Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 27. september 2024

Sagsnr. 2024-179887

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer ApS

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1 og 2

Beliggende: Adresse 1

8722 Hedensted

(Lb.nr. 16)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af totaleksspropriation af lodsejerens ejendom i forbindelse med udbygning af E45 Vejle N – Skanderborg S.

Onsdag den 27. september 2024, ca. kl. 08.30, 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 det kommunalt udpegede medlem lektor emeritus og cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var gav møde ved direktør Person 1 , Lodsejer ApS.

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

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

Taksationssagen blev behandlet sammen med lodsejerens øvrige taksationssag med sagsnr. 2024-179981.

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten andrager ejendommen Matr.nr. 3 . Snede et areal på 827.121 m^2, hvoraf 2.446 m^2 udgør vej. Ejendommen er en landbrugsejendom i landzone. Lodsejeren ejer den naboliggende ejendom, der blev behandlet i taksationssagen med sagsnr. 2024-179981.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 24.700.000 kr., heraf en grundværdi på 4.829.000 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter arealafståelse af ca. 26.590 m^2.

Til ny privat fællesvej, der udlægges og anlægges, medgår ca. 1.560 m^2.

Ejendommen pålægges endvidere servitut om byggelinjer som anmærkning a i fortegnelsen.

Ligeledes pålægges ejendommen servitut om rørledning som anmærkning c i fortegnelsen (ca. 110 m^2), servitut om sikkerhedszone som anmærkning q i fortegnelsen (ca. 330 m^2) samt servitut om faunapassage som anmærkning l1 i fortegnelsen (ca. 110 m^2).

Endelig pålægges ejendommen servitut om arbejdsareal til midlertidig brug som anmærkning h i fortegnelsen (ca. 47.900 m^2).

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 9. februar 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

For taksationskommissionen er foruden det af ekspropriationskommissionen fremsendte materiale bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 8. marts 2024 med bemærkninger fremsendt af direktør Person 1 , Lodsejer ApS
- Supplerende partsindlæg af 6. og 10. september 2024 med 9 bilag fremsendt af advokat Hanne Mølbeck, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab

- Bilag 1: Købsaftale af 9. februar 2024 mellem Lodsejer ApS og Virksomhed 1 P/S
- Bilag 2: Projektbeskrivelse
- Bilag 3: Referat af 4. december 2023 for Udvalget for Vækst & Klima
- Bilag 4: Referat af 4. december 2023 for Udvalget for Vækst & Klima
- Bilag 5: Landbrugsavisen af 10. juni 2023
- Bilag 6: Kort, der viser zone- og planforhold nær den sydlige del af ejendommene
- Bilag 7: Kort, der viser zone- og planforhold nær den sydlige del af ejendommene
- Bilag 8: Kort, der viser projektområdet VE-anlæg ved Soleskov
- Bilag 9: Specificering af købesummen for bygninger i købsaftale af 9. februar 2024 mellem Lodsejer ApS og Virksomhed 1 P/S

- Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 26. juni 2024 (sagsnr. OTAX 02/14) optrykt i MAD 2014.380 udleveret af chefkonsulent, landinspektør Michael Larsen, Vejdirektoratet
- Artiklen "Varsler mulige fyringer: Energiselskab udskyder solelleprojekter med flere år" udgivet af Effektivt Landbrug den 19. september 2024 og udleveret af chefkonsulent, landinspektør Michael Larsen, Vejdirektoratet

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 9. februar 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 (inkl. beplantning), fastsat en erstatning på 515.600 kr., svarende til 20,00 kr. pr. m^2. Det bemærkes, at der er 810 m^2 af arealet, som udgør overlap med eksisterende privat fællesvej, hvilket efter sædvanlig praksis fastsættes til 0,00 kr.

Hertil kommer en ulempeerstatning på 261.280 kr. for samtlige ulemper, herunder areal til ny privat fællesvej, defigurering (ca. 10.000 m^2), tab af læhegn (ca. 1.100 lbm), tab af beplantning inkl. i det midlertidigt arbejdsareal, servitut om rørledning (ca. 110 m^2), servitut om sikkerhedszone (ca. 330 m^2), servitut om færdselsret (ca. 3.130 m^2) samt servitut om faunapassage (ca. 110 m^2).

Det bemærkes, at kommissionen betragter arealet til ny privat fællesvej som afstået, hvorfor kommissionen har fastsat samme erstatning som ovenfor nævnt, 20,00 kr. pr. m^2, for 1.560 m^2.

Med hensyn til erstatningsfastsættelsen for tab af beplantning bemærkes det, at kommissionen efter sædvanlig praksis fastsætter erstatningen for den beplantning, der mistes, og ikke ser på, hvad et tilsvarende træ f.eks. ville koste på for eksempel en

planteskole. Kommissionen finder ikke at have hjemmel til at give nyt for gammelt. Ved takseringen af beplantningen ser kommissionen endvidere på, om beplantningen eventuelt har en særlig funktion, herunder som læhegn. Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen desuden lagt vægt på antallet, størrelsen og arten af den beplantning, der skal fjernes som følge af anlægget, og kommissionen har skønsmæssigt fastsat en samlet erstatning herfor. Kommissionen følger således den linje, som er lagt ved dette projekt samt andre lignende projekter.

For så vidt angår defigurering, servitut om rørledning samt servitut om sikkerhedszone har kommissionen ydet en erstatning på 4,50 kr. pr. m². Derudover har kommissionen efter sædvanlig praksis ydet en erstatning på 10,00 kr. pr. m² for servitut om faunapassage.

Der ydes ikke erstatning for servitut om byggelinjer, jf. princippet i § 40 i lov om offentlige veje.

For udgifter til ændring af markkort er ejeren tillagt 3.000 kr.

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

b e s t e m m e s:

For det afståede areal, ca. 26.590 m², og samtlige ulemper, herunder areal til ny privat fællesvej, ca. 1.560 m², defigurering, tab af læhegn, tab af beplantning inkl. beplantning i det midlertidige arbejdsareal, servitut om rørledning som anmærkning c i fortegnelsen, servitut om faunapassage som anmærkning l1 i fortegnelsen samt servitut om sikkerhedszone som anmærkning q i fortegnelsen	*776.880 kr.*
Efter anlæggets udførelse henlægges vederlagsfrit ca. 4.692 m²	
For ændring af markkort	*3.000 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*
Rente 3,60 % p.a. fra den 25. oktober 2023	

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod principalt ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at arealerstatningen fastsættes til 43,26 kr. pr. m^2 og subsidiært at arealerstatning fastsættes til 30 kr. pr. m^2.

Lodsejerens repræsentant direktør Person 1 har sammen med klagen af 8. marts 2024 uddybet erstatningspåstanden i et partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

"Vi har modtaget kendelsen af den 13. februar 2024 – journal nr. M-77-16.

Vi ønsker at indbringe ekspropriationskommissionens kendelse for en taksationskommission for at få sagen efterprøvet.

Det fremgår af ekspropriationskommissionens afgørelse at erstatningen for det afstående areal er fastsat til 20 kr. pr. m^2 under hensyntagen til prisniveauet for jord i området.

Vi kan i den forbindelse oplyse, at vi langt i processen om salg af den omkringliggende jord til en energipark. Prisen for jorden er i den forbindelse fast til 50 kr. pr. m^2.

Vi mener derfor, at jorden skal erstattes med 50 kr. pr. m^2.

Hvis vi ville sælge jorden som landbrugsjord kan vi oplyse, at prisniveauet i området er 30 kr. pr. m^2.

Det fremgår af kendelsen, at ulempeerstatningen er fastsat til 261.280 kr. Vi ønsker en specifikation af, hvordan dette beløb er beregnet.

I forhold til tab af beplantning fremgår det, at beplantning ikke erstattes med tilsvarende træer. I den forbindelse mener vi, at er skal beregnes yderligere ulempeerstatning for støj og visuelle gener.

[…]"

Lodsejerens repræsentant advokat Hanne Mølbeck, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab har fremsendt et supplerende partsindlæg af 6. og 10. september 2024 med 9 bilag, hvoraf følgende fremgår:

"Til brug for udbygningen af E45 på strækningen mellem Vejle N og Skanderborg S har Ekspropriationskommissionen eksproprieret et areal fra ejendommene Matr.nr. 3 . Snede (herefter "Lb.nr. 22") samt matr.nr. Matr.nr. 1 og 2 (herefter "Lb.nr. 16"), der begge er ejet af Lodsejer ApS (herefter "Ejeren"). Lb.nr. 16 og Lb.nr. 22 benævnes samlet som "Ejendommene".

Ejeren har ved skrivelser af 8. marts 2024 indbragt erstatningsspørgsmålet for Taksationskommissionen, idet det er Ejerens opfattelse, at erstatningen for arealafståelse skal forhøjes, og det er således alene denne del af kendelserne, der ønskes prøvet af Taksationskommissionen.

Idet vi repræsenterer Ejeren, skal vi i det følgende redegøre for Ejerens synspunkter.

1. Påstand

Ejeren nedlægger principalt påstand om, at erstatningen for arealafståelse samt areal til ny privat fællesvej fastsættes til 43,26 kr. pr. m^2, svarende til en samlet erstatning på 2.576.133 kr. ekskl. moms.

Ejeren nedlægger subsidiært påstand om, at erstatningen for arealafståelse samt areal til ny privat fællesvej fastsættes til 30 kr. pr. m^2, svarende til en samlet erstatning på 1.786.500 kr. ekskl. moms.

2. Ekspropriationskommissionens kendelse

Ekspropriationskommissionen har fastsat erstatningen for arealafståelse samt erstatningen for det areal, hvor der anlægges en ny privat fællesvej til 20 kr. pr. m^2, svarende til en samlet erstatning på i alt 1.191.000 kr.

Af Ekspropriationskommissionens kendelse vedrørende Lb.nr. 16 fremgår følgende:

> *"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 (inkl. beplantning), fast en erstatning på 515.600 kr. svarende til 20,00 kr. pr. m^2. (…)*
>
> *Det bemærkes, at kommissionen betragter areal til ny privat fællesvej som afstået, hvorfor kommissionen har fastsat samme erstatning som ovenfor nævnt, 20,00 kr. pr. m^2, for 1.560 m^2."*

Ekspropriationskommissionens kendelse vedrørende Lb.nr. 22 er enslydende.

Ejeren gør gældende, at der er en række forhold, der ikke er blevet inddraget af Ekspropriationskommissionen ved vurderingen af arealets handelsværdi, jf. nedenfor, hvorfor erstatningen skal forhøjes.

3. Ejerens synspunkter

3.1 Købsaftale med Virksomhed 1 P/S

Ejeren har den 9. februar 2024 indgået en betinget købsaftale med Virksomhed 1 P/S (herefter " Virksomhed 1 '') om bl.a. at overdrage Ejendommene (herefter "Købsaftalen"), idet Virksomhed 1 ønsker at etablere en solcellepark og eventuelt vindmøller på Ejendommene (herefter "Projektet"). Købsaftalen ved- lægges som **bilag 1.**

Det eksproprierede areal samt det areal, hvor der anlægges en ny privat fællesvej, er omfattet af Købsaftalen, hvoraf det fremgår, at Virksomhed 1 betaler 432.684 kr. pr. ha, dvs. 43,26 kr. pr. m^2, jf. Købsaftalens pkt. 12.1.1.

Ejeren og Virksomhed 1 har aftalt, at det areal, der bliver eksproprieret til udbygningen af E45, udgår af overdragelsen samtidig med, at købesummen reduceres med 43,26 kr. pr. m^2 pr. eksproprieret areal.

Der er således ingen tvivl om, at ekspropriationen påfører Ejeren et tab på 43,26 kr. pr. m^2 svarende til 2.576.133 kr., hvorfor Ejeren principalt gør gældende, at erstatningen skal forhøjes hertil.

Ejeren henviser til Købsaftalens pkt. 5.1, hvor dette fremgår:

"Der skal eksproprieres et areal på Ejendommen. Sælger har fremsendt foreløbig ekspropriationsopgørelse, herunder areal- og erstatningsopgørelse til Køber, der er vedlagt som Bilag 6. Det er parternes forventning, at den endelige ekspropriationsopgørelse afspejler den foreløbige opgørelse. Når Sælger modtager endelig ekspropriationsopgørelse, håndteres ekspropriationen

som beskrevet i dette pkt. 5 samt pkt. 12.6 og 12.7. Værdien af det eksproprierede areal modregnes i den samlede købesum, jf. pkt. 12.2, med den hektarpris, der fremgår af pkt. 12.1.1. Det beløb, der modregnes i den samlede købesum, er således den i Aftalen fastsatte hektarpris, og ikke den hektarpris, som er fastsat af Taksationskommissionen ved ekspropriation." (Understreget her).

Ejeren er opmærksom på, at Købsaftalen er underskrevet efter ekspropriationen, og at Købsaftalen er betin- get af, at der vedtages en endelig upåklaget lokalplan, der muliggør etablering af solcelleparken på Ejendom- mene, at der indgås en nettilslutningsaftale med et netselskab, og at landbrugspligten på Ejendommene op- hæves, jf. Købsaftalens pkt. 15.2.

Dette har imidlertid efter Ejerens opfattelse ingen betydning for erstatningsfastsættelsen. Det skyldes, at drøftelserne om Projektet og aftaleforhandlingerne blev påbegyndt lang tid før ekspropriationen samtidig med, at der ikke er nogen tvivl om, at Projektet vil blive realiseret:

- Kommunalbestyrelsen i Hedensted Kommune vedtog i december 2022 Strategisk Energiplan 2023-2030. Af planen fremgår de ambitioner, som kommunalbestyrelsen har for udbygningen af større vedvarende energianlæg i kommunen.
- Den 30. maj 2023 godkendte udvalget for Vækst & Klima i Hedensted Kommune at udsende et Open Call på vindenergi, hvorefter det i perioden 1. juni til 31. august 2023 var muligt at indsende forslag til placeringer for vindenergi i kommunen.
- Den 30. august 2023 indsendte Virksomhed 1 en projektbeskrivelse til Hedensted Kommune. Projektbeskrivelsen vedlægges som **bilag 2**. Projektbeskrivelsen omfatter Ejendommene.
- I et referat af 4. december 2023 fra udvalget for Vækst & Klima fremgår det, at udvalget besluttede, at Projektet skulle behandles i VE-runden 2024. Referatet vedlægges som **bilag 3**.
- I referat af 2. september 2024 fra udvalget for Vækst & Klima fremgår det, at udvalget har udvalgt fire projekter, der skal arbejdes videre med i prioritet rækkefølge. Projektet er prioriteret nr. 3 ud af 4. Af sagsfremstillingen fremgår følgende:

"Udvalget for Vækst & Klima bedes vurdere og prioritere alle fire projekter, således at der etableres en ønsket politisk rækkefølge for projekterne.

På baggrund af forvaltningens erfaringer i det seneste år, med de to VE-projekter der sidst blev prioriteret, foreslår forvaltningen, at processen fremadrettet ændres. Konkret, at udvalget prioriterer alle projekterne til fremtidig igangsættelse og laver en rækkefølge, men at den faktiske igangsættelse til planlægning skal afhænge af. om projekterne rent faktisk er parate. Ændringen betyder, at den faktiske rækkefølge for igangsættelse kan være anderledes end den prioriterede rækkefølge, og at projekter kan blive sprunget over.

Forvaltningen vil hermed gerne opnå tilstrækkelig fleksibilitet i planafdelingen, så der kan sikres fremdrift i udbygningen af VE-anlæg. Ændringen skal konkret afhjælpe problematikken med, at forsinkede projekter kan skabe en flaskehals for de næste projekter." (Understreget her).

Referatet vedlægges som **bilag 4**.

Der er således ingen tvivl om, at Projektet nyder betydelig støtte i Hedensted Kommune og vil blive realiseret. Det skal i den forbindelse påpeges, at det er Virksomhed 1 A/S, der står bag

projektet. Virksomhed 1 A/S er et internationalt vedvarende energiselskab og en af de allerstørste aktører indenfor solenergi, som har tiltrukket massive investeringer fra bl.a. Industriens Pension og ATP.

Idet Projektet var meget fremskredent, da ekspropriationen blev gennemført, mener Ejeren ikke, at det har nogen betydning, at der er tale om en betinget Købsaftale, som er blevet underskrevet efter ekspropriationen. Henset til behovet for grøn omstilling er der ingen tvivl om, at Projektet vil blive gennemført, og at Ejeren har lidt et økonomisk tab på 43,26 kr. pr. m^2 svarende til 2.576.133 kr., hvorfor Ejeren principalt gør gældende, at erstatningen skal forhøjes hertil.

3.2 Landbrugsjord med forventningsværdi

Subsidiært gør Ejeren gældende, at erstatningen skal fastsættes til 30 kr. pr. m^2, svarende til en samlet erstatning på 1.786.500 kr., idet der er tale om landbrugsjord med forventningsværdi."

For så vidt angår landbrugsjorden, er det Ejerens opfattelse, at handelsværdien er højere end 20 kr. pr. m^2. Det skyldes først og fremmest, at det eksproprierede areal samt det areal, hvor der anlægges en ny privat fællesvej, er beliggende i et område, hvor landbrugsjorden gradvist begrænses, og byudviklingen forøges, jf. nedenfor. Det mindre udbud af landbrugsjord i området øger efterspørgslen, hvilket presser prisen i vejret. Dertil kommer, at den grønne omstilling generelt øger efterspørgslen på landbrugsjord, hvilket påvirker prisen, jf. artikel fra Landbrugsavisen fra juni 2023, som vedlægges som **bilag 5**.

For så vidt angår forventningsværdien er Ejeren opmærksom på, at Ejendommene ikke er omfattet af en kommuneplanramme, men Ejendommene indgår i Projektet, jf. pkt. 3.1, hvilket viser, at der er en konkret og aktuel plan for anvendelsen af Ejendommene til energiformål samtidig med, at det afspejler, at Ejendommene er egnede til at indgå i den grønne omstilling, og der er således en konkret forventningsværdi knyttet til arealet.

Den grønne omstilling er arealkrævende, og mange landbrugsarealer er ikke egnede til etablering af solceller el.lign. bl.a. på grund de lovgivningsmæssige restriktioner, der gælder for arealanvendelsen (fredning, natur- beskyttelse m.v.). Når der eksproprieres et areal, der utvivlsomt er egnet til at indgå i den grønne omstilling i form af etablering af solceller, skal der tages højde herfor ved erstatningsfastsættelsen, uanset at arealet ikke er omfattet af en kommunalplanramme.

Dertil kommer, at Ejendommene ligger tæt på Vejle og må betragtes som bynær landbrugsjord.

Ejendommen er omgivet af tidligere landbrugsareal, der er blevet udvalgt til forskellige former for erhverv. Kort, der viser zone- og planforhold nær den sydlige del af Ejendommene, vedlægges som **bilag 6**.

Syd for den del af Ejendommene, der grænser op til kommunegrænsen, gælder lokalplan nr. 1154, der blev vedtaget i 2008. Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål indenfor klasse 1-6 af regional betydning med særlige transportbehov og store arealkrav, som fx transport- og logistikvirksomhed, lager- og engros- handel samt servicevirksomhed som kursus- og konferencefunktioner, uddannelse og forskning.

Indenfor lokalplan nr. 1154 har Virksomhed 2 A/S til huse og driver Europas største bilauktion, mens bl.a. Virksomhed 3 A/S (Nordeuropas førende industrigasselskab) og Bredal A/S (der producerer store landbrugsmaskiner) er beliggende indenfor lokalplan nr. 1056. Der er således tale om virksomheder, der alle er særdeles arealkrævende.

Mod øst gælder lokalplan nr. 1056, der også blev vedtaget i 2008. Ligesom lokalplan nr. 1154 har lokalplan nr. 1056 til formål at udlægge areal til et attraktivt regionalt erhvervsområde til virksomheder indenfor klasse 1-6.

Den del af Ejendommene mod nord nær Adresse 3 kan ligeledes betragtes som "bynær landbrugsjord". Lige på den anden side af Adresse 3 , der krydser E45 Østjyske Motorvej, har Hedensted Kommune i august 2022 vedtaget lokalplan nr. 1165 for et erhvervsområde ved Adresse 4 . Kort, der viser zone- og planforhold nær den nordlige del af Ejendommene, vedlægges som **bilag 7**.

A f§ 3.1. i lokalplan nr. 1165 fremgår det, at delområde A, der er det delområde, der ligger nærmest matr.nr. Matr.nr. 2 , kun må anvendes til transporttungt erhverv, herunder transport- og logistiskvirksomheder.

Ejendommene er således beliggende i et særdeles attraktivt område, og det er Ejerens opfattelse, at Ejendommene vil være ideelle for en videre udbygning af det eksisterende erhvervsområde, der ligger i Vejle Kommune lige på den anden side af kommunegrænsen. Hvis Hedensted Kommune ønsker at etablere nye industriområder til "tungt erhverv", vil det ligge "lige for" at udvide det - i øvrigt velfungerende - industriområde, som Vejle Kommune i forvejen har etableret.

Det er på den baggrund Ejerens opfattelse, at erstatningen for permanent arealafståelse som minimum bør fastsættes til 30 kr. pr. m^2, da der ikke "bare" er tale om landbrugsjord, men landbrugsjord med en særdeles attraktiv placering, hvilket bør og skal afspejle sig i den erstatning, som Taksationskommissionen skal fast- sætte. Ekspropriationskommissionen har ikke taget stilling til de beskrevne forhold men blot fastsat en pris på 20 kr. pr. m^2 for permanent arealafståelse af landbrugsjord efter "fast praksis".

4. Afslutning

Sammenfattende gør Ejeren således gældende, at den af Ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning skal forhøjes, og påpeger at kommissionen ikke har taget stilling til Ejerens synspunkter, jf. ovenfor.

Ejeren gør som nævnt principalt gældende, at erstatningen for permanent arealafståelse og erstatningen for arealet, hvor der anlægges en ny privat fællesvej, skal forhøjes til 43,26 kr. pr. m^2 som følge af aftalen med Virksomhed 1 , og subsidiært at erstatningen skal forhøjes til 30 kr. pr. m^2 som følge af den forventningsværdi, der er knyttet til Ejendommene.

Hvis erstatningen ikke forhøjes, betales der efter Ejerens opfattelse ikke fuldstændig erstatning.

[…]"

Under forhandlingerne henviste lodsejerens repræsentant til det fremsendte supplerende partsindlæg 6. og 10. september 2024.

Repræsentanten uddybede særligt, at der ikke er tale om ordinær landbrugsjord. Selvom købsaftalen med Virksomhed 1 P/S er underskrevet efter ekspropriationstidspunktet og er betinget af, at der vedtages en lokalplan, der muliggør etablering af solcelleparken på ejendommen, så har ejendommen lang tid før ekspropriationstidspunktet været i drøftelse om at blive udlagt til vedvarende energianlæg.

Repræsentanten forklarede, at landbrugsjorden har en meget attraktiv placering for udvidelse af de eksisterende erhvervsområder. Repræsentanten bemærkede, at der er optionsaftaler på flere ejendomme i området.

Repræsentanten anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte ulempeerstatning for tab af læhegn og tab af beplantning er fastsat for lavt, og ikke svarer til, hvad tilsvarende beplantning koster at reetablere. Repræsentanten forespurgte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte ulempeerstatning bliver konkretiseret af taksationskommissionen.

Sammenfattende anførte repræsentanten i overensstemmelse med det fremsendte partsindlæg, at erstatningen passende kan sættes mellem 20 og 45 kr. pr. m^2.

Endeligt bemærkede repræsentanten, at ekspropriationskommissionen ikke har fastsat en erstatning eller fordelt vedligeholdelsesomkostningerne for rørledningerne på ejendommen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Under forhandlingerne gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant indledningsvis anlægsprojektet og det ekspropriative indgreb.

Anlægsmyndighedens repræsentant fremhævede særligt, at det kan konstateres, at købsaftalen med Virksomhed 1 P/S er underskrevet efter ekspropriationstidspunktet. Repræsentanten forklarede, at miljøkonsekvensvurderingen for anlægsprojektet blev afsluttet i år 2020, anlægsloven blev vedtaget i 2022 og der blev gennemført besigtigelser samt ekspropriationer i oktober 2023. Repræsentanten bemærkede, at udbygningen af motorvejen har været almen kendt siden 2018.

Arealerne er ikke omfattet af offentlig planlægning. Repræsentanten forklarede, at lodsejeren ikke kan forvente, at anlægsmyndigheden giver lov til at realisere et projekt inden for byggelinjer.

Sammenfattende anførte anlægsmyndighedens repræsentant, at der alene skal tages stilling ejendommen som en landbrugsejendom beliggende i landzone uden plangrundlag. Repræsentanten henviste til Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 26. juni 2024 (sagsnr. OTAX 02/14) optrykt i MAD 2014.380, og citerede, at tvangsmæssig afståelse af fast ejendom som udgangspunkt skal fastsættes på grundlag af den udnyttelse af ejendommen, som lovligt kan finde sted på ekspropriationstidspunktet.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at de af lodsejeren påberåbte støjgener og visuelle gener samt øvrige nærføringsgener om dominans og ejendomsværdiforringelse, først behandles af ekspropriationskommissionen, når anlægsprojektet er færdigt. Repræsentanten henviste til ekspropriationsproceslovens § 21.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at erstatningsfastsættelse for tab af beplantning efter fast praksis fastsættes for den beplantning, der mistes. Der tilkendes ikke erstatning for, hvad tilsvarende beplantning ville koste på for eksempel en planteskole.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at det påhviler bredejeren af ejendommen at vedligeholde private rørledninger, når der ikke er pålagt en servitut om vedligeholdelse af rørledningerne. Repræsentanten henviste til vandløbslovens § 35.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning er passende fastsat og bør stadfæstes.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse.

Taksationskommissionen finder, at der ikke kan lægges selvstændig vægt på den betingede købsaftale med Virksomhed 1 P/S, ligesom kommissionen finder, at der ikke er grundlag for at antage, at der på ekspropriationstidspunktet var knyttet en erstatningsberettigende forventningsværdi til ejendommen. Der forelå ikke et plangrundlag for et solcelleprojekt på ejendommen, ligesom der heller ikke i øvrigt er fremlagt oplysninger om tilladelser eller tilsagn, der har kunnet begrunde en berettiget forventning om realisering af et sådant projekt på det eksproprierede areal. Den fremsendte købsaftale, der er delvist betinget af en politisk igangsætning af en lokalplanproces og også forudser det ekspropriative indgreb, kan ikke føre til et andet resultat. Taksationskommissionen bemærker i den forbindelse, at det eksproprierede areal ligger foran en vejbyggelinje, og at der derfor ikke uden tilladelse herpå må etableres anlæg og indretninger af blivende art, jf. vejlovens § 40, stk. 2.

Som ekspropriationskommissionen finder taksationskommissionen, at der for det afstående areal skal ydes en erstatning på 20,00 kr. pr. m^2, idet det bemærkes, at 810 m^2 af det afståede areal udgør eksisterende privat fællesvej, hvilket efter sædvanlig praksis fastsættes til 0,00 kr. Der ydes derfor en samlet erstatning på 515.600 kr. for det afståede areal.

Herudover ydes en ulempeerstatning på 261.280 kr. for samtlige ulemper.

Arealet på 1.560 m^2 til ny privat fællesvej erstattes med 31.200 kr. svarende til 20 kr. pr m^2 og for defigurering af 10.000 m^2 ydes en erstatning på 45.000 kr. svarende til 4,5 kr. pr. m^2.

For tab af læhegn på ca. 1.100 lbm ydes en erstatning på 110.000 kr.

For tab af 9.000 stk. beplantning i midlertidig arbejdsareal ydes en erstatning på 72.000 kr. svarende til 8 kr. pr. stk. beplantning. Om erstatningsfastsættelsen for tab af beplantning henvises til ekspropriationskommissionens bemærkninger herom.

For servitut om rørledning på 110 m^2 ydes erstatning på 495 kr. svarende til 4,5 kr. pr. m^2, for servitut om sikkerhedszone på 330 m^2 ydes erstatning på 1.485 kr. sva-

rende til 4,5 kr. pr. m^2, og for servitut om faunapassage på ca. 110 m^2 ydes erstatning på 1.100 kr. svarende til 10 kr. pr. m^2. Erstatningsfastsættelsen er i overensstemmelse med praksis.

Der ydes ikke erstatning for servitut om byggelinjer, jf. princippet i § 40 i lov om offentlige veje.

For udgifter til ændring af markkort tillægges ejer 3.000 kr.

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

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Lodsejeren tilkendes 10.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommission.

Michael Hansen Jensen

Niels Jørgen Bønløkke Niels Erik Borup Poulsen Marius Lyhne-Knudsen

/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 20. marts 2025

Sign.

Asbjørn Hagen Varde

Asbjørn Hagen Varde.

Fuldmægtig, cand.jur.