**Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland**

**Kendelse**

Forretningsdag den 30. september 2024

Sagsnr. 2024-180527

Sagens parter:

**Ejere:** [Navn & adresse beskyttelse] og Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8920 Randers NV

(Lb.nr. 27)

mod

**Anlægsmyndighed:** Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

---

**Taksationskommissionens afgørelse**

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

## Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation i forbindelse med udvidelse af krydset ved Adresse 2 og Adresse 3 .

Mandag den 30. september 2024, ca. kl. 09.00, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 8920 Randers NV. Til stede ved taksations-kommissionens 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 lodsejerne. Lodsejerne var mødt.

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

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

## Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1
et areal på 1.693 m$^2$. Ejendommen er en beboelsesejendom beliggende i byzone.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.05.B6 – Parkvej/Fladbrovej, i hvilken der er fastsat en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav bebyggelse og en bebyggelsesprocent på 35 for tæt-lav bebyggelse i en højde på maksimalt 8,5 m med to etager.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på ca. 60 m$^2$. Ejendommen pålægges servitut om adgangsbegrænsning som anmærkning d i fortegnelsen samt servitut om arbejdsareal til midlertidig brug på ca. 130 m$^2$ som anmærkning h i fortegnelsen.

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 31. januar 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionen havde forud for forretningsdagen efter anmodning fået tilsendt fotomateriale fra ejendommen af anlægsmyndigheden.

## Ekspropriationskommissionens afgørelse af 31. januar 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 25.500 kr., svarende til 425 kr. pr. m$^2$.*

*Hertil kommer en ulempeerstatning på 100.000 kr. for samtlige ulemper, herunder tab af hegn og beplantning inkl. i det midlertidige arbejdsareal, flytning af låge, postkasse og skraldespande samt åbning af have.*

*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.*

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

*Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejerne yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejerne fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.*

*Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. § 18 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2008.*

*Kommissarius vejledte om, at spørgsmålet om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget vil kunne forelægges kommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. § 21, stk. 1, 2. pkt. i ekspropriationsprocesloven. Det bemærkes, at lodsejerne selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.*

*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. 60 m$^2$, og for samtlige ulemper, herunder tab af hegn og beplantning inkl. i det midlertidige arbejdsareal, flytning af låge, postkasse og skraldespande samt åbning af have* | *125.500 kr.* |
| *For udbetalingsdokumentation* | *5.000 kr.* |

*Rente 3,60 % p.a. fra den 29. november 2023*

*[…]"*

**Parternes påstande og synspunkter**

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerne har i deres klage af 7. marts 2024 bl.a. anført følgende:

”For erstatning af grund, skal tilbuddet gerne afspejle handelsværdien for at leve op til krav om fuldstændig erstatning. Nuværende erstatningstilbud er sat til at være flere gange mindre end den offentlige grundværdi fastsat af staten (ejendomsvurdering 2020). Denne ejendomsvurdering er netop blevet oplyst til at være baseret på bl.a. salgspriserne i nabolaget og har til formål at give en retvisende værdi af ejendommen.

Det bedømmes desuden ikke, at erstatning for beplantning (med mere) dækker det der reelt mistes, og det vil koste at få reetableret:

- Trådhegn langs vejen
- Træhegn ved porten
- Træhegn mod matrikel Matr.nr. 2
- Port inklusiv betonfundamenter
- Flytning af postkasse
- Flytning af flisebelagt område til affaldscontainere (inkl. kantsten)
- Reetablering af asfaltbelagt rampe (bemærk at fremtidig indkørsel bliver stejlere end nuværende)
- Retablering af grus i det berørte område (bemærk hvis Vejdirektoratets arbejde fører til, at man skal køre over en længere periode over noget mudder, bliver det berørte område af grusindkørsel forventeligt større end bare grænses mod asfalt
- Både bøgehæk (før og efter porten), stauder, træer som bl.a. en stor gammel kirsebærtræ, hyldeblomst træ, laurbær, buske (heriblandt flere store prydbuske, flere forsytia) og anden beplantning er en essentiel del af det, der afskærmer og beskytter huset ud mod vejen, der nu kommer til at rykke endnu tættere på. Jf. krav på andre planter for at opnå et lignede udtryk som før ekspropriationen

Der er desuden blevet pålagt en servitut i forbindelse med ekspropriationen/vejprojektet som gør, at ejendommen ikke kan blive delt fremadrettet og heller ikke kan benyttes/ændres til en to-families hus. Det blev tilsyneladende glemt i erstatningstilbuddet trods det at dette er bedømt af Vurderingsstyrelsen som havde stor betydning for grundens værdi.

Der nævnes i kendelsen, at det ikke vurderes, at der er hjemme til at give nyt for gammelt. Dette synes værende modstridende grundloven og princippet om fuldstændig erstatning. Der kan nemlig ikke engang genbruges lidt af eksisterende hegn, port, asfalt, beplantning, mm. Når disse skal reetableres.”

Lodsejerne gennemgik på forretningsdagen de i klagen af 7. marts 2024 nævnte punkter og anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning er for lav. Lodsejerne forklarede, at de alene ønsker at få fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Lodsejerne fremhævede særligt, at arealerstatningen ikke er sammenlignelig med den offentlige ejendomsvurdering og henviste til, at der bør tages højde for de nye ejendomsvurderinger.

Lodsejerne anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte ulempeerstatning for tab af beplantning ikke dækker omkostningerne ved at reetablere ejendommen med beplantning, der skærmer mod trafikken fra Adresse 2 . Lodsejerne uddybede, at de ønsker at få reetableret jorden med muldjord, der kan aflede vandet fra ejendommen, når beplantningen er væk.

Endvidere anførte lodsejerne, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning ikke har taget højde for de forringede udstykningsmuligheder på ejendommen. Lodsejerne henviste særligt til begrænsningerne som følge af servitutten om adgangsbegrænsning, der medfører, at der ikke må oprettes adgang til vejen uden tilladelse.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

Repræsentanten anførte, at den offentlige ejendomsvurdering ikke bruges til at fastsætte ejendommens værdi i handel og vandel, men alene tjener skattemæssige formål.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at det følger af sædvanlig praksis, at erstatningen for tab af beplantning fastsættes skønsmæssigt under hensyntagen til beplantningens særlige funktion, eksempel som afskærmning. Efter repræsentantens opfattelse har ekspropriationskommissionen taget hensyn til antal, arter og størrelse af beplantningen, der fjernes på ejendommen. Repræsentanten bemærkede, at der ikke er hjemmel til at give nyt for gammelt.

Endvidere bemærkede anlægsmyndighedens repræsentant, at det er anlægsmyndighedens opfattelse, at servitutten om adgangsbegrænsning ikke begrænser ejendommens udstykningsmuligheder.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning er passende fastsat og bør stadfæstes.

## Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de grunde, der er anført i kendelsen.

Taksationskommissionen skal med hensyn til det af lodsejerne anførte tilføje, at den offentlige ejendomsvurdering ikke er bindende for taksationsmyndighederne. Kommissionen vurderer, at den fastsatte arealerstatning, der vedrører et mindre randareal, er passende og indebærer, at lodsejerne har fået fuldstændig erstatning for arealafståelsen. Kommissionen lægger i øvrigt til grund, at arealafståelsen og servitutten om adgangsbegrænsning ikke er årsag til, at der mistes en udstykningsmulighed.

## Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

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 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. december 2024.

Asbjørn Hagen Varde

*Asbjørn Hagen Varde*

*Fuldmægtig, cand.jur.*