Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 2. juli 2025

Sagsnr. 2025-227481

Sagens parter:

Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1 , 4295 Stenlille

Lb.nr. 4

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriations-kommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatning for ændrede adgangsforhold i forbindelse med krydsombygning ved vej 1 / vej 2 .

Onsdag den 2. juli 2025, ca. kl. 14.30 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 1 , 4295 Stenlille. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og landmand Karl Frandsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og ejendomsmægler Tina Ortmann Abildgaard.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af lodsejer, som var til stede sammen med sin hustru person 1 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Rasmus Ørtoft.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 , er en beboelsesejendom beliggende i landzone. Ejendommen har et areal på 913 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. januar 2020 blev ejendommen vurderet til en værdi af 1.264.000 kr., heraf grundværdi 312.000 kr.

I forbindelse med krydsombygning ved vej 1 og vej 2 blev det ved ekspropriationsforretningen den 12. november 2024 besluttet at nedlægge ejendommens overkørsel til vej 1 . Ejendommen blev i stedet sikret fremtidig vejadgang via en ny privat fællesvej over matr.nr. 2 . Ejeren af matr.nr. 2 fik pålagt servitut om vejret til fordel for lodsejers ejendom samt to øvrige ejendomme.

Ifølge Vejdirektoratets notat af 18. februar 2025 blev der konstateret lettere forurenet jord to steder, hvor den nye private fællesvej skulle anlægges. Forureningen bestod af cadmium i koncentrationer på henholdsvis 0,55 mg/kg, 0,62 mg/kg og 0,87 mg/kg. Da grænseværdien for cadmium i ren jord er 0,5 mg/kg, lå de målte værdier lige over grænsen og blev derfor klassificeret som forureningsklasse 2, svarende til lettere forurenet jord. Lettere forurenet jord bliver ifølge notatet bortkørt til en godkendt modtager.

Der er i sagen fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Ekspropriationskommissionens kendelse af 4. december 2024, 3. hæfte
- KLAGE: E-mail af 20. december 2024 fra lodsejer
- Arealfortegnelse nr. 1 - uddrag
- Ekspropriationsplan
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 12. november 2024, 2. hæfte
- Tingbogsattest 1
- Telefonnotat af 30. januar 2025 med person 1
- E-mail af 4. februar 2025 fra Sorø Kommune
- E-mail af 4. februar 2025 fra Region Sjælland
- Jordforureningsattest af 31. januar 2025 for 2
- E-mail af 20. februar 2025 fra Vejdirektoratet
- Krydsombygning ved vej 2 . Notat om jordhåndtering
- Talepapir udleveret af Vejdirektoratet på taksationsforretningen den 2. juli 2025

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 4. december 2024. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 4. december 2024:

"Det følger af vejlovens § 48, stk. 1, at vejmyndigheden i forbindelse med ombygning af eksisterende veje, skal tage stilling til, om og i hvilket omfang der kan tillades adgang til vejen fra de ejendomme, der grænser op til vejen. Videre følger det af vejlovens § 48, stk. 2, at vejmyndigheden så vidt muligt skal sikre ejendommen en anden fornøden vejadgang, hvis vejanlægget afbryder ejendommens hidtidige adgang til en offentlig vej eller til en del af ejendommen.

Det følger yderligere af vejlovens § 48, stk. 3, nr. 3, at en ejendom anses for at have fornøden vejadgang, selv om ejeren af ejendommen påføres fremtidige udgifter til vedligeholdelse eller renholdelse af vej.

Vejdirektoratet har oplyst, at ejendommens adgangsforhold ændres i forbindelse med krydsombygningen, og at det af trafiksikkerhedsmæssige årsager er nødvendigt at nedlægge ejendommens nuværende overkørsel til vej 1 *. Kommissionen har endvidere noteret sig, at fremtidig adgang sker ad ny privat fællesvej. Vedligeholdelsespligten af den private fællesvej påhviler de ejendomme eller personer, der har vejret. Omfanget af vedligeholdelsen afhænger af færdslens omfang og art. Uoverensstemmelser afgøres efter bestemmelser herom i privatvejsloven.*

Kommissionen finder, at der med etableringen af den private fællesvej skabes fornøden vejadgang for ejendommen. Kommissionen finder endvidere, at den nye adgangsvej i form af privat fællesvej er teknisk egnet til den trafik, der er mellem ejendommen og offentlig vej. Da ejendommen således fortsat har fornøden vejadgang, finder kommissionen under hensyn til bestemmelsen i vejlovens § 48, stk. 3, nr. 3 ikke, at der er grundlag for at fastsætte en kompensation til ejeren grundet de ændrede adgangsforhold.

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 der fastsættes erstatning for den ændrede vejadgang og for den fremtidige vedligeholdelse heraf.

Lodsejeren fremførte som støtte for påstanden, at det er urimeligt at blive pålagt at dele en ny og noget længere privat fællesvej med to naboer. Lodsejeren anførte, at vedligeholdelsen vil koste mindst 5.000 kr. årligt pr. husstand, og at lodsejer ikke har lyst til at indgå i fællesøkonomi med de øvrige ejendomme. Lodsejeren gjorde gældende, at det ikke giver mening, at der påtvinges en ny og væsentligt længere vej end tidligere.

Lodsejeren gjorde gældende, at den nye vej vil medføre tab af ejendomsværdi, da den fører igennem et område, der tidligere bestod af åbne marker. Lodsejeren anførte, at det er en urimelig forringelse af ejendommen. Lodsejeren oplyste, at der vil være risiko for yderligere belastning, da en landmand har brugsret til vejen og anvender tunge landbrugsmaskiner, hvilket vil øge slid, som lodsejerne selv skal betale for.

Lodsejeren oplyste, at der er etableret et dræn, men at det er tilkoblet et eksisterende dræn, som ikke virker. Lodsejeren anførte, at der allerede i sommerperioden står vand langs vejen, og at problemet kun vil forværres i efterårs- og vintermånederne.

Lodsejeren anførte, at det sociale aspekt også udgør en belastning, idet der i dag er gode naboer, men det fremtidige ejerskab er usikkert. Lodsejeren forklarede, at det er problematisk at være afhængig af naboer til administration og finansiering af vejens vedligeholdelse, da dette kan føre til nabokonflikter.

Lodsejeren gjorde gældende, at han ikke vil pålægges ansvar for at betale for oprydning af forurenet jord i forbindelse med etablering af en privat fællesvej, som er blevet påtvunget.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende som støtte for påstanden, at ekspropriationskommissionens kendelse er truffet i overensstemmelse med gældende regler, og henviser til, at der ikke tilkommer lodsejeren erstatning for etablering af anden fornøden vejadgang, jf. vejlovens § 48.

Anlægsmyndigheden anførte, at eventuelle uoverensstemmelser om brug og vedligeholdelse af den private fællesvej reguleres af privatvejsloven. Anlægsmyndigheden forklarede, at lodsejer ved eventuelle uoverensstemmelser kan kontakte kommunen og anmode om et vejsyn. Anlægsmyndigheden oplyste, at der ikke ses anledning til yderligere procedure og henviste til lovteksten i vejlovens § 48.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at forhold vedrørende forurenet jord er behandlet i sagen, og at ejerskabet til vejen ikke tilfalder lodsejeren, men en tredje part.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen angår erstatningsfastsættelse for ændret vejadgang og fremtidig vedligeholdelse heraf i forbindelse med krydsombygning ved vej 1 / vej 2 .

Når en vej ændres, skal myndighederne tage stilling til, hvorvidt der fortsat kan tillades adgang til vejen fra de ejendomme, der grænser op til vejen. Hvis en ejendom mister sin hidtidige adgang, skal der så vidt muligt sikres anden fornøden adgang til offentlig vej. Hvis de ændrede adgangsforhold påfører ejendommen udgifter til nedrivning af bygninger mv. eller anlæggelse af ny vej, har ejendommen ikke fornøden vejadgang, og der er i så fald krav på erstatning. Etableres derimod anden fornøden vejadgang har ejendommen ikke krav på erstatning, selv om ejeren påføres fremtidige udgifter til vedligeholdelse eller renholdelse af vej, jf. i det hele vejlovens § 48.

I den foreliggende sag har Vejdirektoratet oplyst, at overkørslen til vej 1 af hensyn til trafiksikkerheden skal nedlægges. I stedet får ejendommen adgang til offentlig vej ad en ny, ca. 300 m lang privat fællesvej på matr.nr. 2 , som er pålagt servitut, der sikrer vejret for lodsejerens ejendom og to naboejendomme. De ejendomme, der er tillagt vejret, skal stå for vedligeholdelsen. Omfanget af vedligeholdelsen afhænger ifølge servitutten af færdslens omfang og art.

Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at den nye vej giver lodsejerens ejendom fornøden vejadgang, og at den er egnet til den trafik, der må forventes mellem ejendommen og den offentlige vej.

Af de grunde, der er anført af ekspropriationskommissionen, og idet det, der er anført under sagens behandling for taksationskommissionen, ikke kan føre til et andet resultat, stadfæster taksationskommissionen ekspropriationskommissionens afgørelse.

Med hensyn til den konstaterede forurening bemærkes: Kommissionen lægger til grund, at cadmiumforureningen (0,55–0,87 mg/kg) er fjernet, jf. Vejdirektoratets notat af 18. februar 2025, hvorefter lettere forurenet jord bortkøres til godkendt modtager. Skulle der senere vise sig rester af forurening, gælder forurener betaler-princippet: Den, der har forårsaget forureningen, kan pålægges oprensning af jorden.

Spørgsmålet om erstatning for nærføringsgener (naboretlige gener såsom lysindfald, støv og støj) som følge af krydsombygningsprojektet er ikke behandlet i den påklagede afgørelse og kan dermed ikke påkendes af taksationskommissionen som en del af den foreliggende klagesag. Spørgsmålet om erstatning for nærføringsgener kan derimod indbringes for ekspropriationskommissionen inden ét år efter, at projektet er færdigmeldt, jf. ekspropriationsproceslovens §§ 20-21.

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 (med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Peter Møgelvang-Hansen

Susanne Nielsen

Karl Frandsen

Erling Rørdam

Tina Ortmann Abildgaard

/ 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 § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 29. august 2025

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

