**Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland**

**Kendelse**

Forretningsdag den 29. april 2024

Sagsnr. 2024-173477

Sagens parter:

**Ejer:** Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1, 2, 3 og 4

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 112)

mod

**Anlægsmyndighed:** Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

---

**Taksationskommissionens afgørelse**

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

## Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til udbygning af E45 Aarhus S – Aarhus N.

Mandag den 29. april 2024, ca. kl. 10.15, 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 transport-

ministeren udpegede kommissionsmedlemmer ingeniør Mikael Dahl-Jensen og landmand Niels Erik Borup Poulsen, samt de kommunalt udpegede medlemmer økonom Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

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 mødt med sin repræsentant chefkonsulent Ole Kirk og advokatfuldmægtig Cecilie Meinertz, begge Landbrug & Fødevarer F.m.b.a.

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

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

Efter besigtigelsen af ejendommen udvekslede parterne synspunkter på Adresse 2
.

**Sagens oplysninger**

Ifølge tingbosattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1, 2, 3 og 4
et areal på 124.181 m$^2$. Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 6.000.000 kr., heraf en grundværdi på 944.600 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ca. 21.377 m$^2$ fordelt med henholdsvis 10.200 m$^2$ til motorvej, 750 m$^2$ til statsvej, 6.937 m$^2$ til regnvandsbassin og 3.470 m$^2$ til samkørselsplads.

Ejendommen pålægges endvidere servitut om byggelinjer, servitut om rørledning (ca. 2.630 m$^2$) samt servitut om arbejdsareal til midlertidig brug (ca. 29.470 m$^2$).

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 3. januar 2024. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionen traf den 20. december 2022 afgørelse om ikke at imødekomme en anmodning fra lodsejeren om ekspropriation af hele ejendommen eller af aftægtsboligen. Denne afgørelse er tillige gengivet nedenfor.

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

- Klage af 23. januar 2024 samt et supplerende indlæg fremsendt af lodsejerens repræsentant
- Supplerende bemærkninger med tre bilag af 8. april 2024 fremsendt af lodsejerens repræsentant
    - Bilag 1: Forslag til Kommuneplan 2009, Århus Kommune

- Bilag 2: Tingbogsattest for Adresse 3 af 3. april 2024
- Bilag 3: Ændret ejendomsvurdering af lodsejerens ejendom af 28. juni 2023

- Skriftligt indlæg af 29. april 2024 udleveret af lodsejeren under taksationsforretningen
- Billedmateriale udleveret af lodsejeren og anlægsmyndigheden under taksationsforretningen

**Ekspropriationskommissionens afgørelse af 3. januar 2024**

*"Indledningsvis skal det bemærkes, at kommissionen allerede den 20. december 2022 meddelte afslag på anmodning om totalekspropriation af matr. nr.* Matr.nr. 1, 2, 3 og 4 *i sin helhed subsidiært, at aftægtsboligen eksproprieres. Der er ikke fremkommet nye oplysninger i sagen, som afstedkommer en genoptagelse af sagen for så vidt angår anmodningen om totalekspropriation af aftægtsboligen, hvorfor anmodningen ikke kan imødekommes.*

*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 differentieret erstatningen for hhv. skov, ager- og erhvervsjord. Kommissionen fastsat en arealerstatning på i alt 431.410 kr., svarende til hhv.13 kr., 20 kr. og 75 kr. pr. m².*

*Hertil kommer en ulempeerstatning på 68.590 kr. for samtlige ulemper, herunder tab af beplantning i permanent afståelse og midlertidig arbejdsareal inkl. 6 rækkers læhegn og skov/havebeplantning på skråning samt servitut om rørledning som anmærkning c i fortegnelsen samt areal udlagt til nyt vandløb.*

*For så vidt angår servitut om rørledning har kommissionen efter sædvanlig praksis ydet en erstatning på 4,50 kr. pr. m².*

*For areal til nyt vandløb ydes en erstatning på 20 kr. pr. m².*

*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 1.500 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 har for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29 tillagt ejeren en godtgørelse på 25.000 kr. Kommissionen har herved lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet.*

*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.*

*Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til § 17, stk. 4 i ekspropriationsloven.*

*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. 21.377 m² og samtlige ulemper forbundet hermed herunder tab af beplantning, servitut om rørledning og areal til nyt vandløb skønsmæssigt samlet opgjort til* | *500.000 kr.* |
| *For ændring af markkort* | *1.500 kr.* |
| *For udbetalingsdokumentation* | *5.000 kr.* |
| *Rente 3,35 p.a. fra den 6. september 2023* | |
| *For sagkyndig bistand* | *25.000 kr.* |

*[…]"*

**Ekspropriationskommissionens afgørelse af 20. december 2022**

*"De har på besigtigelsesforretningen den 14. december 2022 anmodet om ekspropriation af ovennævnte ejendom i sin helhed med forbehold for tilbagekaldelse, såfremt der ikke kan opnås en fornuftig pris. Subsidiært anmodede De om, at aftægtsboligen på ejendommen eksproprieres.*

*Til støtte herfor anførte De, at De har været låst fast på ejendommen siden 2015, hvor ejendommen blev pålagt vejbyggelinje i forbindelse med projektet om en motorvej til Viborg (rute 26). Ligeledes anførte De, at både motorvejen og* Adresse 4 *kommer tættere på ejendommen, og at læbæltet i den forbindelse forsvinder. Endvidere anførte De, at selvom støjudbredelseskortet ikke viser mere støj på ejendommen efter udvidelsen, tvivler De på, om det er rigtigt.*

*Vejdirektoratet fremlagde på besigtigelsesforretningen et projekt for motorvejens udvidelse, hvoraf det fremgår, at motorvejen og* Adresse 4 *forventes at komme tættere på ejendommens bygninger. Endvidere fremlagde anlægsmyndigheden støjudbredelseskort, som viste et nogenlunde uforandret fremtidigt støjbillede på ejendommen. Af det fremlagte projekt fremgår det endvidere, at der på matr. nr.* Matr.nr. 3 *, etableres et regnvandsbassin samt en samkørselsplads. Anlægsmyndigheden har forsøgt at tilpasse projektet ejerens ønsker.*

*Ekspropriationskommissionen har drøftet Deres anmodning indgående og har besluttet, at den ikke på det foreliggende grundlag kan imødekomme Deres anmodning. Kommissionen har ved sin beslutning lagt afgørende vægt på motorvejens forventede afstand til ejendommens bolig, samt på det af anlægsmyndigheden fremlagte støjudbredelseskort og det heri indeholdte forventede støjbillede på ejendommen. Ved besigtigelsen af ejendommen konstaterede kommissionen, at beplantningen på toppen*

*af skråningen ud for ejendommen og aftægtsboligen ikke fjernes i forbindelse med udvidelsen. Da motorvejen ligger i afgravning ud for Deres ejendom, finder kommissionen heller ikke, at der vil være tale dominans på ejendommen.*

*Det skal bemærkes, at kommissionen ikke ved afgørelsen har taget stilling til, om ulemperne ved anlæggets nærhed vil medføre et værditab for ejendommen. Højesteret har fastslået, at der skal ydes erstatning, hvis ulemperne fra en nyanlagt større vej overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet. Ved bedømmelsen af, om denne grænse er overskredet, må der – ifølge Højesteret – foretages en konkret vurdering på grundlag af bl.a. støjniveauet, eventuelle bygningers afstand til vejanlægget, trafikintensiteten, områdets karakter samt bygningernes beliggenhed og karakter.*

*I det omfang, ulemperne overstiger denne grænse, der i fagsprog kaldes tålegrænsen, skal der ydes erstatning for tabet derved. Det fremgår af Højesterets praksis, at lodsejere med ejendomme langs større vejanlæg selv må bære et vist tab uden erstatning, og er tålegrænsen overskredet, ydes der kun erstatning for den del af tabet, der kan henføres til overskridelsen af tålegrænsen.*

*Ekspropriationskommissionen vil først tage stilling til spørgsmålet om erstatning for støj og nærhedsgener, når anlægget er bygget færdig, såfremt De anmoder derom. En sådan anmodning skal være kommissariatet i hænde inden 1 år efter anlæggets færdiggørelse.*

*Afgørelsen kan ikke påklages*

*[…]"*

## Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren nedlagde påstand om, at ekspropriationen udvides til at omfatte aftægtsboligen, og at spørgsmålet om erstatningen for aftægtsboligen hjemvises til ekspropriationskommissionen. Lodsejeren nedlagde endvidere påstand om, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning forhøjes til 3.301.650 kr., og at der tilkendes godtgørelse for sagkyndig bistand for begge instanser på i alt 60.000 kr.

Lodsejerens repræsentant har uddybet erstatningspåstanden i et partsindlæg af 8. april 2024, hvoraf følgende fremgår:

"**Ejendommen**

Den berørte ejendom er en ejendom kategoriseret som erhvervsejendom og øvrige ejendomme beliggende i landzone med et arealtilliggende på 124.181 m2, heraf vej 1.346 m2. I kendelse er arealet fejlagtigt anført til at udgøre 584.290 m2. På ejendommen er der forskellige aktiviteter, som gør, at ejendommen har ændret status fra en landbrugsejendom til en erhvervsejendom. Fra ejendommen drives et busselskab ejet af Lodsejer 1 . Til denne virksomhed er der værksted, vaskehal, opholdsrum til personalet med dertil hørende faciliteter samt kontor. En større hal er udlejet til en bilforhandler inklusive nogle udenomsarealer. En del af det udlejede er indrettet til værksted mv.

Et areal er udlejet til OK Truck Diesel, hvor der er etableret et tankanlæg til erhvervsformål. Landbrugsarealet er bortforpagtet. I alt er der bebygget ca. 2.700 m2, inklusive stuehuset på 263 m2. Der er lejeindtægter på ca. 800.000 kr. pr. år.

**Ekspropriationsindgrebet**

**Der nedlægges påstand om, at ekspropriationen fra ejendommen udvides til også at omfatte aftægtsboligen på ejendommen ( Adresse 1 ), og at spørgsmålet om erstatning for boligen hjemvises til Ekspropriationskommissionen til fastsættelse af erstatningen for aftægtsboligen uden arealer.**

Som begrundelse for denne udvidelse af ekspropriationen følgende:

Ud for aftægtsboligen eksproprieres ca. 750 m2 til udvidelse af Statsvejen – Adresse 4 . Vejen udvides fra 2 til 4 kørebaner. Udvidelsen medfører, at vejen kommer tættere på boligen, hvilket vil medføre øgede ulemper i form af støj- og nærhedsgener. Der bliver også mere åbent ud mod vejen på grund af fjernelse af beplantning.

Lovgrundlaget for totaleksпropriation af ejendomme er ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1, jfr. også § 2 nr. 1 og 2.

Ud fra en analogibetragtning vil denne bestemmelse også kunne anvendes i konkrete tilfælde, selv om der ikke er tale om en selvstændig ejendom.

Efter loven kan ejendommen overtages af anlægsmyndigheden, såfremt den tilbageblivende del af ejendommen bliver så lille eller beskaffen, at den ikke hensigtsmæssig kan bevares som en selvstændig ejendom eller udnyttes på en rimelig måde.

Ekspropriationskommissionen har afslået at totaleksпropriere boligen.

Denne afgørelse er vi ikke enige i. Som nænt vil støjniveauet og nærhedsgenerne blive så voldsomme, at huset vil blive uegnet til beboelse.

Samtidig med at Adresse 4 udvides til 4 kørebaner udvides E45 til 6 kørebaner. Dette sammen lyskrydset på Adresse 4 vil alt i alt bidrage til en væsentlig forøgelse af støjniveauet.

Beboelsen har et grundareal på 91 m2. Dertil kommer udnyttet 1. sal på 51 m2. Der er således et boligareal på i alt 142 m2.

Boligen er p.t. ubeboet. Har tidligere været lejet ud, men med udsigt til de forøgede gener har det ikke været muligt at leje huset ud igen til en fornuftig pris og en stabil lejer.

En renovering af huset vil ikke være rentabelt.

Huset er også pålagt byggelinjer, som i sig selv giver nogle begrænsninger med hensyn til byggeri.

Ejendommen vil efter de foretagne ekspropriationer jf. §16 blive således beskaffen, at den ikke hensigtsmæssig kan bevares som en selvstændig ejendom.

Tålegrænsen for, hvad der skal tåles, er langt overskreden, hvorfor boligen skal totaleksproprieres.

Som nævnt skal spørgsmålet om prisfastsættelsen af ejendommen hjemvises til Ekspropriationskommissionen dels med henblik på udarbejdelse af materiale, som skal lægges til grund for en ekspropriation, dels for at få mulighed for at få prisfastsættelsen prøvet ved 2 instanser.

## Erstatning

I forbindelse med Taksationskommissionens behandling af sagen skal jeg komme med følgende bemærkninger og erstatningskrav efter ekspropriationen, som den er gennemført af Ekspropriationskommissionen.

| | |
|---|---|
| **For ekspropriation af ca. 21.377 m2 og for samtlige ulemper herunder for tab af læhegn, tab af beplantning på eksproprierede og midlertidig eksproprierede arealer, areal til nyt vandløb, servitut om rørledning, samt for ekstra ejendomsforringelse efter ekspropriation af 17-18 procent af ejendommens arealer** | **3.293.650 kr.** |
| **Herudover** | |
| **For ændring af markkort** | **1.500 kr.** |
| **For udbetalingsdokumentation** | **5.000 kr.** |
| **Til udarbejdelse af kort** | **1.500 kr.** |
| **Rente 3,35 % p.a. fra den 6. september 2023** | |
| **For sagkyndig bistand for begge kommissioner** | **60.000 kr.** |

Det lægges til grund, at der ikke bliver ekstra udgifter til betaling af ejendomsskatter efter dagen for ekspropriation.

Alle beløb er eksklusive moms. Evt. tillæg af moms betales af anlægsmyndigheden.

## Nærmere om erstatningskravet

Som nævnt drives en stor del af ejendommen som en erhvervsejendom, hvilket har indflydelse på erstatningen på nogle af de eksproprierede arealer.

Matr.nr. Matr.nr. 3 var med i et planforslag i 2009 til udvidelse af industriarealet på naboejendommen. Arealet blev taget ud efter indsigelse fra Vejdirektoratet. Det ændrer dog ikke ved, at parcellen med den beliggenhed den har, har en betydelig højere værdi end almindelig landbrugsjord. Det ligger nu fast at tilslutningsanlægget rute 26/E45 nu ligger fast. Det var den usikkerhed, der forhindrede udnyttelsen af arealet til industriformål. Den usikkerhed er nu fjernet. Lodsejeren fratages muligheden for at udnytte arealet til industriformål på grund af ekspropriationen til regnvandsbassin og samkørselsplads. De tidligere planer viser, at arealet ville kunne udnyttes til industriformål. Arealet skal derfor erstattes som industrijord med forventningsværdi beliggende i Aarhus kommune. I den forbindelse kan bl.a. henvises til KFE 2021.1192 om prisfastsættelse af jord med forventningsværdi efter ekspropriation til Bering-Beder-vejen. Her blev erstatningen fastsat til 200 kr. pr. m2.

Erstatningen for arealet påstås derfor fastsat til 250 kr. pr. m2.

Under alle omstændigheder vil værdien for arealet være betydelig højere end prisen for almindelig landbrugsjord. Ekspropriationskommissionen har i kendelsen fastsat prisen for erhvervsjord til 75 kr. m2.

Der kan også henvises til salg af ejendommen beliggende Adresse 3 . Her er solgt 60.771 m2 til overtagelse 1. februar 2024 til 3,5 mio. kr. Bygningerne er uden nævneværdig værdi. Det betyder, at den gennemsnitlige pris pr. m2 er 57,50 kr.

For så vidt ekspropriation af de 750 m2 til udvidelse af Adresse 4 påstås prisen også sat op til 250 kr. pr. m2 subsidiært stadfæstelse af ekspropriationskommissionens pris på 75 kr. pr. m2.

Ekspropriationskommissionen har fastsat en pris på 13 kr. pr. m2 for skoven. Det kan under ingen omstændigheder accepteres. Det bemærkes, at skoven, der nu er fældet, bestod af store grantræer på mindst 10 m's højde. Det betyder, at træværdien og jordværdien til sammen skal sættes til en pris på mindst 20 kr. pr. m2. Alt andet vil være forkert.

Arealprisen kan herefter specificeres således

- for ekspropriation af 3z "erhvervsjord" 10.407 m2 á 250 kr. 2.601.750 kr.
- for ekspropriation til udvidelse af Adresse 4 "erhvervsjord" 750 m2 á 250 kr. 187.500 kr.
- for ekspropriation af landbrugsarealer og skov 10.220 m2 á 20 kr. 204.400 kr.

For samtlige ulemper, herunder for

| | | |
|---|---|---|
| - ekspropriation af 420 lb. m læhegn, hvoraf de 350 lb. m er 6-rækket og de resterende 70 lb. m er 3-rækket. Dertil kommer fjernelse af beplantning på skråningen med større træer ud for bl.a. aftægtsboligen, inkl. Beplantning, som blev fældet i forbindelse med udførelse af prøveboringer, hvor der dengang for disse ulemper selvstændig blev tilbudt en erstatning på 6.000 kr. | 100.000 kr. | |
| - servitut om rørledning 2.630 m2 á 5 kr. | 13.150 kr. | |
| - til nyt vandløb 70 m2 á 20 kr. 1.400 kr. | | |
| - forringelse af restarealet med skov matr.nr. 3ø Mundelstrup By, . Tilbage er ca. 40 % af det oprindelige areal. Dertil kommer stormfaldsrisiko ved fældning af noget af skoven, som så bliver sårbart i stormvejr. Nogle af træerne er allerede væltet. Dertil kommer tab af jagt på arealet | 35.000 kr. | |
| - ejendomsforringelse i øvrigt, idet 17-18 % af ejendommen eksproprieres | 150.000 kr. | |
| Ulempeerstatning i alt | 299.550 kr. | |
| Afrundet til | 300.000 kr. | 300.000 kr. |
| **Erstatning i alt** | | **3.293.650 kr.** |

De øvrige poster skal ikke kommenteres yderligere.

Erstatning for midlertidige ulemper afregnes om muligt direkte med Vejdirektoratet

[…]"

Under taksationsforretningen udleverede lodsejeren et skriftlig indlæg dateret 29. april 2024, hvoraf følgende fremgår:

”Ejendommen er som bekendt i landzone, men der har været drevet erhverv med landzonetilladelse langt tilbage, før jeg overtog ejendommen i 1996. I min tid som ejer har der været godkendt forskellige erhvervsaktiviteter med landzonetilladelse i de eksisterende bygninger. Derudover er området udvidet med etablering af OK tankanlæg og senest med placering af en telemast på området.

Matr.nr. 3

Ejendommens arealer ved Adresse 5 er unikke arealer centralt beliggende med fantastiske tilkørselsforhold og stor synlighed. De er nem tilslutning til forsyningsnet – vand, spildevand, elnettet og fibernet mv.

Jeg tillader mig at tolke, at selv Vejdirektoratet finder beliggenheden attraktiv med deres valg af området ved Adresse 5 til anstillingspladser og kommende sammenkørselsplads.

Det må være rimeligt, at der også indgår et erhvervselement i prissætningen af 3Z, som beskrevet i det fremsendte materiale.

Det at miste hele matrikel 3Z reducerer ejendommens markedspris betydeligt i en salgssituation.

**Aftægtsboligen nr. 37**

Med de påvirkninger vejanlægget giver, er det ikke et sted at bo, hvis man har sit helbred kært. Så enkelt er det.

Matr.nr. 4

Det er store mængder af træ, som er skovet. En ressource som er væk fra ejendommen for altid. I de her bæredygtige tider, hvor selvforsyning tillægges værdi, forstår jeg ikke den prissætning, jeg er blevet mødt med. 13 kr. pr. m2 for arealer med mindst 40 år gamle træer. Derudover står jeg tilbage med ubeskyttet træer på restarealet, som knækker og vælter.

Alt i alt oplever jeg det samlede indgreb på ejendommen som stort og voldsomt. Ca. 50.000 m2 berørt ud af 125.000 m2, som ejendommen var på.”

Lodsejeren og lodsejerens repræsentant procederede i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige indlæg af 8. april 2024 og gennemgik de tre vedlagte bilag samt det skriftlige indlæg af 29. april 2024.

Under udvekslingen af synspunkter bemærkede lodsejerens repræsentant, at lodsejeren blev tilbudt en selvstændig erstatning på 6.000 kr. knyttet til udførelsen af prøveboringer på ejendommen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Under besigtigelsen af ejendommen gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant anlægsprojektet og det ekspropriative indgreb.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at ekspropriationskommissionen tidligere har taget stilling til og afvist både totaleksspropriation af ejendommen og deleksspropriation af aftægtsboligen. Ekspropriationskommissionen har i kendelsen fastholdt afgørelsen.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at ekspropriationsproceslovens § 16 omfatter en situation, hvor den tilbageværende del af ejendommen bliver så lille og af en sådan beskaffenhed, at ejendommen ikke kan bevares som en selvstændig ejendom eller udnyttes på rimelig måde. Der er i det foreliggende tilfælde ikke grundlag for at kræve overtagelse af restejendommen. Det er efter anlægsmyndighedens opfattelse ikke efter ekspropriationsproceslovens § 16 muligt at kræve overtagelse alene af aftægtsboligen, der udgør en del af restejendommen og ikke er en selvstændig ejendom.

Anlægsmyndighedens repræsentant udleverede kortmateriale over byggelinjerne på lodsejerens ejendom og bemærkede, at hele ejendommens bygningsmasse er omfattet af vejbyggelinjer, der er tinglyst på ejendommen. Repræsentanten uddybede, at aftægtsboligen ikke er berørt af byggelinjerne, hvilket ikke ændrer sig.

Anlægsmyndighedens repræsentant gjorde opmærksom på, at der er mulighed for at rejse en sag om nærføringsgener efter ekspropriationslovens § 21. Hvis det måtte blive vanskeligere fremover at udleje aftægtsboligen som følge af nærføringsgener, må det behandles i en sag om nærføringsgener. Repræsentanten henviste bl.a. til Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jyllands kendelse optrykt i KFE 2005.225.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at der til forskel fra Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebros kendelse af 1. september 2021 optrykt i KFE 2021.1192 i nærværende sag ikke er og ikke har været noget plangrundlag, der kan begrunde erstatning for forventningsværdi.

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 29. februar 2024 med sagsnummeret 2023-152259, hvor kommissionen fandt, at en ejendom ikke var omfattet af offentlig planlægning, der gav grundlag for erstatning for forventningsværdi. Ejendommen i den henviste sag var beliggende nær Hørkram ved Adresse 6 , tæt på motorvej og stærkt trafikeret vej, og ejeren havde flere igangværende projekter og planer.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at ejendommen Adresse 3 , ligger ganske anderledes og ikke er sammenlignelig med den foreliggende ejendom.

Den ændrede ejendomsvurdering er af skattemæssig karakter.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at de af ekspropriationskommissionen benyttede jordpriser er rimeligt fastsat.

Anlægsmyndighedens repræsentant havde ikke bemærkninger til den fastsatte ulempeerstatning. Et jagttab på ejendommen var ikke dokumenteret.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede på forespørgsel fra formanden, at taksationskommissionen kunne inddrage den af lodsejeren omtalte tilbudte erstatning på 6.000 kr. knyttet til udførelsen af prøveboringer på ejendommen. Forholdet kunne alternativt inddrages i sagen om den midlertidige brug af lodsejerens arealer.

**Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse**

Lodsejeren har begæret overtagelse af aftægtsboligen efter ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1.

Det følger af ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1, at såfremt afståelse af en del af en fast ejendom medfører, at den tilbageblivende del af ejendommen bliver så lille eller således beskaffen, at den ikke hensigtsmæssigt kan bevares som selvstændig ejendom eller udnyttes på rimelig måde, kan ejeren fordre, at hele ejendommen overtages af anlægsmyndigheden.

Taksationskommissionen er enig med lodsejeren i, at det i lyset af aftægtsboligens beliggenhed og beskaffenhed givetvis kan blive vanskeligt at udleje boligen, der for tiden er ubeboet.

Taksationskommissionen må imidlertid af de af ekspropriationskommissionen anførte grunde tiltræde, at der ikke er grundlag for at kræve overtagelse af aftægtsboligen. Det er efter kommissionens vurdering ikke det ekspropriative indgreb eller vejudvidelsen, der er årsag til, at aftægtsboligen ikke er attraktiv som lejemål. Hertil kommer i øvrigt, at det må give anledning til tvivl, om der er hjemmel i ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1, eller denne bestemmelses analogi til at kræve overtagelse alene af aftægtsboligen, der udgør en del af restejendommen og ikke en selvstændig ejendom og også ligger i umiddelbar nærhed af den øvrige bygningsmasse. Taksationskommissionen har dog ikke fundet det nødvendigt at tage mere generelt stilling til det spørgsmål.

Taksationskommissionen skal fremhæve, at der ikke er taget stilling til spørgsmål om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget, herunder støjgener. Som anført i ekspropriationskommissionens kendelse vil spørgsmål herom kunne forelægges ekspropriationskommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21, stk. 1, 2. pkt. Det bemærkes, at lodsejer selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.

Taksationskommissionen kan endvidere tiltræde de af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatninger. Taksationskommissionen vurderer, at erstatningen for skovarealet under hensyn til dets størrelse og beskaffenhed passende er fastsat til 13 kr. pr. $m^2$. Erstatningen for ejendommens erhvervsjord findes passende fastsat til 75 kr. pr. $m^2$. I relation til det eksproprierede areal på matr.nr. 3z foreligger der ikke offentlig planlægning eller andre forhold, der kan begrunde tilkendelse af erstatning for forventningsværdi. Taksationskommissionen tiltræder derfor den tilkendte arealerstatning på 20 kr. pr. $m^2$, idet kommissionen dog finder anledning til at bemærke, at den tilkendte erstatning er i den høje ende henset til arealets karakter og beliggenhed.

Taksationskommissionen vurderer, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte ulempeerstatning er for lav og skønsmæssigt bør forhøjes til samlet 90.000 kr. Taksationskommissionen har herved lagt vægt på, at der bør tilkendes erstatning for stormfaldsrisiko. Den forhøjede ulempeerstatning inkluderer en erstatning på 6.000 kr. for ulemper i forbindelse med udførelse af prøveboringer, hvorom parterne er enige.

Taksationskommissionen tiltræder den tilkendte erstatning på 1.500 kr. for ændring af markkort og på 5.000 kr. for udbetalingsdokumentation.

Der findes ikke grundlag for at tilkende lodsejeren yderligere erstatning, herunder for ejendomsforringelse.

Ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejeren 25.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved denne kommission. For udgifter forbundet med sagens behandling ved taksationskommissionen tilkendes lodsejeren yderligere 10.000 kr., således at godtgørelsen fastsættes til samlet 35.000 kr.

**Konklusion**

Erstatningen fastsættes således:

| | |
|---|---|
| For det afståede areal, ca. 21.377 $m^2$ og samtlige ulemper forbundet hermed herunder tab af beplantning, servitut om rørledning og areal til nyt vandløb skønsmæssigt samlet opgjort til | 521.410 kr. |
| For ændring af markkort | 1.500 kr. |
| For udbetalingsdokumentation | 5.000 kr. |
| For sagkyndig bistand ved begge instanser i alt | 35.000 kr. |

Erstatningen forrentes med en rente på 3,35 % p.a. fra den 6. september 2023, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

Niels Erik Borup Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

*/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 8. juli 2024



*Asbjørn Hagen Varde*

*Fuldmægtig, cand.jur.*