 % p.a. fra den 23. april 2024

Skattekompensation 5 kr.

……

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen for det afståede areal forhøjes til mindst 7.150 kr.

Lodsejeren oplyste, at ejendommen ifølge den foreløbige 2023-vurdering fra Vurderingsstyrelsen har en grundværdi på 1.102.000 kr., hvilket svarer til en kvadratmeterpris på lige knap 65 kr. pr. m².

Lodsejeren anførte, at det er den vurdering, ejendommen vil blive beskattet af, og derfor bør det efter lodsejerens opfattelse være den samme vurdering, der skal lægges til grund ved udmålingen af ekspropriationserstatningen.

Lodsejeren var indforstået med, at den offentlige vurdering var lavere på ekspropriationstidspunktet, men pegede på, at vurderingerne har stået stille i mange år. Derfor bør det efter lodsejerens opfattelse være vurderingen fra 2023, som nu må være den gældende.

Lodsejeren oplyste, at Virksomhed V på et tidspunkt havde været interesserede i at købe ejendommen for ca. 6 mio. kr. Der blev også indgået en betinget købsaftale, men kommunen gav ikke lov, fordi der var forretninger nok i området.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at erstatning for eksproprierede arealer i praksis udmåles ud fra prisen i handel og vandel for arealerne ud fra deres beliggenhed og beskaffenhed. Hvis det var den offentlige vurdering, der skulle lægges til grund ved erstatningsudmålingen, måtte det efter anlægsmyndighedens opfattelse være den offentlige vurdering, der var gældende på ekspropriationstidspunktet, og ifølge denne var grundværdien for lodsejerens ejendom kun 185.300 kr. på ekspropriationstidspunktet.

Anlægsmyndigheden anførte, at de offentlige vurderinger ikke i sig selv kan lægges til grund, og dette må gælde både for de gældende og foreløbige vurderinger, idet der efter anlægsmyndighedens opfattelse ikke er noget, der tyder på, at de - nye – foreløbige vurderinger på nuværende tidspunkt skulle være mere rigtige.

Anlægsmyndigheden anførte med henvisning til bl.a. Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 4. september 2024 i sagsnr. 2024-180592 og Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jyllands kendelse af 30. september samme år i sagsnr. 2023-159416, at den tilkendte erstatning svarer til den, som taksationsmyndighederne har tilkendt i tilsvarende sager længere oppe ad Motorvej E45.

Anlægsmyndigheden pegede på, at ejendommen er beliggende i landzone, og at den ikke er omfattet af noget plangrundlag, der kunne indikere en arealværdi, der ligger ud over landbrugsjordsprisen.

Anlægsmyndigheden pegede endvidere på, at den af lodsejeren omtalte købsaftale var betinget af, at køberen kunne opnå de fornødne tilladelser til at gennemføre handlen, og det kunne køberen ikke.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen er af de af ekspropriationskommissionen anførte grunde enig i, at erstatningen for det afståede areal kan fastsættes til 2.500 kr.

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

Taksationskommissionen finder i øvrigt ikke, at den af lodsejeren fremlagte betingede købsaftale kan føre til en ændret vurdering. Kommissionen har herved lagt vægt på forholdende på ekspropriationstidspunktet og på, at aftalen aldrig blev realiseret.

Med disse bemærkninger stadfæstes ekspropriationskommissionens afgørelse.

Erstatningen forrentes som angivet i ekspropriationskommissionens kendelse.

Konklusion

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse.

Louise Halleskov

Mikael Dahl-Jensen

Niels Erik Borup Poulsen

Poul Erik Hansen

Maria Kørschen

/ Mikael Primsø

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.

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.