Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 16. maj 2025

Sagsnr. 2024-199377

Sagens parter:

Ejere: Lodsejerne

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 31a Søften By, Søften

Beliggende: Adresse 1

8382 Hinnerup

Lb.nr. 172

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelsen i anledning af totalekspropriation af lodsejernes ejendom i forbindelse med udbygning af E45 Aarhus S – Aarhus N.

Fredag den 16. maj 2025, ca. kl. 10.55, 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. Lodsejerne var mødt med deres repræsentant chefkonsulent Ole Kirk, og specialkonsulent Cecilie Meinertz, begge Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.

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

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

Sagens oplysninger

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ejendommen Matr.nr. 1 i sin helhed.

Ejendommen er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 28. maj 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

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

- Partsindlæg af 30. april 2025 fremsendt af chefkonsulent Ole Kirk, Landbrug & Fødevarer F.m.b.A., med følgende bilag:
    - Bilag 1: Beskrivelse af ejendommen med billedmateriale
    - Bilag 2: BBR-meddelelse fra 28. april 2024 med udkast til skrivelse til Favrskov Kommune om lovliggørelse
    - Bilag 3: Vurdering af Virksomhed 1 af 24. maj 2024
    - Bilag 4: Kreditvurdering af ejendomsmæglerfirmaet Virksomhed 2 af 2019
    - Bilag 5: Finans Danmark – Ejendomspriser på boligmarkedet i år 2024, 4. kvartal
    - Bilag 6: Lodsejernes tanker efter ekspropriationen
- Artiklen "Støjkrav udskyder idrætsanlæg til 50 mio. kr.: »Det giver ingen mening«, Jyllands-Posten den 15. maj 2025, udleveret af chefkonsulent Ole Kirk, Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.
- E-mail af 23. april 2025 fra Favrskov Kommune om lovliggørelse af byggeri på ejendommen
- Erklæringer om lovliggørelse af udhuset og den overdækkede terrasse af 2. september 2024, Favrskov Kommune
- Kort- og billedmateriale af ejendommene Adresse 2, 8382 Hinnerup, Adresse 3, 8382 Hinnerup og Adresse 4, 8382 Hinnerup indhentet fra OpenStreetMap & Esri, udleveret af chefkonsulent Ole Kirk, Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.

- Kortmateriale af ejendommene Adresse 2 , 8382 Hinnerup, Adresse 3 , 8382 Hinnerup og Adresse 4 , 8382 Hinnerup indhentet fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen, udleveret af chefkonsulent, landinspektør Michael Larsen, Vejdirektoratet
- Oversigt over udgifter efter anlægsmyndighedens overtagelse af ejendommen udleveret af chefkonsulent, landinspektør Michael Larsen, Vejdirektoratet
- BBR-meddelelse af 12. maj 2025 for ejendommen udleveret af chefkonsulent, landinspektør Michael Larsen, Vejdirektoratet

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 28. maj 2024

"Kommissionen har på baggrund af sagens oplysninger truffet afgørelse om, at ejerne for ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen tilkendes 3.500.000 kr. Hertil skal lægges 120.000 kr. i flytteomkostninger og 35.000 kr. for sagkyndig bistand.

Kommissionen har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på ejendommens stand, størrelse, karakter og beliggenhed. Det er tydeligt, at ejendommen og haven er vel udnyttet efter ejernes behov og interesser. Beliggenheden i nærhed til motorvej, bane og højspændingsanlæg påvirker de rekreative, men ellers naturskønne arealer på og omkring ejendommen.

Kommissionen har afslutningsvis lagt vægt på ejendommens indretning, anvendelsesmulighed og manglende lovliggørelse samt den vedligeholdelsesmæssige stand. Under hensyntagen til, at det er to familier, som skal fraflytte ejendommen, har kommissionen fastsat flytteomkostningerne til 120.000 kr.

Kommissionen har for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29 tillagt ejerne en godtgørelse på 35.000 kr. Kommissionen har herved lagt vægt på sagens karakter og antal fremmøder.

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 ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen	*3.500.000 kr.*
Af erstatningen tilbageholdes et beløb på 50.000 kr., indtil ejendommen er ryddet af ejeren.	
Flytteomkostninger	*120.000 kr.*
Renter 3,60 % p.a. fra den 2. september 2024.	
For sagkyndig bistand	*35.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen fastsættes til 4.300.000 kr.

Lodsejernes repræsentant har fremsendt et supplerende partsindlæg af 30. april 2025 med 6 bilag, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

I forbindelse med sagens behandling af taksationskommissionen skal nedlægges følgende
Påstande

For ekspropriation af ejendommen i sin helhed med påstående bygninger
samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen 4.300.000 kr.

Flytteomkostninger 120.000 kr.

Renter 3,60 % p.a. fra den 2. september 2024

For sagkyndig bistand for begge kommissioner 60.000 kr.

Ejendommen

Ejendommen Matr.nr. 1 beliggende Adresse 1 , 8382 Hinnerup er eksproprieret i sin helhed med påstående bygninger i forbindelse med ekspropriation til udvidelse af E45 Aarhus S-Aarhus N.

Ejendommen er registreret som en beboelsesejendom beliggende i landzone.

Matr.nr. Matr.nr. 1 udgør et areal på i alt 3.640 m2, heraf vej 43 m2.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til 2.000.000 kr., heraf grundværdi 343.100 kr.

Ejendommen er nærmere beskrevet i ekspropriationsmaterialet, i kendelsen og i vedlagte bilag 1. Der henvises også til ny BBR-meddelelse fra 28. april 2024 med udkast til skrivelse til Favrskov Kommune om lovliggørelse, bilag 2.

Nærmere om erstatningskravet

Virksomhed 1 har vurderet ejendommen efter en besigtigelse 14. maj 2024. Ejendomsmæglerfirmaet har vurderet, at ejendommens handelspris er 4.300.000 kr., hvilket er i overensstemmelse med erstatningspåstanden for ejendommen med påstående bygninger. Vurderingen vedlægges som bilag 3.

Ejendomsmæglerfirmaet har henvist til 3 referenceejendomme, som der også skal henvises til i denne sag.

Desuden kan henvises til ekspropriation af naboejendommen Adresse 5 , som blev ekspropriet til overtagelse 1. juni 2024. Her er tale om en ejendom med et arealtilliggende på 50.628 m2. På ejendommen var der et stuehus som ikke blev beboet. Stuehuset havde efter ekspropriationskommissionens vurdering en negativ værdi på 200.000 kr. Derudover var der yderligere 801 m2 bygninger fordelt på "beboelse", værksted, opholdsrum og lager. I denne sag blev

der indgået forlig om en erstatning på 5.300.000 kr., 150.000 kr. i flytteomkostninger samt 30.000 kr. for sagkyndig bistand.

Hvis der korrigeres for de ekstra m2, der eksproprieres vil prisen for denne ejendom være 4.350.000 kr. De 200.000 kr. for stuehuset er fratrukket.

Som bilag 4 vedlægges kreditvurdering foretaget af ejendomsmægler Person 1 i januar 2019. Ejendommen blev dengang vurderet til 4.100.000 kr.

Som bilag 5 vedlægges oversigt over prisudviklingen pr. m2 i Hinnerup. Heraf fremgår, at der har været stigende priser, dels fra det tidspunkt ejendommen blev købt til overtagelse 1. maj 2005, dels efter den kreditvurdering blev fortaget i 2019. Det bemærkes også, at ejendommen har gennemgået en gennemgribende renovering siden overtagelsen i 2005.

Endelig vedlægges til orientering nogle tanker, som familien har gjort sig efter ekspropriationsforretningen 28. maj 2024. Bilag 6.

De øvrige punkter skal ikke kommenteres yderligere.

Konklusionen er herefter, at erstatningen for ejendommen skal fastsættes til det påstående beløb på 4.300.000 kr., hvis der skal gives fuld erstatning, jfr. grundlovens §73.

[…]"

Lodsejerne og deres repræsentant procederede i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige indlæg af 30. april 2025 samt henviste til de vedlagte bilag, herunder lodsejernes tanker efter ekspropriationen af ejendommen.

Under besigtigelsen fremviste lodsejerne indretningen af ejendommen og de enkelte lokaler. Lodsejerne fremhævede særligt den flotte udsigt og bemærkede, at den er helt særlig og unik. Selvom motorvejen ligger i horisonten, er det alene besøgende, der lægger mærke til trafikstøjen. Lodsejerne fremhævede, at ejendommen har en fantastisk beliggenhed i forhold til Adresse 6 og 7 .

Lodsejerne fremviste lagerhallen på ejendommen, der er indrettet som et multirum, så den kan bruges til større arrangementer. Lodsejerne bemærkede, at de selv har indrettet flere af lokalerne på ejendommen for at virkeliggøre deres drømme om at bygge det familiekollektiv, som lodsejerne ønskede sig. Lodsejerne har boet på ejendommen i 19 år.

Lodsejerne viste, hvor karpebassinet var, og forklarede om det påbegyndte vandbassin til fisk på ejendommen, som lodsejerne som følge af totalekspropriationen har været nødt til at opgive. Lodsejerne forklarede, at der har været betydelige omkostninger forbundet med projektet.

Lodsejerne forklarede, at det har været psykisk hårdt og et meget krævende samt frustrerende forløb at blive totaleksproprieret. Lodsejerne henviste til det beskrevne forløb over totalekspropriationen i de fremlagte bilag. Lodsejerne fremhævede særligt, at de ønsker en menneskelig og ordentlig behandling af deres sag.

Lodsejernes repræsentant udleverede på taksationsforretningen en e-mail af 23. april 2025 fra Favrskov Kommune om lovliggørelse af byggeriet på ejendommen. Repræsentanten forklarede, at det ifølge kommunen ikke vil være vanskeligt at lovliggøre

byggeriet på ejendommen, herunder udhuset, tagterrassen og udestuen. Repræsentanten bemærkede desuden, at anlægsmyndigheden har udlejet ejendommen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste til BBR-meddelelsen for ejendommen af 12. maj 2025 og bemærkede, at der er et ikke ubetydeligt antal anmærkninger fra Favrskov Kommune. Ifølge BBR-meddelelsen kræver anvendelsesændringer af lagerbygningen til en bygning med kontor, handel og lager en lovliggørelse, ligesom toilet samt køkken i ejendommen er opført uden tilladelse. Repræsentanten bemærkede også, at udhuset og udestuen er taget ulovligt i brug. Repræsentanten anførte, at en egentlig lovliggørelse af de gennemførte ændringer på ejendommen ikke er påbegyndt på datoen for taksationsforretningen.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at der har været en række udgifter, efter anlægsmyndigheden har overtaget ejendommen. Repræsentanten henviste til den udleverede oversigt over udgifter for vedligeholdelse og udskiftning af bl.a. kloak, fyr og el for i alt ca. 142.000 kr.

Under udvekslingen af synspunkter fremlagde anlægsmyndighedens repræsentant kortmateriale vedrørende ejendommene beliggende på Adresse 2 , 8382 Hinnerup, Adresse 3 , 8382 Hinnerup, Adresse 4 , 8382 Hinnerup og Adresse 5 , 8382 Hinnerup. Repræsentanten anførte, at de nævnte ejendomme ikke kan sammenlignes med lodsejernes ejendom.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at ekspropriationskommissionen har fastsat en rimelig erstatning for ejendommen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen tilslutter sig den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning på 3.500.000 kr. for ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen. Taksationskommissionen kan herved i det hele tiltræde de af ekspropriationskommissionen anførte grunde for værdiansættelsen.

Taksationskommissionen bemærker, at de af lodsejerne for kommissionen fremlagte ejendomshandler m.v. ikke kan føre til et andet resultat. Erstatningen for naboejendommen Adresse 5 , Søften, 8382 Hinnerup, kan ikke tillægges afgørende betydning. Værdiansættelsen af den ejendom er sket med udgangspunkt i dens anvendelse til erhverv. Taksationskommissionen bemærker videre, at ejendommen Adresse 3 , Søften, 8382 Hinnerup, ifølge tingbogen blev solgt til Favrskov Kommune antagelig som følge af udvidelse af erhvervsområdet i Søften nord, jf. herved også lokalplan nr. 354 fra 2018 – Erhvervsområde Søften nord, s. 10. En del af den ejendom er i øvrigt ifølge kommunens hjemmeside om udbud af erhvervsgrunde siden solgt som erhvervsgrund.

Lodsejernes ejendom kan heller ikke uden videre sammenlignes med ejendommen Adresse 2 , Søften, 8382 Hinnerup, der efter kommissionens opfattelse har en

mere attraktiv beliggenhed i forhold til Søften trods nærheden til jernbanen (og det planlagte idrætsanlæg), ligesom ejendommen har en beskaffenhed, der må antages at appellere til en bredere køberkreds end lodsejernes ejendom. Taksationskommissionen bemærker herved mere generelt, at lodsejernes ejendom som også fremhævet af ekspropriationskommissionen er vel udnyttet efter lodsejernes behov og interesser, men den særlige udnyttelse har antagelig betydning for køberkredsen til ejendommen.

Taksationskommissionen tiltræder den tilkendte erstatning for flytteomkostninger på 120.000 kr.

Ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejerne 35.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved denne kommission. For udgifter forbundet med sagens behandling ved taksationskommissionen tilkendes lodsejerne yderligere 15.000 kr.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

Lodsejerne tilkendes 15.000 kr. for udgifter forbundet med sagens behandling ved taksationskommissionen.

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.