Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 7. april 2026

Sagsnr. 2025-271478

Sagens parter:

lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende adresse 1 , 3450 Allerød

Lb.nr. 6

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for ekspropriation i anledning af Hillerødmotorvejens forlængelse.

Tirsdag den 7. april 2026, ca. kl. 14.20 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 1 , 3450 Allerød. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor, dr.jur. Thomas Riis, det af transportministeren udpegede kommissionsmedlem, ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og administrerende direktør Claus Bo Nielsen.

Det andet af transportministeren udpegede kommissionsmedlem meldte afbud på dagen. Det bemærkes, at taksationskommissionen er beslutningsdygtig ved tilstedeværelse af formanden samt mindst to andre kommissionsmedlemmer, jf. ekspropriationsproceslovens § 7, stk. 4.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved e-mail af 9. september 2025 fra lodsejers repræsentant. Lodsejer gav møde ved formanden og næstformanden for grundejerforeningen, person 1 og person 2 .

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

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Matr.nr. 1 ejerlav 1 , er en del af en samlet ejendom. Matriklen er et rekreativt område beliggende i landzone med et areal på 49.920 m^2. Ejendommen er ikke offentligt vurderet.

Hillerødmotorvejens forlængelse fra Allerød til Hillerød udføres i henhold til lov nr. 802 af 7. juni 2022. I den forbindelse fik ejendommen den 23. april 2025 permanent ekspropriered et areal på 6.940 m^2 og midlertidigt ekspropriered et areal på 5.380 m^2. Derudover er der tab af beplantning.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Ekspropriationskommissionens kendelse af 22. august 2025, 23. hæfte
- KLAGE: E-mail af 9. september 2025 fra lodsejer
- Arealfortegnelse nr. 3 - uddrag
- Ekspropriationsplan
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 22. og 23. april 2025, 17. hæfte - ekspropriationsforretningen
- E-mail af 10. juni 2025 fra lodsejer
- E-mail af 17. juni 2025 fra kommissariatet
- Brev af 21. juni 2025 fra lodsejer – svar på erstatningsforslag
- E-mail af 25. juni 2025 fra kommissariatet
- Lokalplan nr. 217

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 22. august 2025. Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 22. august 2025:

"Kommissionens opgave er at fastsætte en erstatning, der svarer til det tab, som ejendommen lider ved det ekspropriative indgreb. Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er, at ejeren skal have erstatning for den permanente forringelse af ejendommens handelsværdi, som indgrebet på ejendommen medfører, jf. ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

Arealafståelse

For arealafståelsen har kommissionen fastsat en erstatning på 25 kr. pr. m^2 svarende til 173.500 kr.

Kommissionen har fastsat erstatningen på baggrund af en konkret vurdering af arealets karakter og beliggenhed på ejendommen. Kommissionen noterede på ekspropriationsforretningen, at det berørte areal er placeret på eksisterende støjvold med en placering ud mod motorvejen. Kommissionen har i sin vurdering også lagt til grund, at der er tale om et areal, som i et vist omfang kan benyttes rekreativt.

Kommissionen bemærker, at ejendommen er omfattet af "lokalplan nr. 217 for et boligområde syd for Søparken". Det fremgår af lokalplanen, at området er udlagt til fælles grønt område og kun må anvendes til rekreative formål.

Det bemærkes, at arealerstatningen på 25 kr. pr. m^2 er anvendt ved en anden ejendom i Allerød Kommune, der er berørt af dette anlæg, og hvor der også blev eksproprieret en del af et fællesareal (støjvold) fra en grundejerforening.

For samtlige ulemper, herunder midlertidig brug af arbejdsareal samt tab af beplantning

For samtlige ulemper, herunder midlertidig brug af arbejdsareal samt tab af beplantning har kommissionen skønsmæssigt fastsat en samlet erstatning på 35.000 kr.

For så vidt angår den midlertidige brug af arbejdsareal, har kommissionen lagt vægt på omfanget af arbejdsarealet på 5.380 m^2, som er beliggende i udkanten af ejendommen. Kommissionen har endvidere lagt vægt på, at der er tale om en samlet anlægsperiode af ca. 31 måneders varighed (ultimo maj 2025 - ultimo 2027).

For så vidt angår den mistede beplantning har kommissionen foretaget en konkret vurdering af den beplantning, der er placeret på grundejerforeningens ejendom, og som fjernes som led i projektet. Kommissionen noterede sig på ekspropriationsforretningen, at der fjernes en del blandet beplantning langs den eksisterende støjvold. Kommissionen noterede endvidere, at beplantningen bl.a. består af en større mængde buske/krat samt træer i varierende højde og bredde.

Kommissionen noterede yderligere, at beplantningen fremstår tæt og som værende etableret i umiddelbar forlængelse af den eksisterende støjvold.

Kommissionen bemærker, at der efter taksationspraksis normalt ikke ydes erstatning til genplantning af træer og planter, som i omfang og størrelse svarer til det, der fjernes, men derimod et skønsmæssigt beløb under hensyn til den værdi, som den mistede beplantning har for ejendommen. Der kan vedrørende erstatningsprincipper for beplantning bl.a. henvises til Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jyllands kendelse af 24. november 2022 (sagsnr. 2022-051470), hvor taksationskommissionen bl.a. har anført:

"Taksationskommissionen finder, at der ved erstatningsfastsættelse for beplantning, der mistes eller beskadiges, ikke skal ses på, hvad et tilsvarende træ ville koste på eksempel en planteskole, men på det tab, som den mistede eller beskadigede beplantning påfører ejendommens værdi. Ved takseringen af beplantningen inddrages beplantningens karakter og funktion."

Det bemærkes i øvrigt, at eventuelle erstatningskrav vedrørende forhold, der ikke behandles i forbindelse med ekspropriationerne, efterfølgende kan fremsættes overfor kommissarius i henhold til ekspropriationsproceslovens § 21 (lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023), idet krav skal være fremsat senest 1 år efter anlæggets færdiggørelse. I tilfælde af at ejeren finder, at den kommende støjskærm, når den er etableret, måtte medføre eksempelvis dominans eller lignende, er dette således et forhold, som kan indbringes for kommissionen på det tidspunkt.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse 6.940 m² á 25 kr.:	*173.500 kr.*
For samtlige ulemper, herunder midlertidig brug af arbejdsareal samt tab af beplantning:	*35.000 kr.*
I alt:	*208.500 kr.*

Erstatningen forrentes med 1,85 % p.a. fra den 23. april 2025, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).”

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at arealerstatningen forhøjes til 312.300 kr. og ulempeerstatningen til 80.000 kr.

Lodsejeren redegjorde under taksationsforretningen for sine synspunkter i det væsentlige svarende til de argumenter, der fremgår af de til taksationskommissionen fremsendte indlæg. Lodsejeren fremhævede bl.a. følgende:

Lodsejeren gjorde gældende, at det eksproprierede areal er et rekreativt fællesareal og ikke kan sammenlignes med almindelig landbrugsjord. Lodsejeren oplyste, at arealet er en naturligt integreret del af bebyggelsen og benyttes til rekreative formål. Lodsejeren fremhævede, at fællesarealet har særlig betydning for beboerne, fordi mange af beboerne har små haver. Lodsejeren bemærkede, at arealet, selv om det ligger i landzone, ligger umiddelbart op til byzone, og at dette efter lodsejerens opfattelse taler for en højere erstatning.

Lodsejeren beskrev, at ekspropriationen medfører mistede eller forringede brugsmuligheder for stier og fællesarealer. Lodsejeren oplyste, at arealet bruges til gåture og hundeluftning, og at udsigten fra støjvolden efter projektet vil blive præget af en støjskærm. Lodsejeren bemærkede, at bænk, kælkebakke og tovbane enten mister deres funktion eller får en usikker fremtid som følge af indgrebet.

Lodsejeren gjorde gældende, at området på nuværende tidspunkt fuldt ud kan anvendes rekreativt. Lodsejeren anførte, at der ud over rekreative formål også kan opføres de til driften nødvendige bygninger. Lodsejeren forklarede, at der har været planer om at etablere en fælles varmepumpe mod den kommende motorvej, men at dette ikke længere er muligt på den pågældende side af jordvolden. Lodsejeren betragtede den mistede mulighed som et tab, der skal indgå i erstatningen.

Lodsejeren gjorde gældende, at projektet medfører værdiforringelse og tab af herlighedsværdi for bebyggelsen. Lodsejeren oplyste, at haverne i 40 boliger er direkte vestvendte, og at en stor del af dem får udsigt til den kommende støjvold og støjskærm. Lodsejeren anførte, at både de berørte haver og fællesarealerne vil få kortere sommeraftener, og at dette udgør et væsentligt tab, som bør indregnes i erstatningen.

Lodsejeren gjorde gældende, at den tilbudte ulempeerstatning er for lav. Lodsejeren anførte, at beløbet ikke alene bør dække genplantning eller mistet beplantning, men også ny beplantning, som kan afskærme visuelt mod den planlagte støjskærm. Lodsejeren anslog derfor ulempeerstatningen til 80.000 kr.

Lodsejeren spurgte, hvor på støjvolden, støjskærmen skal placeres, og hvor meget af støjvolden der er tilbage. Lodsejeren gjorde gældende, at dette har betydning for vurderingen af arealets erstatningspris. Lodsejeren udtrykte endvidere bekymring for, om en større og højere støjvold kan forværre problemer med høj grundvandsstand, og om det reducerede friareal kan få betydning for fremtidige tilladelser til tilbygninger.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden redegjorde under taksationsforretningen for sine synspunkter og fremhævede bl.a. følgende:

Anlægsmyndigheden forklarede projektets udformning, herunder at støjskærmen placeres på toppen af bakken. Anlægsmyndigheden anførte, at støjskærmen skal stå i en lige linje. Anlægsmyndigheden tilføjede, at der fortsat bør være plads til at gå ved siden af støjskærmen.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at det efter anlægsmyndighedens opfattelse heller ikke tidligere ville have været muligt at etablere den nævnte varmepumpe eller jordvarme, fordi der allerede gjaldt vejbyggelinjer. Anlægsmyndigheden fremhævede, at lodsejeren endnu ikke har fået tilladelse til den nævnte varmepumpe, og at forholdet derfor er hypotetisk.

Anlægsmyndigheden anførte, at værdien af denne type jord, dvs. landzone og rekreativt areal, efter praksis udgør 20-25 kr. pr. m².

Anlægsmyndigheden bemærkede, at der efter anlægsmyndighedens opfattelse kan overvejes fradrag for fordele. Anlægsmyndigheden oplyste, at den højere og forlængede støjskærm vil forbedre støjforholdene på ejendommen. Anlægsmyndigheden fremhævede, at støjskærmen er vedtaget af ekspropriationskommissionen og politisk, og at en sådan støjskærm efter anlægsmyndighedens opfattelse kun vedtages, hvis det giver mening.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for ekspropriation i anledning af Hillerødmotorvejens forlængelse.

Erstatningen skal fastsættes, så den svarer til det økonomiske tab, som ejendommen lider ved det ekspropriative indgreb. Ejeren skal således have erstatning for den permanente forringelse af ejendommens handelsværdi, som indgrebet på ejendommen medfører.

Det eksproprierede areal er et rekreativt område beliggende i landzone. Taksationskommissionen finder i lighed med ekspropriationskommissionen, at erstatning for permanent arealafståelse passende kan fastsættes til 25 kr. pr. m^2.

Ejeren har gjort gældende, at erstatning for samtlige ulemper bør forhøjes og henviser bl.a. til, at placeringen af den kommende støjskærm på toppen af støjvolden medfører et fald i ejendommens herlighedsværdi, idet skærmen afskærer udsigten fra toppen af støjvolden mod vest ud over motorvejen, samt kan medføre en øget skyggevirkning for visse af ejendommens boliger. Taksationskommissionen finder, at disse effekter er af så perifer og minimal karakter, at de ikke i sig selv kan begrunde erstatning, samt at de må ses i sammenhæng med, at effekterne er forårsaget af støjvæggen, som vil blive opsat for at værne klagerens medlemmer mod støj.

Ejeren har endvidere gjort gældende, at indgrebet på ejendommen indebærer, at ejeren mister muligheden for at etablere en varmepumpe vest for støjvolden. Taksationskommissionen finder, at ejerens overvejelser i så henseende ikke er af så konkret karakter, at det kan anses for at påvirke ejendommens markedsværdi. Taksationskommissionen bemærker yderligere, at det i øvrigt må anses for tvivlsomt, om en sådan etablering af en varmepumpe ville være muligt selv uden indgrebet på ejendommen.

På det anførte grundlag stadfæster taksationskommission ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for samtlige ulemper af samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse 6.940 m^2 à 25 kr.:	*173.500 kr.*
For samtlige ulemper, herunder midlertidig brug af arbejdsareal samt tab af beplantning:	*35.000 kr.*
I alt:	*208.500 kr.*

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

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.

Erstatningen forrentes med 1,85 % p.a. fra den 23. april 2025, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Thomas Riis

Mikael Dahl-Jensen

Erling Rørdam

Claus Bo Nielsen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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. maj 2026

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

