Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 12. juni 2023

Sagsnr. 2022-074186

Sagens parter:

Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 900)

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om fremrykket ekspropriation i medfør af § 45, stk. 1, i lov om offentlige veje m.v. (lov nr. 1520 af 27. december 2014).

Mandag den 12. juni 2023, ca. kl.10.00, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor ph.d. Louise Halleskov, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Niels Knud Eriksen og fiskeriforeningsformand Allan Buch, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, maskintekniker Poul-Erik Hansen og sektionsleder Maria Kørschen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Søren Andersen, Landsyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren, som var til stede sammen med sin ægtefælle, H .

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

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø.

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en landbrugsejendom på knap 17 ha (168.938 $m^{2)}$ bestående af en samlet lod.

Ejendommen er beliggende i landzone og er overvejende tilplantet med skov.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til 3.200.000 kr. Grundværdien udgør 569.000 kr.

Af Vejdirektoratets afgørelse om afslag på anmodning om fremrykket ekspropriation af 17. december 2021 fremgår, at ejendommen er beliggende på strækningen Haderslev – Billund af projektet om Midtjyske Motorvej, og at det videre arbejde med denne etape afventer de kommende infrastrukturplaner efter 2035. Der er derfor ikke en nærmere overordnet tidshorisont for projektets gennemførelse, men under forudsætning af, at arbejdet genoptages i år 2025, vil en politisk beslutning om igangsættelse af projektet (med vedtagelse af anlægslov og tilhørende anlægsbevilling) tidligst kunne forventes i år 2038 med tilhørende ekspropriationer i år 2040.

Det fremgår desuden af Vejdirektoratets afgørelse, at den forventede motorvej ifølge de aktuelle oplysninger om projektet vil blive placeret øst for ejendommen. Motorvejen er på den sydlige del placeret i mindre afgravning, og ud for ejendommens bygninger placeret i niveau (let skrående mod ejendommen som følge af terræn), der længere mod nord går over i delvis dæmning (også som følge af terræn) indtil ny forlagt Gilbjergvej. Endvidere fremgår, at der er cirka 180 meter fra nærmeste punkt på boligen til centerlinjen af skitseret motorvej, og til anlæggets nærmeste afgrænsning cirka 160 meter.

Ekspropriationsindgrebet vil indebære, at der fra ejendommen skal afstås et areal på ca. 1,5 ha til vejanlægget, mens et areal på yderligere ca. 3,2 ha afskæres af motorvejen på den østlige side af den planlagte motorvej.

Det fremgår af VVM-undersøgelsen om støjudbredelsen, der ligeledes er omtalt i Vejdirektoratets afgørelse, at boligen (år 2040) forventes at blive belastet med en fritfeltsværdi på 62,6 bB (L_{den}) med motorvejen og uden motorvej (37,1 db (L_{den}).

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 16. maj 2022

"[…]

Kommissionen har ved sin beslutning lagt afgørende vægt på afstanden til anlægget. Det er kommissionens opfattelse, at ejendommen også efter motorvejens anlæg fortsat vil kunne benyttes på passende vis og bestå som en bolig med tilhørende arealer. Kommissionen har ligeledes set på det forventede støjbillede på ejendommen, hvilket efter kommissionens opfattelse ikke i sig selv kan begrunde en overtagelse af ejendommen.

På baggrund af ovenstående er det således kommissionens vurdering, at projektet ikke berører ejendommen så indgribende, at der er grundlag for en overtagelse af ejendommen i sin helhed. Kommissionen finder det ligeledes ikke uomtvisteligt, at ejendommen vil blive overtaget i forbindelse med projektets gennemførelse. [Lodsejerens] anmodning om forlods ekspropriation kan således ikke imødekommes

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren ønskede ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at anlægsmyndigheden tilpligtes at overtage ejendommen ved fremrykket ekspropriation.

Lodsejeren oplyste, at han har boet på ejendommen med sin ægtefælle i 32 år. I starten dyrkede de kartofler, men det blev hurtigt deres projekt at plante træer på ejendommen.

Ægteparret havde planer om forbedringer af ejendommen, men så kom sagen, og derefter har de lagt alt til side. Det ligger helt fast, at ejendommen skal sælges, inden motorvejen kommer.

I forhold til den udførte støjberegning anførte lodsejeren, at han undrer sig over, at kurven lige slår et knæk ved gårdspladsen, og der har indtil nu ikke været nogen, der har kunnet forklare, hvorfor støjbilledet er, som det er. Efter lodsejerens opfattelse kan støjberegningen ikke bruges til noget som helst.

Lodsejeren anførte, at ejendommen ligger i et område, der kan kaldes for et "stilleområde", og som er plantet til med både nål og løv. Det giver en herlighedsværdi, som lodsejeren anslog til mellem 25.000 og 50.000 kr.

Lodsejeren anførte, at ca. 5 ud af ejendommens ca. 17 ha er involveret i projektet, og hvis ejendommen kommer under 15 ha, vil den blive beskattet anderledes. Derudover vil vejen inde på ejendommen blive forlænget på grund af flytningen af Gilbjergvej. Lodsejeren anførte, at det er vigtigt for en køber at vide, om dele af ejendommens areal vil kunne komme til at indgå i jordbytte med naboejendommen, men det kan ikke fås på skrift.

Lodsejeren anførte, at han har haft kompetente folk inde over for at vurdere sagen, og med alt det nævnte lagt sammen anslog lodsejeren, at ejendommen vil komme til at lide et tab på 40 %. Det er efter lodsejerens opfattelse for meget, men det må også være derfor, man har vejlovens § 45 til at hjælpe.

Lodsejeren pegede på, at anlægsarbejdet, når det skal udføres, vil komme til at koste en del skov på ejendommen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Det var anlægsmyndighedens opfattelse, at betingelserne om, at der skal foreligge et særligt tilfælde, og at ejendommen ikke kan afhændes på normale vilkår, begge er opfyldt i nærværende sag. Imidlertid er betingelsen om, at ejendommen skal berøres særligt indgribende ikke opfyldt.

Anlægsmyndigheden pegede på, at der er ca. 180 m fra nærmeste punkt på boligen til motorvejens midte. Anlægsmyndigheden var ikke bekendt med fortilfælde, hvor ejendomme i tilsvarende afstand fra en motorvej er blevet totaleksproprieret.

Anlægsmyndigheden pegede endvidere på, at ejendommen vil kunne udnyttes på tilsvarende vis – også som bolig – efter anlægget af motorvejen.

Det forhold, at ejendommen vil blive påvirket af en støjbelastning, der ligger over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på 58 dB, er heller ikke ensbetydende med, at ejendommen vil skulle totaleksproprieres.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at man i praksis har løst tilsvarende sager ved eventuelt at tilkende lodsejeren erstatning. Det eneste, man med sikkerhed kan udlede af praksis, er i øvrigt, at lodsejeren ikke får erstatning, når den vejledede støjgrænse ikke er overskredet.

Anlægsmyndigheden forklarede, at VVM-undersøgelsens støjberegning er blevet til på baggrund af de forventninger, man har til trafikudviklingen kombineret med en lang række andre faktorer, herunder terræn og asfaltbelægning m.v. Beregningen er således "bedste gæt" og dermed ikke nødvendigvis retvisende til den tid, hvor motorvejsanlægget tages i brug. At kurven slår et knæk ved gårdspladsen, kunne efter anlægsmyndighedens opfattelse skyldes refleksion fra bygningerne.

Anlægsmyndigheden anførte, at spørgsmål om økonomi må løses erstatningsmæssigt, og at det, at ejendommen påføres et værditab af anlægsprojektet, ikke er afgørende for, om ejendommen skal totaleksproprieres.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at der på den vestlige side af motorvejen vil opstå et areal, som i størrelse er svarende til det areal, der bliver skåret af ejendommen øst for motorvejen. Det er efter anlægsmyndighedens opfattelse oplagt, at dette areal vil blive lagt til ejendommen i forbindelse med projektet. Det står imidlertid jordejerne frit for at foretage et mageskifte allerede nu.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Efter vejlovens § 45, stk. 1, kan transportministeren efter anmodning fra ejeren i særlige tilfælde overtage en ejendom, der berøres særligt indgribende af en projekterings- eller anlægsaktivitet i forbindelse med projekteringen eller anlægget af nye

statslige vejanlæg eller ændring af eksisterende statslige vejanlæg, forud for de ordinære ekspropriationer, hvis ejendommen ikke kan afhændes på normale vilkår.

Tre betingelser skal således være opfyldt, hvis der skal ske fremrykket ekspropriation efter denne bestemmelse: Der skal foreligge et særligt tilfælde, ejendommen skal berøres særligt indgribende, og ejendommen kan ikke afhændes på normale vilkår.

Taksationskommissionen lægger til grund, at betingelserne om, at der foreligger et særligt tilfælde, og at ejendommen ikke kan afhændes på normale vilkår, er opfyldte. Det bemærkes, at anlægsmyndigheden deler denne opfattelse.

Afgørende er således, om betingelsen om, at ejendommen skal berøres særligt indgribende, ligeledes er opfyldt.

Af bemærkningerne til vejloven (lovforslag nr. L 20 af 8. oktober 2014) fremgår, at udtrykket "særligt indgribende" omfatter situationer, hvor det vurderes, at der er en betydelig risiko for, at den pågældende ejendom senere vil blive totaleksproprieret. Det er ikke et krav, at det forventes, at ejendommen vil skulle totaleksproprieres. Hvis de øvrige to betingelser er opfyldt, vil fremrykket ekspropriation kunne komme på tale, selvom ejendommen kun delvist forventes eksproprieret, eller hvis ejeren påføres væsentlige ulemper i forbindelse med aktivitetens gennemførelse. Den forventede delvise ekspropriation eller de ulemper, som aktiviteten indebærer, skal have et betydeligt omfang.

Kommissionen har stor forståelse for de udfordringer og vanskeligheder, som projektet om Midtjyske Motorvej medfører for lodsejeren, ikke mindst henset til den lange tidshorisont.

Kommissionen finder dog ikke, at anlægsprojektet i dets nuværende form berører ejendommen på særligt indgribende vis, således som dette udtryk er defineret i ordlyden af vejlovens § 45, stk. 1, og bemærkningerne til denne bestemmelse.

Kommissionen har herved lagt vægt på, at der fra ejendommens samlede knap 17 ha skal afstås et areal på ca. 1,5 ha til vejanlægget, mens et areal på yderligere ca. 3,2 ha afskæres af motorvejen på den østlige side af den planlagte motorvej. Endvidere er der lagt vægt på, at der er cirka 180 meter fra nærmeste punkt på boligen til centerlinjen af en skitseret motorvej, og til anlæggets nærmeste afgrænsning cirka 160 meter.

På den baggrund finder kommissionen ikke, at der er en betydelig risiko for, at ejendommen bliver totaleksproprieret, ligesom det ikke kan lægges til grund, at der vil ske en betydelig deleksspropriation. I den forbindelse er det tillige tillagt vægt, at ejendommen vil kunne udnyttes på tilsvarende vis – også som bolig – efter anlægget af motorvejen.

Kommissionen finder endvidere ikke, at der aktuelt foreligger oplysninger om væsentlige ulemper i forbindelse med aktivitetens gennemførelse, der kan begrunde en fremrykket ekspropriation. For så vidt angår det forventede støjbillede lægger kommissionen oplysningerne i VVM-undersøgelsen til grund, hvoraf det fremgår, at ejendommen forventes at blive støjbelastet i et omfang, der ikke vil overstige Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse væsentligt. Kommissionen har vurderet, at dette ikke udgør en

ulempe af en sådan karakter, at ejendommen bliver berørt på en særligt indgribende måde.

Tilsvarende kan det forhold, at ejendommen mister herlighedsværdi eller falder i pris, ikke antages at opfylde betingelsen, jf. herved Højesterets dom i U.2023.744.

For så vidt angår de eventuelle skattemæssige konsekvenser af projektet henviser kommissionen til, at de som udgangspunkt ikke er af relevans for vurderingen af, om der kan ske fremrykket ekspropriation efter vejlovens § 45, stk. 1.

Kommissionen bemærker, at spørgsmål om tab af beplantning, støjgener og lign. vil indgå i vurderingen af værditab i forbindelse med afståelse af areal, såfremt anlægsprojektet bliver realiseret. Endvidere vil spørgsmålet om fremrykket ekspropriation kunne behandles på ny, såfremt anlægsprojektet måtte ændre karakter.

Konklusion

Lodsejerens anmodning om, at Vejdirektoratet skal overtage ejendommen i henhold til vejlovens § 45, stk. 1, tages ikke til følge.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 45, stk. 1, i lov om offentlige veje m.v., jf. herved § 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer).

Louise Halleskov

Niels Knud Eriksen

Allan Buch

Poul-Erik Hansen

Maria Kørschen

/ Mikael Primsø

Indbringelse for domstolene

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens afgørelse, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 14. juli 2023



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.