Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 16. maj 2025

Sagsnr. 2024-197118

Sagens parter:

Ejere: Lodsejerne

(herefter benævnt lodsejerne)

Matr.nr. 1 og 2

Beliggende: Adresse 1

Lb.nr. 192

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Fredag den 16. maj 2025, ca. kl. 10.30, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1, 8382 Hinnerup. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen

Bønløkke og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, 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 lodsejerne. Under besigtigelsen og udvekslingen af synspunkter deltog Gerner Svendsen.

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

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten andrager ejendommen Matr.nr. 1 og 2 og Matr.nr. 2 et samlet areal på 27.845 m^2.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ca. 1.980 m^2.

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

Endelig pålægges ejendommen servitut om arbejdsareal til midlertidig brug (ca. 1.520 m^2) som anmærkning h i fortegnelsen.

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 31. maj 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 31. maj 2024

"Kommissionen drøftede den fremsatte anmodning om overtagelse af ejendommen, og besluttede ikke at imødekomme denne. Der er efter kommissionens opfattelse ikke fremkommet nye oplysninger siden besigtigelsesforretningen, som kan begrunde ekspropriation af ejendommen i sin helhed. Kommissionen skal bemærke, at denne efter ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1, har mulighed for at beslutte en ejendom overtaget af anlægsmyndigheden, såfremt den tilbageblivende del af ejendommen bliver så lille eller således beskaffen, at den ikke hensigtsmæssigt kan bevares som en selvstændig ejendom eller udnyttes på en rimelig måde. I nærværende tilfælde medgår ca. 1.980 m^2, svarende til ca. 7 % af ejendommen. Herudover medgår der beplantning og læhegn. Kommissionen finder ikke, at foranstående kan begrunde ejendommen overtaget efter lovens § 16, stk. 1. Kommissionen finder, at ejendommen fortsat kan anvendes som beboelsesejendom med en uændret placering tæt på motorvejen og et uændret støjbillede. Ligeledes finder kommissionen, at ejendommen kan disponeres over som hidtil, og finder ikke at have anden hjemmel til at totaleksspropriere ejendommen, hvorfor anmodningen om ejendommens totaleksspropriation afvises.

Kommissionen har herefter 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 erstatning på 39.600 kr., svarende til 20 kr. pr. m^2.

Hertil kommer en ulempeerstatning på 60.400 kr. for samtlige ulemper, herunder tab af beplantning inkl. i midlertidigt arbejdsareal, tab af læhegn/læbælte og dermed ændret afrunding af ejendommen.

For så vidt angår 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 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, som for eksempel i form af afskærmning. Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt afgørende 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.

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

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejerne yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejerne fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

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

Kommissarius vejledte om, at spørgsmålet om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget vil kunne forelægges kommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21, stk. 1, 2. pkt. Det bemærkes, at lodsejerne selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.

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

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. 1.980 m^2, og for samtlige ulemper, herunder tab af beplantning inkl. i midlertidigt arbejdsareal, tab af læhegn/læbælte og dermed ændret afrunding af ejendommen	*100.000 kr.*

Rente 3,60 % p.a. fra den 6. marts 2024

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Under besigtigelsen henviste den mødte lodsejer særligt til tabet af læbæltet og den afskærmende effekt mod motorvejen.

Lodsejeren anførte, at lodsejerne føler sig bundne til ejendommen, og at støjgenerne på ejendommen bliver betydelige, når motorvejsudvidelsen er færdig, og den trafikale aktivitet på motorvejen bliver forøget.

Lodsejeren anmodede om, at anlægsmyndigheden overtager ejendommen i sin helhed. Lodsejeren henviste særligt til de store støjgener fra motorvejen.

Lodsejeren anførte, at arealerstatningen er fastsat i den lave ende, og henviste til, at der er indgået flere jordhandler i området med en arealpris på 24 kr. pr. m^2.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

Anlægsmyndighedens repræsentant oplyste til lodsejernes anmodning om totalekspropriation, at anlægsmyndigheden ikke ønsker at overtage ejendommen som følge af projektet. Repræsentanten var enig med ekspropriationskommissionen i, at betingelserne for ekstension i ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1, ikke er opfyldte.

Repræsentanten bemærkede i øvrigt, at der er strenge betingelse for fremrykket ekspropriation af ejendomme, og henviste til nyere ekspropriations- og taksationspraksis. Repræsentanten udleverede under taksationsforretningen Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 19. februar 2025 optrykt i MAD 2025.5, Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 27. februar 2024 optrykt i MAD 2024.71, Taksationskommissionen for Fyn og Sydlige Jyllands kendelse af 12. juni 2023 optrykt i MAD 2023.261 samt Højesterets dom af 15. november 2022 i sag BS-48391/2021-HJR optrykt i U 2023.744.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning er passende og er sammenlignelig med flere lignede sager på strækningen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de i kendelsen anførte grunde.

Som anført af ekspropriationskommissionen vil spørgsmålet om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget kunne forelægges kommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21, stk. 1, 2. pkt. Lodsejerne skal selv rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke

Mikael Dahl-Jensen

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 19. august 2025.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.