Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 4. september 2024

Sagsnr. 2024-189390

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 107)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Onsdag den 4. september 2024, ca. kl. 09.30, 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 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 og sin repræsentant advokat Evan Herrig, LRP Advokater.

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

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

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 21. marts 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

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

- Klage af 29. april 2024 med bemærkninger og tre bilag fremsendt af advokat Evan Herrig, LRP Advokater
    - Bilag 1: Opkrævning af grundskyld (forskudsopgørelse 2024)
    - Bilag 2: Tilbud af 20. februar 2024 fra Virksomhed 1 ApS
    - Bilag 3: Vurderingsstyrelsens foreløbige vurdering af ejendommen
- Supplerende bemærkninger af 14. august 2024 med fem bilag fremsendt af advokat Evan Herrig, LRP Advokater
    - Bilag A: Luftfoto af ejendomme med markering af fjernede rødgran
    - Bilag B: Tilbud af 6. august 2024 fra Virksomhed 1 ApS
    - Bilag C og D: Fotomateriale af ejendommen med tidligere beplantning
    - Bilag E: Faktura af 20. februar 2024 fra Virksomhed 1 ApS
- Supplerende bemærkninger af 3. september 2024 med to bilag fremsendt af advokat Evan Herrig, LRP Advokater
    - Bilag: Opgørelse af erstatningskravet
    - Bilag: "Grønne byer – Et litteraturstudie af tiltag til reduktion af luftforurening, støj, varmeøer og CO_2", udgivet af COWI den 12. december 2023

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 21. marts 2024

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal fastsat en erstatning på i alt 74.500 kr., svarende til henholdsvis 25 kr. pr. m² for markarealet og 40 kr. pr. m² for arealet som er udlagt til have.

Hertil kommer en ulempeerstatning på 80.000 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om rørledning (ca. 540 m²), tab af beplantning i form af 250 meter med høje tuja og graner samt 5 større egetræer. Derudover sker der en åbning mod motorvejen i hele ejendommens længde.

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

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

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til § 17, stk. 4 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

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 forretning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.

Herefter

b e s t e m m e s:

For det afståede areal, ca. 2.380 m², og for samtlige ulemper, herunder servitut om rørledning som anmærkning c, ca. 540 m² samt tab af beplantning og åbning mod motorvejen i hele ejendommens længde	*154.500 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*

Rente 3,60 % p.a. fra den 22. november 2023

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes som nedenfor anført.

Lodsejerens repræsentant har sammen med klagen af 29. april 2024 uddybet erstatningspåstanden i et partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

"Vi ønsker sagen forelagt taksationskommissionen, idet vi blandt andet gør gældende, at der ikke er taget højde for det fremsendte materiale. Til grund for erstatningen er tilsyneladende delvist taget udgangspunkt i den offentlige vurdering, hvilken er radikalt ændret her for 2024, hvor andre principper er lagt til grund.

Der bliver fjernet et antal høje træer ud mod motorvejen. Vi kan ikke se, hvad der specifikt er ydet i erstatning for disse, men vi har haft en neutral anlægsgartner til at foretage optælling og afgive pris, og den afviger væsentligt fra det, der er skønnet. Der er ikke i det krav taget højde for, at der går mange år, inden træerne er oppe i samme højde, og at de nu må flyttes længere ind på ejendommen, så det areal der kan benyttes, reelt bliver mindre.

Vort foreløbige krav – idet det forbeholdes at forhøje påstanden:

Erstatning for træer ifølge tilbud inkl. moms	252.500
Erstatning for jord og øvrige ulemper	100.000
I alt	352.000

Hvortil komme omkostninger. Vi skal samtidig anmode om at få det foreløbig tilkendte beløb nøje specificeret for de enkelte poster."

Lodsejerens repræsentant har sendt et supplerende partsindlæg af 14. august 2024, hvoraf følgende fremgår:

"Vi henviser til de tidligere indlæg. Siden sidst er der indtrådt en væsentlige faktor.

Ud over den foreløbige vurdering, fremsendt tidligere, er der fjernet yderligere 101 rødgran (bilag A (fra markeringerne med sort ud mod vejen og den sorte firkant)). Vi har indhentet en pris på disse rødgran fra en anlægsgartner (bilag B).

Dette ses på kort (Krak luftfoto), som vedlægges i et andet målestoksforhold som bilag C, hvor man, specielt via skyggerne, kan få et indtryk af den tidligere træbeplantning. Endelig vedlægges et foto fra før fjernelsen (bilag D) og en regning fra anlægsgartneren i forbindelse med hans besigtigelse og prisfastsættelse (bilag E).

Som man ser, og som tidligere nævnt, står den modtagne foreløbige grundvurdering på kr. 801.000 i skærende kontrast den vurdering, der var tidligere.

Vurderingen giver en gennemsnitlig m2 pris på kr. 76,93 pr. m2, (vi har ikke umiddelbart kunnet se en specifikation).

På grund af udvidelse, skal træerne trækkes længere tilbage på grunden, og giver derfor reelt mindre grund udnyttelsesmæssigt, da man ikke pga. støj kan befinde sig på den anden side af træerne.

Der er heller ikke taget hensyn til, at ejendommen i en årrække, indtil træerne gror op, vil ligge stort set frit ud til motorvejen uden nogen form for afskærmning. Betydningen heraf vil det

være unødvendigt at beskrive, det vil komme tydeligt frem under mødet på stedet. Salgsværdien af ejendommen forringes også.

Mht. prisen på træerne har vi kontaktet en lokal anlægsgartner, som er bedt om at komme med en realistisk pris, der vil kunne stå for en efterprøvelse. Det fremgår ikke, hvorfor man ikke har fulgt tallene, vi kom med sidste gang, så vi har svært ved at modargumentere.

Den tidligere påstand på kr. 352.000 forhøjes således med prisen på de fjernede rødgran på kr. 97.000 + moms i alt kr. 121.250 og yderligere for ulempe og jordpris på ikke under kr. 100,000, taget i betragtning at man kommer så tæt på motorvejen, at en del af grunden reelt ikke kan udnyttes og i en årrække er uden reel beskyttelse mod støjen og ejendommens værdi forringes. Hertil skal selvfølgelig tillægges de kr. 5.000 for udbetalingsdokumentation."

Lodsejerens repræsentant har fremsendt en opgørelse af erstatningskravet den 3. september 2024, hvoraf følgende fremgår:

"Hermed sendes en samlet opgørelse over Klagers påstand. Der kan i det hele henvises til fremsendte procesindlæg af 29. april 2024 og 14. august 2024.

Erstatningsopgørelse	Påstand		Side i MS
Erstatnings for jord	kr.	74.500,00	10 og 11
Erstatning for træer ifølge tilbud incl. moms	kr.	252.500,00	9
Rødgran for træer incl. moms	kr.	121.500,00	21
Øvrige ulemper, værdiforringelse	kr.	125.000,00	10 og 11 + bilag
Udbetalingsdokumentation	kr.	5.000,00	6
Godtgørelse for sagkyndig bistand	kr.	15.000,00	
I alt	**kr.**	**593.500,00**	

Vedlagt er yderligere materiale omkring beplantnings forureningsdæmpende effekt fra COWI.

Fra Plantoramas hjemmeside kan fremhæves:

Små og store træer

Der er talrige, særdeles store fordele ved at have træer i sin have. De giver både haven områder med skygge, men trækker også dyreliv til. Mange fugle og insekter kan have deres hjem i trækronerne og stammerne, og kan hermed bidrage til resten af havens ve og vel.

***De opfanger luftforurening og kan også dæmpe trafikstøj**. De absorberer store mængder regnvand, og kan hjælpe med at holde éns have veldrænet.*

Træer findes i alverdens størrelser, uanset om du er til store, høje træer, eller om du er til de mindre."

Lodsejerens repræsentant henviste i det væsentlige til de fremsendte partsindlæg af 29. april 2024, 14. august 2024 og 3. september 2024 samt den fremsendte opgørelse over erstatningskravet. Lodsejerens repræsentant var dog enig med anlægsmyndigheden i, at den foreliggende klagesag ikke omhandler erstatning for brug af det midlertidige arbejdsareal, herunder tab af rødgran. Det bør præciseres i kendelsen.

Lodsejerens repræsentant præciserede, at lodsejeren kan acceptere den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning, men at ulempeerstatningen skal forhøjes som følge af de mange gener på ejendommen samt tabet af beplantning. Repræsentanten henviste særligt til COWI's rapport "Grønne byer – Et litteraturstudie af tiltag til reduktion af luftforurening, støj, varmeøer og CO_2" om grønne tiltags effektivitet til at reducere luftforurening og støj. Noget tilsvarende kan læses på Plantoramas hjemmeside.

Lodsejerens repræsentant fremhævede særligt, at det ikke er muligt at benytte ejendommens rekreative udendørsarealer på samme måde som før motorvejsudvidelsen, og at ejendommen formindskes betydeligt efter arealafståelsen. Repræsentanten bemærkede, at selv om der sædvanligvis ikke tilkendes erstatning for genafskaffelsesværdien, bør dette overvejes i det foreliggende tilfælde. Der er tale om en ejendom, der berøres på en sådan helt særligt måde, at det er nødvendigt at foretage genplantning med beplantning i en vis højde.

Under besigtigelsen fremhævde lodsejeren, at ejendommen berøres meget indgribende af motorvejsudvidelsen. Ejendommen ændrer karakter samt åbnes betydeligt mod motorvejen. Lodsejeren bemærkede særligt, at han ikke har kunnet se motorvejen før fjernelsen af beplantningen, selvom ejendommen er beliggende tæt ved motorvejen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at anlægsmyndigheden kan acceptere den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning.

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, at der i forbindelse med en sag om nærføringsgener vil blive lavet en støjrapport over støjniveauet på ejendommen.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede endvidere, at de af lodsejeren omtalte 101 rødgran er fjernet ved det midlertidige arbejdsareal. Erstatning for brug af det midlertidige arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug af arealet er ophørt.

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.

Repræsentanten anførte, at erstatningen er passende fastsat af ekspropriationskommissionen, selvom ekspropriationskommissionen ikke detaljeret har redegjort for de enkelte erstatningsposter i den samlede ulempeerstatning.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen tilkendte arealerstatning og godtgørelse for udbetalingsdokumentation. For taksationskommissionen har hovedspørgsmålet været ulempeerstatningens størrelse, herunder navnlig størrelsen af erstatningen for tab af beplantning og for den skete åbning mod motorvejen.

Lodsejeren skal have erstattet sit tab som følge af mistet beplantning, herunder ulemper i form af åbningen mod motorvejen. Erstatningen kan imidlertid ikke fastsættes til, hvad det ville koste at få for eksempel en anlægsgartner til at retablere haven med en beplantning, der ganske svarer til den mistede. Erstatning for genanskaffelsesværdien forudsætter normalt, at ejeren er i en situation, hvor genanskaffelse er en nødvendighed. Taksationskommissionen vurderer, at der til trods for de uomtvisteligt store ulemper for lodsejeren forbundet med fjernelse af beplantningen ikke foreligger en sådan tvangssituation, at erstatning for genanskaffelsesværdien kommer på tale.

Taksationskommissionen bemærker, at det af lodsejeren fremlagte tilbud på nyplantning af den fjernede beplantning langs motorvejen forekommer højt. Kommissionen har i den forbindelse også noteret, at tilbuddet omfatter beplantning af en betydelig højde.

Taksationskommissionen bemærker samtidig, at det fjernede beplantningsbælte har haft en særlig karakter med bl.a. thuja. Det indebærer højere omkostningerne til nyplantning, ligesom åbningen mod motorvejen er blevet mere markant som følge af, at det fjernede beplantningsbælte har været tæt. Taksationskommissionen vurderer, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte ulempeerstatning skønsmæssigt bør forhøjes til samlet 100.000 kr. med henblik på at sikre lodsejeren fuldstændig erstatning.

Taksationskommissionens afgørelse omfatter ikke nærhedsgener. Spørgsmål herom vil kunne forelægges ekspropriationskommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21, stk. 1, 2. pkt. Det bemærkes, at lodsejeren selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.

Taksationskommissionens afgørelse omfatter heller ikke erstatning for midlertidig brug af arbejdsarealer, herunder spørgsmål om erstatning for fjernelse af rødgran. Som anført i ekspropriationskommissionens kendelse fastsættes erstatningen herfor først, når den midlertidige brug af arealet er ophørt, jf. ekspropriationsproceslovens § 18.

Lodsejeren tilkendes 8.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommission.

Konklusion

For det afståede areal, ca. 2.380 m^2, og for samtlige ulemper, herunder servitut om rørledning som anmærkning c, ca. 540 m^2 samt tab af beplantning og åbning mod motorvejen i hele ejendommens længde	174.500 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
Rente 3,60 % p.a. fra den 22. november 2023	
For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen	8.000 kr.

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke

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 26. september 2024.

Asbjørn Hagen Varde

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.