Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 30. september 2024

Sagsnr. 2024-184407

Sagens parter:

Ejer: [Navn- og adressebeskyttet]

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1 m.fl.

Beliggende: Adresse 1

8362 Hørning

(Lb.nr. 37)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om overtagelse af lodsejerens ejendom efter ekspropriationsproceslovens § 16 i forbindelse med udbygning af E45 Aarhus S – Aarhus N.

Mandag den 30. september 2024, ca. kl. 13.25, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Fladbro Kro, Adresse 2 , 8920 Randers NV. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole

Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen Bønløkke 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 den ledende landinspektør Søren Andersen, LandSyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt sammen med Person 1 .

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

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

Sagens oplysninger

Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland tog ved kendelse af 29. februar 2024 stilling til lodsejerens klage over erstatning for arealafståelse og ulemper i forbindelse med ekspropriation fra ejendommen til udbygning af E45 Aarhus S – Aarhus N, jf. sagsnr. 2023-152259. Lodsejeren nedlagde i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommissionen en særskilt påstand om overtagelse af ejendommen i sin helhed efter ekspropriationsproceslovens § 16. For at sikre en forsvarlig behandling af spørgsmålet blev dette hjemvist til Statsekspropriationskommissionen for Jylland som førsteinstans. Taksationskommissionen fandt – også for at sikre en afklaring for lodsejeren – ikke grundlag for at udsætte sin behandling af klagen over den fastsatte erstatning.

Statsekspropriationskommissionen for Jylland traf den 13. marts 2024 afgørelse om, at lodsejerens anmodning om overtagelse af ejendommen i sin helhed efter ekspropriationsproceslovens § 16 ikke kunne imødekommes. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Lodsejeren har påklaget ekspropriationskommissionens afslag til taksationskommissionen. Den foreliggende sag vedrører således alene spørgsmålet, om lodsejeren har krav på overtagelse af ejendommen sin helhed efter ekspropriationsproceslovens § 16.

Det afståede areal omfatter ca. 1.780 m^2, og der udlægges ca. 650 m^2 til ny privat fællesvej. Det afståede areal omfatter 16 % eller 23 % af bygningsparcellen afhængig af, om arealet udlagt til privat fællesvej medregnes. En væsentlig del af forhaven afstås.

Afstanden fra beboelsesbygningens facade til nærmeste kørebanekant har hidtil været ca. 37 m. Der vil være ca. 25 m til den nye firesporede kommunevejs nærmeste kørebanekant.

Afstanden fra beboelsesbygningens to hjørner til kanten af den nye private fællesvej vil være henholdsvis ca. 8 og 10 m. Vejen skal betjene lodsejerens ejendom og naboejendommen.

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

- Klage af 9. april med uddybende bemærkninger og billedmateriale af ejendommen fremsendt af lodsejeren
- Partsindlæg af 5. september 2024 fremsendt af lodsejeren
    - Bilag: E-mail af 17. maj 2024 fra Aarhus Kommune om, at huset ikke er bevaringsværdigt
- Ejendomsvurdering af 19. september 2024 fra Virksomhed 1 fremlagt af lodsejeren på taksationsforretningen

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 13. marts 2024

"Ekspropriationskommissionen skal hermed meddele Dem om, at Deres anmodning om overtagelse af ovennævnte ejendom i sin helhed ikke imødekommes.

Indledningsvis vil sagsforløbet blive gennemgået:

Den 20. december 2022 blev der afholdt en besigtigelsesforretning, hvor De anmodede om ekspropriation af ovennævnte ejendom i sin helhed. De modtog et afslag herpå den 3. januar 2023.

Den 17. maj 2023 blev der afholdt en ekspropriationsforretning på Deres ejendom. De mødte ikke på forretningen, men De havde givet en fuldmagt til Deres søster, som fremførte Deres synspunkter. Ønske om totalekspropriation blev ikke fremført på forretningen.

Da der ikke blev indgået forlig på forretningen, blev der den 14. juni 2023 fremsendt skriftligt erstatningsforslag sammen med ekstrakt af forhandlingsprotokollens 7. hæfte. De kontaktede i forlængelse heraf kommissariatet telefonisk og oplyste, at De var utilfreds med erstatningens størrelse. Ønske om totalekspropriation blev ikke fremført telefonisk. Kommissariatet vendte tilbage skriftligt over for Dem den 16. juni 2023, og oplyste at der ville blive afsagt en kendelse om erstatningens fastsættelse.

Kendelse om erstatningens fastsættelse blev fremsendt den 29. august 2023. Samme dag ankede De kendelsen til taksationskommissionen.

Taksationskommissionen afholdte forretning den 8. januar 2024 og taksationskommissionens kendelse er fremsendt til Dem den 29. februar 2024. Taksationskommissionen forhøjede erstatningen og hjemviste spørgsmålet om totalekspropriation til ekspropriationskommissionens behandling.

I forlængelse af modtagelse af taksationskommissionens kendelse kontaktede De kommissariatet med henblik på en afklaring af, hvornår ekspropriationskommissionen havde mulighed for at behandle spørgsmålet om eventuel totalekspropriation af ovennævnte ejendom. Kommissariatet drøftede telefonisk muligheden for afholdelse af en forretning onsdag den 6. marts 2024 med Dem. De bekræftede telefonisk, at der gives afkald på det sædvanlige 4 uger varsel.

Der blev således afholdt møde den 6. marts 2024 på Horisont Hotel og Konference, hvor De havde mulighed for at fremkomme med Deres bemærkninger i sagen. Deres advokat var med til mødet via telefon.

På forretningen fremførte De, at De mener, at der skal ske totalekspropriation af ejendommen på baggrund af de betingelser, som fremgår af Vejdirektoratets hjemmeside. Herudover lides der yderligere tab, som De mener skal erstattes, herunder tab af herlighed, læhegn, forøget støjniveau samt 80% af forhaven mistes. Herudover anførte De, at der skal ydes erstatning for forventningsværdi. Restejendommen forringes og det bliver svært at sælge ejendommen, hvilket også skal erstattes. Hertil kommer erstatning for støjgener samt spildte projekteringsudgifter i forbindelse med Deres projekt på ejendommen.

Det blev endvidere anført, at De ikke kan totalrenovere et hus, som ikke kan sælges eller lejes ud efterfølgende. De oplyste, at det kun er muligt at komme ud af Deres gæld, såfremt ejendommen bliver totaleksproprieret. De stoppede håndværkernes arbejde på ejendommen, da De fik viden om projektet, og anmodede om totalekspropriation ved besigtigelsesforretningen.

Kommissarius ønskede oplyst, hvorvidt projektet på ejendommen beror på en byggetilladelse. Hertil oplyste De, at den indvendige ombygning, som De kalder etape 1, ikke kræver tilladelse. Ifølge Dem er ejendommen bevaringsværdig udvendigt, men De har annulleret alle ansøgninger om tilladelser.

I forlængelse af ovenstående oplyste kommissarius, at en stor del af det af Dem fremførte vedrører spørgsmål om erstatning. Disse forhold er behandlet af først ekspropriationskommissionen og sidenhen taksationskommissionen, og disse kan ikke prøves yderligere, medmindre der anlægges sag ved domstolene inden 6 måneder fra taksationskommissionens kendelses afsendelse.

Herudover vedrører en del af det fremførte, nærheden til projektet, som kan prøves efter projektets færdiggørelse. De har tidligere modtaget en vejledning herom, som også fremgår nedenfor.

Det er således alene spørgsmålet om totalekspropriation, som nu behandles af ekspropriationskommissionen.

Anlægsmyndigheden anførte, at der ikke er grundlag for at ekspropriere ejendommen i sin helhed, og at der ikke er sket ændringer i projektet, som kan begrunde en totaleksproprіation.

Ekspropriationskommissionen drøftede spørgsmålet om totalekspropriation indgående og har besluttet, at den ikke kan imødekomme anmodningen herom. Kommissionen har ved sin afgørelse lagt afgørende vægt på projektets samlede indvirkning på Deres ejendom, ejendommens karakter, vejens forventede afstand til ejendommens bygninger, samt på det forventede støjbillede på ejendommen.

Kommissionen finder ikke, at der er sket ændringer eller andet i sagen siden kommissionens afslag på totalekspropriation i forbindelse med besigtigelsesforretningen, som kan begrunde en overtagelse af ejendommen i sin helhed. Det bemærkes af kommissionen, at der på ekspropriationsforretningen ikke blev anmodet om ekspropriation af

ejendommen i sin helhed. Kommissionen fandt på baggrund af indgrebet på ejendommen og erstatningens størrelse ikke anledning til at overveje totalekspropriation i medfør af ekspropriationsproceslovens § 16.

For så vidt angår spørgsmål om nærheden til projektet, skal det 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.

Da taksationskommissionen alene har hjemvist spørgsmålet om totalekspropriation, og idet Taksationskommissionen i sin kendelse allerede har taget stilling til erstatningsspørgsmålet i sagen, uden at denne har fundet, at ekspropriationsproceslovens § 16 skal finde anvendelse, vil det umiddelbart være ekspropriationskommissionens opfattelse, at afgørelsen ikke kan påklages til anden administrativ myndighed, da spørgsmålet nu alene vedrører ekspropriationens omfang, som taksationskommissionen sædvanligvis ikke har kompetence til at behandle. Taksationskommissionen har dog i sin kendelse hjemvist spørgsmålet om totalekspropriation til ekspropriationskommissionen som første instans. Det må alt andet lige tolkes således, at taksationskommissionen er af den opfattelse, at denne kan behandle spørgsmålet om totalekspropriation som anden instans. Herefter vejledes der om, at ekspropriationskommissionens afgørelse om at give afslag på totalekspropriation, kan indbringes for taksationskommissionen.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at ejendommen totaleksproprieres.

Lodsejerens repræsentant har sammen med klagen af 8. maj 2024 fremsendt billedmateriale af ejendommen før ekspropriationsindgrebet og uddybet påstanden i et partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

”[…]

Vi ønsker først og fremmest en fuld ekspropriation udfra følgende punkter Udfra de overvejelser der skal indgå i en vurdering af om der skal foretages en fuld eller en delvis ekspropriation. ‘’Ekspropriationskommissionen også vurdere, at en ejendom på andre måder bliver så væsentligt berørt af anlægsprojektet, at den skal eksproprieres i sin helhed. Kommissionen foretager en samlet vurdering ud fra følgende forhold:’’

Afstand mellem beboelse/have og vejen → Der er en bemærkelsesværdig og betydelig reduktion i afstanden mellem forhaven og vejen, hvilket udgør en væsentlig ændring i ejendommens fysiske forhold. Den tidligere rummelige og luftige fornemmelse, som forhaven gav, er nu kraftigt begrænset af den reducerede afstand til vejen. Denne ændring har en direkte indvirkning på ejendommens æstetiske og visuelle appel, da det tidligere udsyn nu er erstattet af en tættere og mere intim forbindelse til vejen. Som følge heraf mindskes ejendommens herlighedsværdi markant, da dens visuelle tiltalende træk er reduceret og dets rumlige kvaliteter er forringet.

Støjniveau ved beboelsen → Det er uomtvisteligt, at overgangen fra en tosporet vej til en firesporet vej blot nogle meter fra ejendommen vil medføre betydeligt højere niveauer af støj og vibrationer på ejendommen. Den øgede trafik og den udvidede vejinfrastruktur vil resultere i en markant stigning i støjniveauet, hvilket vil påvirke det omgivende miljø og ejendommens generelle beboelseskvalitet. Dette vil ikke kun påvirke ejendommens beboere direkte, men kan også have konsekvenser for dens handels- og vandelbarhed, da potentielle købere kan fravælge ejendommen på grund af de forøgede støj- og vibrationsniveauer.

Hvor stort areal der skal erhverves til selve vejen → Der er behov for at afstå et areal på 1780 m2, hovedsageligt bestående af ejendommens forhave. Denne afståelse af et betydeligt stykke af ejendommen, der primært udgør forhaven, vil have direkte konsekvenser for ejendommens visuelle præsentation og rumlige karakter. Den forhave, som sandsynligvis udgør en central del af ejendommens æstetiske appel og funktionelle anvendelighed, vil nu blive væsentligt reduceret i størrelse. Dette vil påvirke ejendommens samlede udseende og muligvis begrænse dens anvendelse til rekreative formål eller haveaktiviteter

Hvor dominerende vejanlægget vil blive i forhold til ejendommen → Dette nye vejanlæg er meget dominerende for ejendommen, hvilket betyder, at det har en betydelig indflydelse på ejendommens udseende og atmosfære. Vejanlæggets markante tilstedeværelse skaber en dominerende struktur i ejendommens nærområde, hvilket kan påvirke dens visuelle appel og generelle indtryk negativt. Samtidig medfører fjernelsen af læhegn en åben og mindre privat atmosfære på ejendommen, hvilket yderligere bidrager til tabet af dens charme og landlige karakter. Den konstante synlighed fra huset og tilstedeværelse af trafikken kan også påvirke ejendommens følelse af privatliv og fred, idet den kan føles mere udsat og støjbelastet på grund af det større vejanlægs dominans.

Ejendommens anvendelse → Denne ejendom udgør en betydelig og imponerende landejendom, som er omgivet af naturskønne omgivelser. Desværre bliver dens anvendelsesmuligheder begrænset som følge af vejanlæggets tilstedeværelse i forhaven. Den oprindelige charme og attraktivitet, som ejendommen engang udstrålede som en stor og smuk landejendom, bliver dæmpet af det dominerende vejanlæg. Dette reducerer ejendommens potentiale for rekreative og landbrugsmæssige formål og kan desuden påvirke dens handels- og vandelbarhed negativt,

da potentielle købere måske ser begrænsninger i ejendommens anvendelsesmuligheder på grund af vejanlæggets tilstedeværelse.

Ændrede adgangsforhold, også internt på grunden → Der er sket ændringer i adgangsforholdene til ejendommen, idet det tidligere var muligt at tilgå ejendommen fra to veje direkte fra motorvejsanlægget. Denne ændring i adgangsforholdene vil sandsynligvis have en væsentlig indvirkning på ejendommens tilgængelighed og transportmuligheder

Ud fra vejdirektoratets egne overvejelser ville vi mene, at en fuldstændigt ekspropriation er rette valg i denne situation. Alle betingelserne peger på en fuldstændig ekspropriation. En delvis ekspropriation ville resulterer i en usælgelig ejendom og min ejendomsret ville blive krænket.

Yderligere bemærkninger

1. Når afstanden mellem haven og vejen reduceres betydeligt, hvilket resulterer i manglen på en traditionel forhave, rejser det en væsentlig udfordring ved salget af en landejendom. En forhave spiller ofte en central rolle i ejendommens præsentation og appel, da den bidrager til dens æstetiske udseende og danner ofte det første indtryk for potentielle købere. Uden en forhave kan det være vanskeligt at demonstrere ejendommens visuelle tiltalende træk og charme, hvilket kan påvirke dens salgbarhed negativt. Manglen på en forhave kan også afspejle ændringer i ejendommens brugsmønster og kan signalere en reduktion i dens attraktivitet som en landejendom. Dette kan medføre yderligere udfordringer i markedsføringen og salget af ejendommen, da potentielle købere måske har svært ved at visualisere ejendommens fulde potentiale og værdi uden en traditionel forhave.

2. Den tildelte erstatning på cirka 24.000 kroner for læhegnet er utilstrækkelig til at genoprette et lignende læhegn. Denne erstatning dækker ikke omkostningerne forbundet med genopbygningen af et tilsvarende læhegn, hvilket betyder, at der ikke er blevet ydet fuld erstatning. Den manglende dækning af genopbygningsomkostningerne betyder, at ejendommens oprindelige karakter og funktionelle egenskaber ikke kan genetableres til fulde, hvilket igen påvirker dens værdi og appel negativt. Vi mener ikke der er tale om at bytte gammelt til nyt, da læhegnet brugsværdi ikke var forringet af alderen.

3. Den fire-sporede landevej eller motortrafikvej vil udgøre en ekstremt dominerende faktor for ejendommen. Den betydelige størrelse og trafikintensitet på vejen vil have en markant indvirkning på ejendommens omgivelser og oplevelse.

4. Ejendommens anvendelsesmuligheder bliver begrænset som følge af de ændrede forhold, herunder den ekstremt dominerende tilstedeværelse af den fire-sporede landevej eller motortrafikvej samt andre faktorer såsom manglen på en traditionel forhave og fjernelsen af læhegnet. Disse ændringer kan medføre begrænsninger i ejendommens anvendelse til rekreative, landbrugsmæssige eller andre formål, hvilket kan påvirke dens værdi og appellere negativt.

Erstatningens størrelse må utvivlsomt være en del af bedømmelsen af om der skal foretages en fuld ekspropriation af ejendommen, hvorfor der er i det følgende er anbragt påstande vedrørende erstatningens størrelse.

Grundlovens §73 kræver at der bliver givet en fuldstændig erstatning ved ekspropriation. Derfor ville sekundært kræve dette på baggrund af følgende punkter

1. Tab af herlighedsværdi eftersom haven formindskes, læhegnet er fjernet og der påføres ejendommen der allerede lå tæt på vejen et forhøjet støjniveauet. ift til herlighedsværdi kan her henvises til U.1976.39H. Hvor højesteret udover taksationskommissionens erstatning for afstået jord skulle yde yderligere erstatning for det mærkbare tab som ejendommen har lidt som følge af ekspropriationen. Herunder at det var vel afrundet, godt beliggende og tiltalende herregård. Se vedhæftet satellit foto og foto af ejendommens læhegn. I vores situation mister ejendommen meget af sin forhave, sit læhegn, får forøget sit støj- og vibrationsniveau hvilket alle peger på tab af herlighedsværdi. Mangel på disse er afgørende for en landejendoms værdi.

2. Erstatning for værdien i handel og vandel herunder erstatning for forventningsværdi altså forventningerne om fremtidig udnyttelse af ejendommen eksempelvis U.1975.718H og U.2005.590H. Erstatningen bør være nedgangen af rest ejendommens værdi som følge af denne ekspropriation før der er udredt fuld erstatning. I denne situation er der ikke tvivl om at denne ekspropriation medfører at resten af ejendommen påføres ulemper herunder adgangsforhold, støjforhold, formindskelse af primær have. Dette vil resultere rest ejendommens værdi formindskes betydeligt og dermed ville jeg lide et tab. Jeg lider højest sandsynligt af denne ekspropriation, hvor min ejendom går fra at være en landejendom med to indkørselsveje, naboer samt en stor attraktiv forhave. Dette bliver lavet om til en isoleret ejendom med en lille have. Disse ændringer medfører at ejendommen bliver mindre attraktiv i handel og vandel og påvirker salgbarheden og dermed bliver min ejendomsret. Den erstatning der er givet giver derfor ikke en fuld erstatning. Det er en forkert erstatning, da den kun tager højde for den faktisk eksproprierede grund, uden hensynstagen til restejendommens fald i værdi. Jeg bliver stavnsbundet i denne situation, da jeg ender med en uattraktiv og usælgelig ejendom der er domineret af vejanlægget.

3. Andre tab udover værdien i handel og vandel herunder midlertidige ulemper i forbindelse med anlægsarbejder, spildte projekteringsudgifter.

Yderligere bemærkninger:

Kommissionen havde ikke rettidigt kontaktet os, hvilket har medført forøgede udgifter, hvilket er under alt kritik. Vi har udført vores tabsbegrænsningspligt og stoppet arbejdet så snart vi blev informeret.

Forlængelse af afstand til nærmeste supermarkedet og nærmeste hovedvej og motorvej. og skole

Afstanden mellem huset, supermarkedet osv ville blive forlænget med den 6,4 km lange omvej og med bil så tager det ca 9 minutter par vej dvs hvergang vi skal noget så skal vi forventede 12.8 km ekstra km og 18 minutter tid. Dette påvirker husets værdi i handel og vandel gevaldigt.

[…]"

Lodsejeren har fremsendt et supplerende partsindlæg af 5. september 2024, sammen med et brev fra Aarhus Kommune om, at ejendommen ikke er bevaringsværdig. Det fremgår af partsindlægget:

"Jeg skriver denne besked for at give jer en bedre forståelse af min situation og sagens forløb. Det hele startede, da jeg købte en landejendom på Adresse 1 med henblik på en totalrenovering af hovedhuset og efterfølgende opførelse af nogle kontorlokaler. En dag mødte jeg min nabo, Person 2, som bor på Adresse 3 . Han informerede mig om, at der snart ville blive

holdt et møde med vejdirektoratet angående vejarbejde, der skulle finde sted ved vores boliger. Jeg blev meget overrasket, da jeg ikke var blevet informeret eller inviteret til mødet. Jeg besluttede alligevel at deltage for at se, hvad der skulle ske, og om arbejdet ville påvirke min ejendom.

Til mødet blev vi præsenteret for vejplanerne, og det gik op for mig, at arbejdet ville have en betydelig indvirkning på min ejendom. De ønsker at tage næsten 80% af min have og lukke min adgang til Adresse 4 , hvilket vil tvinge mig til at bruge en privat vej, der gør min rute til nærmeste hovedvej betydeligt længere.

Jeg klagede over, at ingen fra vejdirektoratet havde forsøgt at kontakte mig, mens alle mine naboer havde fået besked et år inden mødet. Jeg fik at vide, at fordi jeg havde adressebeskyttelse, kunne de ikke sende mig brev, e-mail eller ringe til mig, men de vidste, at jeg ejede huset på nr. 220 og kunne have lagt et brev i min postkasse. De beklagede fejlen og lovede at holde kontakt med mig fremover.

Da jeg første gang mødte kommissionen, forklarede jeg, at jeg på ingen måde kunne gennemføre mit renoveringsprojekt, hvis Adresse 4 blev udvidet, da mit projekt var meget afhængigt af den nemme adgang til to motorveje til Aarhus. Jeg gjorde det klart, at jeg aldrig ville kunne leje mine kontorlokaler ud, hvis min adgang til Adresse 4 blev lukket, og at renoveringen af hovedhuset heller ikke kunne gennemføres, da det ikke giver mening at investere flere millioner kroner i en landejendom uden have.

Kommissionen virkede forstående over for mine problemer og lovede mig, at hvis udvidelsen af Adresse 4 blev besluttet, ville de finde en løsning for mig og min ejendom. Jeg informerede dem om, at den eneste løsning ville være, at de overtog min ejendom. Med denne tillid til kommissionen ventede jeg på en afgørelse, indtil jeg fandt ud af, at udvidelsen af Adresse 4 var blevet besluttet, og at alle mine naboer var blevet eksproprieret – undtagen mig! Dette kom som et kæmpe chok, da jeg nu står tilbage med en landejendom uden have, uden naboer og med en firesporet motortrafikvej lige foran mit hjem.

Jeg har ikke givet op og har klaget over kommissionens afgørelse. Samtidig har jeg talt med kommunen om ejendommens bevaringsværdi, og de har vurderet, at ejendommen på Adresse 4 ikke er bevaringsværdig. Derfor burde kommissionen muligvis også ekspropriere min ejendom, ligesom de har gjort med mine naboer.

Juridiske og rimelighedsmæssige argumenter:

1. **Ligebehandlingsprincippet:** Ifølge grundlæggende forvaltningsretlige principper skal der ske ligebehandling af borgerne i ensartede situationer. Det er diskriminerende, at mine naboer er blevet eksproprieret, mens jeg er blevet efterladt i en uholdbar situation uden mulighed for at fortsætte mit projekt eller bo trygt på min ejendom. Jeg beder om samme behandling som mine naboer, da konsekvenserne af vejprojektet rammer mig lige så hårdt.
2. **Ekspropriationsprincippet:** Ekspropriation bør ske, når en ejendom bliver ubrugelig eller værdiløs som følge af et offentligt indgreb, som her hvor min ejendom mister sin funktion som bolig og erhvervsejendom. Når der sker en så massiv ændring af infrastrukturen, som efterlader min ejendom udsat for støj, trafikgener og uden have, skal ejendommen eksproprieres for at sikre rimelig kompensation og mulighed for genhusning.

3. **Proportionalitetsprincippet:** Ifølge proportionalitetsprincippet skal et offentligt indgreb stå i et rimeligt forhold til de ulemper, det påfører borgerne. I mit tilfælde er ulemperne ved vejprojektet så store, at det er uforholdsmæssigt, hvis jeg ikke får samme løsning som mine naboer. Det er urimeligt og uproportionalt, at jeg efterlades med en ejendom, der er direkte berørt af de store ændringer, uden den nødvendige kompensation.

4. **Ejendommens økonomiske og praktiske ulemper:** Det er kun rimeligt, at kommissionen overtager ejendommen, da den ikke længere giver mening i forhold til den oprindelige plan, jeg havde sat for den. Jeg ønsker ikke selv at bo på en ejendom, hvor jeg skal stirre på en firesporet motorvej, omgivet af støj og en jordvold. At lade huset stå vil forringe ejendommens værdi betragteligt, og det vil blive ekstremt svært at sælge den til en rimelig pris på grund af de massive gener. Situationen gør det økonomisk urentabelt at fortsætte eller afslutte mit renoveringsprojekt, og det er derfor i alles interesse, at ejendommen overtages og ekspropriereres på lige fod med de andre ejendomme.

Jeg håber, at I kan se, at ingen kan bo i en landejendom uden have og med en firesporet motortrafikvej lige udenfor. Derfor beder jeg om, at mit hus også ekspropriereres ligesom mine andre tre naboer.

[…]"

Lodsejeren henviste i det væsentlige til det supplerende partsindlæg af 5. september 2024 og den fremlagte ejendomsvurdering af Virksomhed 1 af 19. september 2024.

Lodsejeren beskrev, hvordan usikkerheden vedrørende omfanget og tidshorisonten for etableringen af anlægsprojektet samt indgrebene på ejendommen har påvirket hans situation og økonomi. Lodsejeren anførte, at han føler sig bundet på hænder og fødder.

Lodsejeren fremhævede særligt, at de naboretlige gener på ejendommen er meget voldsomme, når vejen flyttes så tæt på ejendommen og meget af haven mod vejen forsvinder. Endvidere henviste lodsejeren til den ændrede vejadgang på ejendommen.

Lodsejeren henviste til, at flere af de naboliggende ejendomme blev ekspropriereret som følge af anlægsprojektet.

Lodsejeren oplyste, at han har afhændet et til ejendommen hørende skovareal.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at ejendommen efter udvidelsen af vejen fortsat vil kunne benyttes på passende vis og bestå som bolig.

Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at den naboretlige tålegrænse ikke er overskredet, og at betingelserne for ekstension efter ekspropriationsproceslovens § 16 ikke er opfyldt.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at der ikke er hjemmel til at yde erstatning for ændret adgangsvej, såfremt der også fremadrettet er fornøden vejadgang til ejendommen.

Anlægsmyndighedens repræsentant forklarede, at flere af de af lodsejeren påberåbte gener udgør nærføringsgener i form af bl.a. støj, indbliksgener og dominans, der først behandles af ekspropriationskommissionen, når anlægsprojektet er færdigt. Repræsentanten henviste til ekspropriationsproceslovens § 21. Repræsentanten bemærkede dog, at der også skal tåles en del som følge af den samfundsmæssige udvikling og henviste til ejendommens placering samt vejens betydning som indfaldsvej til Aarhus og med erhverv på modsatte side af vejen.

Repræsentanten bemærkede, at den naboretlige tålegrænse under ingen omstændigheder overskrides i et sådant omfang, at ejendommen skal overtages af anlægsmyndigheden.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Denne sag vedrører alene spørgsmålet om, hvorvidt der er grundlag for at imødekomme lodsejerens krav om overtagelse af hele ejendommen efter ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1. Det forudsætter, at ekspropriationsindgrebet har medført, at den tilbageblivende del af ejendommen er blevet så lille eller således beskaffen, at den ikke hensigtsmæssigt kan besvares som selvstændig ejendom eller udnyttes på rimelig måde.

Taksationskommissionen er af de af ekspropriationskommissionen anførte grunde enig i, at der ikke er grundlag for at kræve overtagelse af ejendommen i sin helhed efter ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1.

For så vidt angår den fastsatte erstatning for arealafståelsen og for ulemper samt spørgsmålet om fornøden vejadgang henvises til ekspropriationskommissionens kendelse af 15. august 2023 og til taksationskommissionens kendelse af 29. februar 2024.

Som anført i ekspropriationskommissionens kendelse vil de af lodsejeren rejste krav om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget 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.

Erstatningen for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes, når den midlertidige brug er ophørt, jf. ekspropriationsproceslovens § 18.

Konklusion

Lodsejerens påstand om, at Vejdirektoratet skal overtage ejendommen i henhold til ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1, tages ikke til følge.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

Niels Erik Borup Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til §§ 16 og 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsproceslo-ven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 med senere ændringer.

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med kendelsen, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at det i ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., er fastsat, at sager om erstatning skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 11. december 2024.

Sign.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.