Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 16. maj 2025

Sagsnr. 2024-210421

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

Lb.nr. 10

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation i forbindelse med anlæg af cykelstien Trustrup - Homå.

Fredag den 16. maj 2025, ca. kl. 9.00, 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

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 lodsejeren. Lodsejeren var mødt med sin repræsentant advokat Jørgen Lindhardt Steffensen, Lindhardt Steffensen Advokatpartnerselskab.

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 Person 1 et samlet areal på 3.640 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ca. 420 m^2 samt tab af læhegn mod Adresse 2

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 5. august 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 5. august 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 (inkl. beplantning), fastsat en erstatning på 8.400 kr., svarende til 20 kr. pr. m^2.

Hertil kommer en ulempeerstatning på 20.000 kr. for samtlige ulemper, herunder tab af hegn (ca. 70 lbm) samt begrænset åbning ind til 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.

Da ejeren kommer til at betale ejendomsskat af de afståede arealer frem til 1. januar 2026, er der fastsat en godtgørelse på 92 kr.

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 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. 420 m^2, og samtlige ulemper, herunder tab af læhegn, ca. 70 lbm, samt begrænset åbning til ejendommen *28.400 kr.*

Rente 3,60 % p.a. fra den 15. maj 2024

Skattekompensation *92 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerens repræsentant har sammen med klagen af 13. september 2024 fremsendt et supplerende indlæg, hvoraf følgende fremgår:

"Som advokat for Lodsejer 1 , der har en ejendom på Adresse 3 på-klager jeg herved Taksationskommissionens udmåling af ekspropriationserstatning.

Den 5. august 2024 har Taksationskommissionen truffet afgørelse om, at tilkende Lodsejer 1 en ekspropriationserstatning på kr. 28.400 der består af kr. 8.400 for afståelse af areal og kr. 20.000 der vedrører ulempe om åbning ind til min klients ejendom.

Arbejderne med anlæg af cykelsti ud for min klients ejendom er nu så fremskreden, at ulemperne ved indgrebet kan ses og vurderes. I forbindelse med anlægsarbejdet er der fældet en række større træer og beplantning, der hidtil har dækket for indkik fra hovedvejen ind til min klients ejendom, og efter fældningen er der frit indkik der generer min klient og reducerer ejendommens herlighedsværdier bl.a. med uforstyrret beliggenhed.

Min klient har overtaget ejendommen fra sine forældre, og har gennem lang tid sparet op til at gennemføre et større byggeprojekt på ejendommen. Byggeprojektet omfatter nedrivning af de eksisterende bygninger og opførelse af et nyt hus på ejendommen. I den forbindelse har min klient henvendt sig til eurodan-huse, der har tilsendt skitseforslag til et nyt hus til min klient. Til belysning heraf vedlægges projekt- og tegningsmateriale. Det nye hus skal placeres med nogenlunde samme placering som det nuværende. Når det nye hus er opført vil det med den gennemførte fældning af træer og beplantning til cykelstien ligge fuldstændig synlig for

forbipasserende trafikanter, hvilket ikke harmonerer med Lodsejer 1 's planer og ønsker om en fredeligt uforstyrret tilværelse på ejendommen.

Jeg vedlægger materiale der viser den påtænkte udformning af det nye hus.

For at imødegå generne fra indkik til huset vil det være nødvendigt at beplante en del af den nuværende indkørsel, og derfor flytte en del af indkørslen til et forløb på en del af den anden side at det læhegn der forløber parallelt med indkørslen til selve ejendommen. Lodsejer 1 har indhentet tilbud på entreprenørarbejderne i forbindelse hermed, der vil omfatte beskæring af træer, fjernelse af enkelte træer og etablering af vejkasse til indkørslen med overfladebelægning i form af grus. Tilbuddet fra entreprenøren lyder incl. moms på i alt kr. 75.000, og påstanden fra Lodsejer 1 overfor Overtaksationskommissionen er således tilkendelse af yderligere kr. 75.000 i erstatning samt hel- eller delvis friholdelse for omkostninger til rådgiver ved sagens behandling.

Tilbuddet vedlægges.

[…]"

Lodsejerens repræsentant har vedlagt det fremsendte materiale fra Eurodan-Huse og tilbuddet fra Virksomhed 1 af 11. september 2024.

Lodsejerens repræsentant henviste i det væsentlige til det fremsendte partsindlæg af 13. september 2024.

Under besigtigelsen anførte lodsejeren, at længden af det tabte læbælte mod Århus udgør ca. 86 lbm. Lodsejeren forklarede, at læbæltet udgjorde tre rækker træer og bemærkede, at alle træerne blev fjernet og fliset af anlægsmyndigheden uden varsel.

Lodsejeren forklarede, at han har planer om at bosætte sig permanent på ejendommen. Cykelstien får betydning for det planlagte byggeprojekt.

Lodsejerens repræsentant estimerede, at værdien af de fjernede træer i læbæltet udgjorde ca. 150 træer med en værdi på i alt 40.000 kr.

Repræsentanten henviste til, at der er gennemført en række ekspropriationer i området, og at erstatningen bør fastsættes således, at der fastsættes et tilsvarende erstatningsniveau.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste til, at der ikke gives nyt for gammelt, og det ikke er genanskaffelsesværdien for de fjernede træer i læbæltet, men alene for den mistede beplantnings betydning for ejendommens værdi, der gives erstatning for.

Repræsentanten bemærkede, at der ikke er en aktiv byggesag i byggesagsarkivet angående lodsejerens byggeprojekt på ejendommen.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning er passende og påstod ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning på 8.400 kr.

Taksationskommissionen vurderer, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte ulempeerstatning på 20.000 kr., herunder for tab af læhegn og åbning ind til ejendommen, er for lav og skønsmæssigt bør forhøjes til 30.000 kr. Taksationskommissionen har herved navnlig lagt vægt på omfanget af indblik efter fjernelse af beplantningen.

Det af lodsejeren anførte kan ikke føre til en højere erstatning. Taksationskommissionen kan ikke tilslutte sig opgørelsen af, at de mistede træer har en nettoværdi på 40.000 kr. Træerne ville efter kommissionens vurdering i første række kunne have været solgt som flis. Taksationskommissionen kan heller ikke tilslutte sig lodsejerens synspunkt om, at der bør ydes erstatning til dækning af udgifter til flytning af indkørslen.

Taksationskommissionen tilkender lodsejeren 8.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommissionen.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For det afståede areal, ca. 420 m^2, og samtlige ulemper, herunder tab af læhegn samt åbning til ejendommen	38.400 kr.
Rente 3,60 % p.a. fra den 15. maj 2024	
Skattekompensation	92 kr.
For sagkyndig bistand for taksationskommissionen	8.000 kr.

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.