Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 28. november 2025

Sagsnr. 2025-251264

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

6920 Videbæk

Lb.nr. 190

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af totalekspropriation af lodsejerens ejendom i forbindelse anlæg af Rute 15 Ringkøbing – Herning.

Fredag den 28. november 2025, ca. kl. 15.00, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 2 , 6920 Vibebæk. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer ingeniør Mikael Dahl-Jensen

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 ledende landinspektør Søren Andersen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt. Lodsejerens partsrepræsentant var ikke mødt.

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

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

Sagen er behandlet sammen med lodsejerens taksationssag med sagsnr. 2025-251316.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 , er en beboelsesejendom beliggende i landzone. Ejendommens grundareal er på 2.896 m^2, hvoraf 279 m^2 udgør vej.

I tilknytning til ejendommen ligger matr.nr. Matr.nr. 1 , der er en ubebygget grund på 2.248 m^2. Lodsejeren erhvervede i 2012 begge matrikler. Erstatningen for grunden, der tillige afstås, behandles under sagsnr. 2025-251316.

På lodsejerens ejendom er placeret et solcelleanlæg, der ifølge anlægsmyndighedens oplysninger ikke er mur- og nagelfast. Det fremgår af ekspropriationskommissionens kendelse, at lodsejeren vil fjerne solcelleanlægget inden, at anlægsmyndigheden overtager ejendommen.

Ejendommen er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 2. april 2025, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 2. april 2025

"Kommissionen har på baggrund af sagens faktiske oplysninger, herunder ejendommens beliggenhed, muligheder, størrelse, karakter og stand truffet afgørelse om, at ejeren for ejendommen i sin helhed med eksisterende bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør tilkendes 475.000 kr.

Kommissionen har ved sin afgørelse set på ejendommen og dennes muligheder, uden at skele til det foreliggende projekt, som er årsag til ekspropriationen.

Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er det afståedes værdi i handel og vandel, hvilket fremgår af bestemmelsen i ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. Med værdien i handel og vandel forstås det beløb, som det afståede ville kunne indbringe ved et salg på det åbne marked inden for en rimelig salgsperiode, til en almindelig fornuftig køber ud fra de stedlige pris-og markedsforholds, altså til markedsprisen.

Indledningsvis har kommissionen lagt vægt på ejendommens aktuelle anvendelsesmuligheder. Kommissionen konstaterede på forretningen, at der var tale om et

igangværende renoveringsarbejde, hvoraf der endnu udestår et omfattende arbejde hermed, og at ejendommen på forretningsdatoen fremstod nedslidt. Ejendommens udhus var på forretningsdatoen delvist nedrevet, og resterende oplagringsplads blev benyttet til opbevaring af byggematerialer til ejers forestående renoveringsprojekt. Kommissionen lægger dog også vægt på, at ejendommen oprindeligt er opført i gode byggematerialer, som rummer gode muligheder for ejendommen fremadrettet, samt at ejer har skiftet vinduer i nyere tid.

Kommissionen har endvidere lagt vægt på ejendommens beliggenhed, med relativ kort afstand til Videbæk, med indkøbsmuligheder mv.

Der indgår desuden i kommissionens vurdering, at overtagelsen af ejendommen allerede finder sted pr. 1. maj. 2025, hvilket kan medføre gener for ejeren. Ejeren tilkendes derfor 25.000 kr. for udgifter til fraflytning af ejendommen.

Efter en drøftelse af sagen har kommissionen i enighed truffet afgørelse om, at ejeren for ejendommen i sin helhed og samtlige ulemper tilkendes en erstatning på 475.000 kr., hvoraf et beløb på 25.000 kr. skal tilbageholdes, indtil ejendommen er ryddet af lodsejeren.

Da lodsejer på ekspropriationstidspunktet ikke har haft sagkyndig bistand, i forbindelse med sagens behandling for kommissionen, tillægges denne ikke et beløb herfor.

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

Herefter

b e s t e m m e s:

For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen	*475.000 kr.*
Flytteomkostninger	*25.000 kr.*
Af erstatningen tilbageholdes et beløb på 25.000 kr., indtil ejendommen er ryddet af ejeren.	
Renter 2,60 % p.a. fra den 1.maj 2025"	

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod principalt, at erstatningen skal forhøjes som nærmere redegjort for nedenfor. Lodsejeren påstod subsidiært, at ekspropriationsbeslutningen skal ophæves.

Lodsejerens repræsentant har fremsendt et partsindlæg af 29. oktober 2025 til nærværende sag samt taksationssagen med sagsnr. 2025-251316, hvoraf følgende fremgår:

"På vegne af Lodsejer , ejer af ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 , beliggende Adresse 1 , 6920 Videbæk og ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1

beliggende Adresse 2 , 6920 Videbæk (herefter samlet "Ejendommen"), skal jeg hermed fremsende bemærkninger til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands sagsnumre 2025-251264 og 2025- 251316. Taksationsforretningen er berammet til den 28. november 2025.

SAGSFREMSTILLING

I forbindelse med Vejdirektoratets projekt vedrørende udbygning af statsvej nr. 404 mellem Ringkøbing og Herning rettede Vejdirektoratet henvendelse til vores klient med henblik på ekspropriation af Ejendommen.

Ved linjebesigtigelsen blev det besluttet at hele ejendommene matr.nr. Matr.nr. 1 og 2 eksproprieres (Lb. nr. 190 og 192) ved st. 120.000 - 120.100 h.s. Totalekspropriation af ejendommen blev behandlet af ekspropriationskommissionen den 21. januar 2025, med Vejdirektoratets overtagelse af ejendommen den 1. maj 2025.

På linjebesigtigelsen deltog lodsejeren i et møde med kommissionen og Vejdirektoratet, hvor det af det fremlagte projekt fremgik, at ejendommen ikke ville kunne bevares.

Ekspropriationskommissionens kendelser blev protokolført den 2. april 2025 vedrørende erstatningsspørgsmål, hvor der ikke blev indgået forlig under ekspropriationsforretningen den 21. januar 2025.

For matr.nr. Matr.nr. 1 tilkendte kommissionen for ejendommen i sin helhed med stående bygninger og inventar og for samtlige ulemper en erstatning på kr. 475.000, hvorfor kr. 25.000 blev tilkendt for flytteudgifter.

For matr.nr. Matr.nr. 2 tilkendte kommissionen for ejendommen i sin helhed og samtlige ulemper en erstatning på kr. 58.000.

Efter ekspropriationsforretningen og ekspropriationskommissionens kendelser blev ejeren af Ejendommen af flere naboer gjort opmærksom på, at vejføringen over Ejendommen var blevet ændret. Der er som bilag 1 vedlagt en mail sendt fra en medarbejder ved Vejdirektoratet til vores klient den 28. april 2025. Her oplyser medarbejderen, at Vejdirektoratet har været nødsaget til at genbesøge den tekniske løsning for vejbetjeningen, og kunne ikke på daværende tidspunkt sige, hvordan vejbetjeningen ville blive.

Klienten kontaktede herefter Vejdirektoratet adskillelige gange, for at få oplysninger om vejføringen og nødvendigheden af totalekspropriationen af Ejendommen. Vejdirektoratet henviste blot til taksationskommissionen for oplysninger herom.

Kommissariatet har noteret sig lodsejerens indvendinger imod erstatningsforslagene og anser lodsejerens e-mail af 17. februar 2025 samt den efterfølgende korrespondance som en anke af kendelserne til Taksationskommissionen i sagerne M-83-190 og M-83-192.

Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland bekræftede modtagelsen af klagen, som blev videresendt ved e-mail den 9. maj 2025

BEMÆRKNINGER TIL EKSPROPRIATIONEN

Fastsættelsen af erstatningens størrelse

Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er det afståedes værdi i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet, hvilket fremgår af bestemmelsen i ekspropriationsproceslovens § 17,

stk. 4. Med værdien i handel og vandel forstås det beløb, som det afståede ville kunne indbringe ved et salg på det åbne marked inden for en rimelig salgsperiode, til en almindelig fornuftig køber ud fra de stedlige prisog markedsforhold på ekspropriationstidspunktet, altså markedsprisen.

Erstatningen skal fastsættes til Ejendommens objektive markedsværdi, uafhængigt af subjektive forhold hos den enkelte ejer.

Det gøres gældende, at ekspropriationskommissionens vurdering på samlet kr. 533.000 ikke afspejler Ejendommens faktiske markedsværdi og er i strid med det ekspropriationsretlige princip om fuld erstatning. Erstatningen er fastsat væsentligt under Ejendommens dokumenterede værdi, hvilket ikke opfylder kravet om, at ejeren skal stilles, som om ekspropriationen ikke havde fundet sted.

Der skal her henvises til den omfattende taksationspraksis, der viser, at erstatningen skal fastsættes til Ejendommens fulde markedsværdi. Som det fremgår af Mølbeck m.fl., Ekspropriation i praksis, 2. udgave (2019), skal erstatningen sikre, at ejeren økonomisk stilles, som om ekspropriationen ikke havde fundet sted. Dette krav er ikke opfyldt med den tilbudte erstatning. Det er oplyst, at der er foretaget flere forbedringer på Ejendommen i nyere tid, herunder er der bl.a. installeret nye vinduer og dele af eternittaget er blevet udskiftet på Ejendommen. Ydermere er boligen opført med gulvvarme og løbende renoveret igennem 00'erne. Ejendommen står derfor i god stand.

Der er for Ejendommen indhentet en ejendomsmæglervurdering den 27. januar 2025, hvor ejendomsmægleren har vurderet den samlede kontante handelsværdi til kr. 600.000 Ejendommen. Vurderingen er vedlagt som **bilag 2**.

Efterfølgende har vurderingsstyrelsen udsendt en endelig 2022-vurdering af matr.nr. Matr.nr. 1 , beliggende Adresse 1 , 6920 Videbæk. Her er denne del af Ejendommen vurderet til en ejendomsværdi på kr. 709.000 og en grundværdi på kr. 257.000. Det bemærkes, at der endnu ikke er udarbejdet en endelig 2022-vurdering for matr.nr. Matr.nr. 1 , beliggende Adresse 2 , 6920 Videbæk.

Det bemærkes, at såvel ejendomsmæglerens vurdering som den senest endelige offentlige ejendomsvurdering begge understøtter, at ekspropriationskommissionens fastsatte erstatning på kr. 475.000 for matr.nr. Matr.nr. 1 , er væsentlig for lav. Ifølge fast taksationspraksis tillægges både professionelle ejendomsmæglervurderinger og offentlige ejendomsvurderer betydelig vægt som dokumentation for ejendommens markedsværdi. Selv under hensyntagen til eventuelle markedsudsving mellem 2022 og ekspropriationstidspunktet, udgør den offentlige vurdering et væsentligt og objektivt sammenligningsgrundlag, der dokumenterer Ejendommens reelle værdi i handel og vandel.

Det skal endvidere bemærkes, at klienten ved en almindelig rundspørge i området har fået kendskab til og oplysninger om væsentlig højere erstatninger for flere af de omkringliggende ejendomme, heriblandt også ejendomme, som er i værre stand end nærværende. Det vil være i strid med det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip og grundsætningen om ensartet sagsbehandling, hvis erstatningen for Ejendommen fastsættes væsentligt lavere end sammenlignelige ejendomme uden saglig grund. Ekspropriationskommissionen og taksationskommissionen har pligt til at sikre ensartet og retfærdig behandling af alle lodsejere i samme ekspropriationsprojekt

Det gøres på den baggrund derfor gældende, at erstatningen for Ejendommen er fastsat for lavt.

Sagens oplysning og grundlaget for ekspropriationen

Efter linjebesigtigelsen omprojekterede Vejdirektoratet kommunevejen, da vejen ikke har kunne anlægges i det viste forløb på grund af miljøpåvirkninger på andre dele af strækningen. I den proces har Vejdirektoratet været i dialog med flere ejere i området om vejføringen, da ændringen havde betydning for en række ejendomme.

Det bemærkes, at klienten flere gange har forsøgt at indlede en dialog med Vejdirektoratet, men er gentagende gange blevet enten ignoreret eller har fået andre oplysninger, end de andre naboer i projektområdet. I forbindelse med en aktindsigtsanmodning sendt til Vejdirektoratet blev anmodningen bl.a. besvaret med et følgebrev, vedlagt som **bilag 3**. Det fremgår heraf, at ændringerne af projektet i processen efter linjebesigtigelsen har været mere markante end de typiske detaljeringsforløb mellem linje- og detailbesigtigelser i Vejdirektoratets projekter.

Det fremgår videre, at der i denne proces efter linjebesigtigelsen har været flere vejløsninger i spil, hvoraf nogle forslag ikke har haft det forløb over ejendommen, som var vist til linjebesigtigelsen. Dette er imidlertid oplysninger, som Vejdirektoratet ikke på noget tidligere tidspunkt har informeret vores klient om.

Det gøres gældende, at Vejdirektoratet ikke har oplyst sagen tilstrækkeligt i overensstemmelse med de forvaltningsretlige krav til sagsoplysning, jf. forvaltningslovens § 2. Der er foretaget væsentlige projektændringer efter linjebesigtigelsen, som ikke var kendt på tidspunktet for ekspropriationskommissionens behandling af sagen. Dette er endvidere i strid med kravet om, at ekspropriationsbeslutningen skal træffes på et fyldestgørende og korrekt faktisk grundlag.

Det bemærkes endvidere, at der ikke blot for vores klient, men for mange beboere i området er stor forvirring om, hvordan vejføringen egentlig vil forløbe. Der foreligger på nuværende tidspunkt modstridende oplysninger fra naboer om den endelige vejføring, hvilket skaber usikkerhed om projektets omfang og dermed grundlaget for totalekspropriationen.

I forlængelse af ovenstående og på baggrund af Vejdirektoratets utilstrækkelige oplysninger er der opstået tvivl om grundlaget for totalekspropriationen. Vejføringen er blevet ændret flere gange, og den endelige vejføring over Ejendommen er ifølge det oplyste endnu ikke på plads. Ifølge ekspropriationsrettens grundlæggende principper skal ekspropriation kun ske, når det er nødvendigt for projektets realisering, og når mindre indgribende alternativer ikke er mulige (proportionalitetsprincippet). Der skal være saglige og veldokumenterede grunde for, at Ejendommen skal totaleksproprieres, og at vejføringen skal ske på den valgte måde.

Det gøres gældende, at det på det oplyste grundlag ikke er muligt for vores klient at se eller forstå nødvendigheden af ekspropriationen af Ejendommen. Vejdirektoratet har bevisbyrden for at dokumentere, at ekspropriationen er nødvendig og proportional i forhold til det offentlige formål. Denne bevisbyrde er ikke løftet tilstrækkeligt.

Hernæst bemærkes det, at der efter det oplyste på tidspunktet for ekspropriationskommissionens behandling af sagen forelå væsentlighed usikkerhed om den endelige vejføring, hvilket burde have medført en udskydelse af totalekspropriationen, indtil projektet og dermed også nødvendigheden var endeligt fastlagt.

Det gøres gældende, at der fortsat foreligger tvivl om, hvorvidt totaleksproprietionen er nødvendig, henset til de væsentlige projektændringer, der er foretaget efter ekspropriationskommissionens beslutning, og den fortsatte usikkerhed om den endelige vejføring. Ifølge ekspropriationsrettens grundsætninger skal ekspropriationsbeslutningen hvile på et sikkert og endeligt projektgrundlag. Er der væsentlig usikkerhed om projektets omfang og nødvendighed, bør ekspropriationen udskydes, indtil disse forhold er afklaret.

Miljøvurdering af projektændringerne

Det skal for god orden skyld bemærkes, at Vejdirektoratet ikke har foretaget tilstrækkelige vurderinger af projektændringerne i henhold til miljøvurderingsloven. Vejdirektoratet har som følge af en aktindsigt sendt en bygherrevurdering, der er foretaget af ændringerne. Vurderingen er vedlagt som **bilag 4**.

I vurderingen er projektændringerne beskrevet ganske kort og herefter er det vurderet *"Det er således ikke en væsentlig ændring i forhold til MKV"*.

Det skal hertil bemærkes, at der i henhold til miljøvurderingsloven ikke skal foretages en vurdering af, om det er en væsentlig ændring, men derimod skal det vurderes om ændringen kan have væsentlige skadelige indvirkninger på miljøet, jf. miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 13, litra a. Der er ikke oplysninger i materialet om, at Vejdirektoratet har foretaget en sådan vurdering, hvorfor beslutningerne om projektændringerne lider af en væsentlig retlig mangel.

Den manglende korrekte vurdering af ændringernes indvirkninger på miljøet medfører, at ekspropriationen er foretaget på et mangelfuldt og retsstridige grundlag, idet der ikke er foretaget de lovpligtige vurderinger af projektet. Dette udgør en væsentlig sagsbehandlingsfejl, der kan medføre ugyldighed af ekspropriationsbeslutningen, jf. de almindelige forvaltningsretlige ugyldighedsgrunde.

GODTGØRELSE FOR SAGKYNDIG BISTAND

Udover erstatningen skal der tillige tilkendes godtgørelse for sagkyndig bistand ved nærværende taksationssag.

I medfør af ekspropriationsproceslovens § 29 gøres det derfor gældende, at der med henvisning til antallet af sager, kompleksitet og omfang af sagens materiale samt arbejdet med at få sagen tilstrækkeligt belyst, bør tilkendes en godtgørelse for sagkyndig bistand på kr. 15.000. OPGØRELSE AF ERSTATNING OG GODTGØRELSE På baggrund af ovennævnte bemærkninger gøres det gældende, at såfremt der fortsat er et dokumenteret og retsgyldig grundlag for ekspropriationen og den fornødne nødvendighed heraf er påvist, har vores klient krav på væsentlig højere erstatning end den fastsat af ekspropriationskommissionen, før der er tale om fuld erstatning i overensstemmelse med ekspropriationsrettens grundlæggende principper. Det samlede krav for Ejendommen kan opgøres således:

Erstatning for Ejendommen i sin helhed	650.000 kr.
Flytteomkostninger	25.000 kr.
Godtgørelse for ejendomsmæglervurdering	4.375 kr.
Godtgørelse sagkyndig bistand ifm. taksation	15.000 kr.
I alt	**694.375 kr.**

Subsidiært gøres det gældende, at såfremt Taksationskommissionen finder, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for totaleksspropriationen som følge af de påpegede mangler ved sagsbehandlingen og projektgrundlaget, bør ekspropriationsbeslutningen ophæves, og Ejendommen tilbageføres til vores klient."

De i partsindlægget omtalte bilag 2-4 blev fremsendt sammen med partsindlægget.

Lodsejeren anførte, at der er gennemført en række forbedringer af beboelsesejendommen. Under besigtigelsen af ejendommen fremviste lodsejeren de forbedringer, som han har foretaget på ejendommen. Lodsejeren forklarede, at det har været et stort igangværende projekt at renovere ejendommen. Lodsejeren henviste særligt til renoveringsarbejdet med hulmursisoleringen, udskiftningen af taget og vinduerne på ejendommen. Lodsejeren bemærkede, at gulvene er støbt med gulvvarme i huset.

Lodsejeren anførte, at den ubebyggede grund på matr.nr. Matr.nr. 1 , er tænkt anvendt som have til beboelsesejendommen.

Lodsejeren henviste til den nye offentlige ejendomsvurdering, hvor ejendommens værdi er fastsat til omkring 750.000 kr., og til den fremsendte mæglervurdering, hvor ejendommene matr.nr. Matr.nr. 1 og 2 blev vurderet til 600.000 kr.

Efter taksationsforretning har lodsejeren fremsendt et partsindlæg af 2. december 2025 og bl.a. henvist til, at den reelle salgspris for Adresse 3 6920 Videbæk udgør 535.000 kr. efter tinglysning.

Lodsejeren anførte, at det er vigtigt for ham, at han får en ordentlig og rigtig behandling af sagen. Lodsejeren anførte, at der har været et langt og beklageligt forløb mellem lodsejeren og anlægsmyndigheden. Lodsejeren er uenig i, at ejendommen skal totaleksproprieres.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning for lodsejerens to ejendomme fastsættes til ikke over 500.000 kr.

Anlægsmyndighedens repræsentant forklarede, at der er blevet arbejdet videre med projektet efter linjebesigtigelsen, og at der i forbindelse med den gennemførte detailbesigtigelse er sket ændringer i projektet. Repræsentanten bemærkede, at lodsejerens ejendomme fortsat er omfattet af projektet og overtages i sin helhed af anlægsmyndigheden.

Repræsentanten anførte, at sagen har været behandlet på sædvanlig vis af ekspropriationskommissionen, der har foretaget de nødvendige ekspropriationer på tidspunktet for det kendte projektgrundlag for linjeprojektet.

Repræsentant oplyste, at lovligheden af ekspropriationerne kan indbringes for domstolene inden 6 måneder efter ekspropriationskommissionens afgørelse. Repræsentanten bemærkede dog, at dette ikke er relevant for denne taksationsforretning.

Repræsentanten henviste til to ejendomme beliggende på Adresse 3 6920 Videbæk og Adresse 4 , 6971 Spjald, som anlægsmyndigheden har

overtaget efter anmodning om fremrykket ekspropriation af ejendommene. Repræsentanten anførte, at ejendommen beliggende på Adresse 3 6920 Videbæk, ligger meget tæt på lodsejerens ejendom. Repræsentanten henviste til, at der blev fastsat en pris på 525.000 kr., hvoraf 25.000 kr. udgør flytteomkostninger, for ejendommen. Repræsentanten har i et partsindlæg den 15. januar 2026 præciseret, at den nævnte ejendom ifølge tingbogen er handlet til 535.000 kr. I samme partsindlæg har repræsentanten anført, at der ikke bør fastsættes en erstatning for solcelleanlægget på lodsejerens ejendom, eftersom det ikke udgør mur- og nagelfast tilbehør.

Repræsentanten henviste endvidere til Overtaksationskommissionen for Fyns, Ribe og Sønderjyllands amtsrådskredses kendelse af 13. august 2002 i sag nr. 5/02 optrykt i KFE 2003.271 og bemærkede, at ensidigt indhentede vurderingserklæringer ikke kan tillægges afgørende vægt ved taksation af ejendommen.

Repræsentanten anførte, at den offentlige ejendomsvurdering ikke er bindende for taksationsmyndighederne og henviste til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 19. december 2024 optrykt i MAD 2024.252.

Repræsentanten bemærkede, at der ikke er grundlag for at dække udgifter til vurderinger fra ejendomsmægleren, og henviste til Taksationskommissionen for Sjælland m.v.s kendelse af 3. maj 2005 optrykt i KFE 2006.267.

Repræsentanten anførte, at den samlede erstatning for begge lodsejerens ejendomme bør fastsættes til højest 500.000 kr.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til den erstatning, som lodsejeren har ret til for afståelsen af ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 . Taksationskommissionen kan ikke tage stilling til lovligheden af ekspropriationen af ejendommen.

Taksationskommissionen kan tilslutte sig det, som ekspropriationskommissionen har anført om beboelsesejendommens anvendelsesmuligheder og beliggenhed. Taksationskommissionen bemærker, at selv om renoveringsarbejdet er uafsluttet og præger indtrykket af ejendommen, fremstår selve beboelsesrummene i fin stand og hyggelige.

Taksationskommissionen vurderer, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning er i den lave ende og skønsmæssigt bør forhøjes med 25.000 til 500.000 kr.

Erstatningen for beboelsesejendommen og den ubebyggede grund på matr.nr. Matr.nr. 1 , der er behandlet under sagsnr. 2025-251316, udgør hermed i alt 583.000 kr. Taksationskommissionen vurderer, at dette beløb er passende også henset til de fremlagte oplysninger om priser i forbindelse med overtagelse af nærliggende ejendomme, herunder ejendommen skråt over for. Det er kommissionens vurdering, at den foreliggende ejendom med sin beliggenhed tilbagetrukket fra vejen og den store grund mod syd rummer potentiale. Taksationskommissionen har ikke tillagt

den af lodsejeren indhentede mæglervurdering på 600.000 kr. afgørende vægt, men kommissionen bemærker dog, at vurderingen underbygger kommissionens prisfastsættelse. Den offentlige ejendomsvurdering er ikke bindende for taksationskommissionen.

Taksationskommissionen tiltræder den tilkendte erstatning på 25.000 kr. for udgifter til fraflytning af ejendommen.

Taksationskommissionen tilkender lodsejeren en godtgørelse på 1.500 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Taksationskommissionen har tilkendt lodsejeren en tilsvarende godtgørelse i sagen med sagsnr. 2025-251316. Lodsejerens repræsentant har sendt et partsindlæg i sagen, men mødte ikke i forbindelse med taksationsforretningen.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør	500.000 kr.
Flytteomkostninger	25.000 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand	1.500 kr.

Renter 2,60 % p.a. fra den 1. maj 2025.

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. 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 29. april 2026



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.