Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 7. april 2026

Sagsnr. 2025-286163

Sagens parter:

lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1 .

Beliggende adresse 1 , 4951 Nørreballe

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om fremrykket ekspropriation af ejendommen i anledning af anlæg af omfartsvejen nord om Nørreballe.

Tirsdag den 7. april 2026, ca. kl. 10.30 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 1 , 4951 Nørreballe. 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 brev af 12. november 2025 af lodsejers repræsentant. Lodsejer deltog ved taksationsforretningen sammen med sin ægtefælle, person 1 og deres repræsentant, advokatfuldmægtig Mie Støttrup fra Jensen Advokatfirma ApS.

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

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

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 ejerlav 1 , er en beboelsesejendom beliggende i landzone med et areal på 5.410 m^2, heraf vej 58 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2020 vurderet til 1.100.000 kr., heraf grundværdi 227.100 kr. Ejendommen er ved den foreløbige vurdering af 2024 vurderet til 1.911.000 kr., heraf grundværdi 289.000 kr.

Som led i arbejdet med en forlægning af rute 9 ved Nørreballe blev der i perioden 2022-2024 gennemført undersøgelser af projektets udformning og konsekvenser. Det blev herefter besluttet at arbejde videre med en løsning nord om Nørreballe, herunder med omfartsvej og cykelsti. Transportministeriet meddelte den 20. juni 2024 anlægsmyndigheden, at projektet havde en sådan fasthed, at vejlovens § 45 kunne bringes i anvendelse.

Den 16. december 2024 anmodede lodsejer om fremrykket ekspropriation af ejendommen.

Anlægsmyndigheden traf den 7. marts 2025 afgørelse om, at betingelserne for fremrykket ekspropriation efter vejlovens § 45, stk. 1, ikke var opfyldt.

Ved brev af 7. april 2025 indbragte lodsejer afgørelsen for ekspropriationskommissionen, jf. vejlovens § 45, stk. 2.

Det fremgår af den foreløbige projektering, at den korteste afstand fra stuehuset til vejmidten vil være ca. 82 m. Af miljøkonsekvensvurderingen og støjberegningerne fremgår de forventede støjforhold ved ejendommen. Punktberegningen ved stuehuset viser en stigning fra 40,7 dB til 55,6 dB, og støjbelastningen på ejendommens haveareal er beregnet til mellem 58 og 63 dB.

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

- KENDELSE: Ekspropriationskommissionens kendelse af 22. oktober 2025, 1. hæfte
- KLAGE: Brev af 12. november 2025 fra lodsejers repræsentant
- Anmodning om forlods overtagelse af ejendom – brev af 16. december 2024
- Ejendomsvurdering
- Vejdirektoratets afgørelse af 7. marts 2025
- Klage over afgørelse af 7. marts 2025 – brev af 7. april 2025 fra lodsejers repræsentant
- Lodsejer indlæg af 30. september 2025
- Kort af lodsejers ejendom i forhold til det skitserede projekt og støjberegninger
- Diverse afgørelser
- Lodsejers indlæg af 10. marts 2026

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

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 22. oktober 2025:

"Ekspropriationskommissionen besigtigede ejendommen den 2. oktober 2025, hvor parterne havde lejlighed til at redegøre for deres synspunkter. Der henvises til forhandlingsprotokollen for mødet ovenfor.

Efter bestemmelsen i vejlovens § 45, stk. 1, kan transportministeren (Vejdirektoratet) 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 statsveje eller ændring af bestående statsvejsanlæg, før tidspunktet for de ordinære ekspropriationer, hvis ejendommen ikke kan afhændes på normale vilkår.

Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen (lovforslag nr. L20 fremsat af transportministeren den 8. oktober 2014), at bestemmelsen finder anvendelse, når et konkret vejprojekt har en sådan fast karakter, at det konkret vurderes, at projektet vil blive gennemført, eller hvis det er politisk besluttet, at der skal arbejdes videre med en bestemt linjeføring.

Det fremgår endvidere af bemærkningerne, at der ved "særligt indgribende" sigtes til en situation, hvor det vurderes, at der er en betydelig risiko for, at den pågældende ejendom senere vil blive totaleksproprieret. Det vil ikke være et krav, at det forventes, at ejendommen vil skulle totaleksproprieres. Det vil derfor kunne komme på tale, hvis de øvrige betingelser er opfyldt, at staten overtager et areal, selv om ejendommen kun delvist forventes eksproprieret, eller hvis ejeren påføres væsentlige ulemper i forbindelse med aktivitetens gennemførelse. Det indebærer, at den forventede delvise ekspropriation eller de ulemper, som aktiviteten indebærer, skal have et betydeligt omfang.

Det fremgår desuden af bemærkningerne, at udover at kravet om, at ejendommen skal berøres særligt indgribende af aktiviteten, skal være opfyldt, skal også betingelsen om, at der skal være tale om et "særligt tilfælde" være opfyldt, for at den pågældende ejendom kan overtages før de ordinære ekspropriationer.

Som eksempler på "særligt tilfælde" nævnes i bemærkningerne, at en fremrykket ekspropriation kan afværge væsentlige økonomiske konsekvenser, f.eks. hvis en erhvervsvirksomhed lider et betydeligt indtægtstab, hvis der ikke sker ekspropriation før de ordinære ekspropriationer. Et andet særligt tilfælde kan være, hvis ejeren har særlige personlige årsager til at ønske ejendommen overtaget før tidspunktet for den ordinære ekspropriation, f.eks. på grund af sygdom, alder, familieforøgelse eller andre sociale årsager. Forventede ændringer i ejendomspriserne kan ikke i sig selv anses for at udgøre en væsentlig økonomisk konsekvens.

Det er i øvrigt en betingelse, at projektet hindrer, at den pågældende ejendom kan afhændes på normale vilkår.

Som det fremgår af lovteksten og af bemærkningerne, er det en betingelse for, at der kan ske overtagelse af en ejendom før tidspunktet for de ordinære ekspropriationer, at alle tre betingelser er opfyldt.

Vejdirektoratet har ved sin afgørelse lagt til grund, at ejendommen ikke berøres arealmæssigt af vejanlægget.

Afstanden fra nærmeste punkt på boligen til midten af vejanlægget vil efter den foreløbige projektering blive ca. 85 m.

Støjen fra vejen ved boligens facade er beregnet til 55,6 dB, mens støjudbredelsen ved ejendommens havearealer med projektet er beregnet til at ligge i intervallet 58-63 dB.

På baggrund af en samlet vurdering af, hvordan vejanlægget må forventes at påvirke ejendommen, er det kommissionens opfattelse, at projektet ikke berører ejendommen på en sådan indgribende måde, at betingelsen om, at ejendommen skal berøres særligt indgribende af anlægget, kan anses for opfyldt. Der er således efter kommissionens opfattelse ikke en betydelig risiko, for at ejendommen senere vil blive totaleksproprieret, selvom det anerkendes, at den forventede støj fra vejanlægget vil forøge støjen på ejendommen væsentligt i forhold til i dag.

Ekspropriationskommissionen lægger til grund, at de to andre kriterier om, at der skal være tale om et særligt tilfælde (de personlige forhold), og betingelsen om at ejendommen på grund af projektet ikke kan afhændes på normale vilkår, begge er opfyldt.

Da betingelsen om, at ejendommen skal berøres særligt indgribende af anlægget, ikke kan anses for opfyldt, kan kommissionen ikke tage ejerens anmodning om, at Vejdirektoratet skal overtage ejendommen i henhold til vejlovens § 45, stk. 1, til følge.

Kommissionen stadfæster således Vejdirektoratets afgørelse.

Ekspropriationskommissionen lægger til grund, at når en sag i henhold til vejlovens § 45, stk. 2, henvises til behandling ved ekspropriations- og taksationsmyndighederne i henhold til ekspropriationsprocesloven, kan kommissionerne tillægge ejeren en passende godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling for ekspropriationskommissionen har kommissionen fastsat et beløb på 15.000 kr. inkl. moms.

<u>Sagen afgøres herefter således:</u>

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

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand inkl. moms 15.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til vejlovens § 45, stk. 2. (lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024) og § 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).”

Parternes påstande og synspunkter

<u>Lodsejeren</u> påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at ejendommen overtages ved fremrykket ekspropriation.

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 ejendommen berøres særligt indgribende af projektet. Lodsejeren forklarede, at ejendommen i dag ligger afskærmet og uforstyrret, mens projektet indebærer, at en motortrafikvej placeres tæt på beboelsen og medfører væsentlige ændringer af forholdene omkring ejendommen. Lodsejeren anførte, at vurderingen skal tage udgangspunkt i den konkrete ejendom og i ændringen fra den nuværende stille situation til en situation med markant mere støj og ændret udsyn fra marker til vej.

Lodsejeren anførte, at støjbelastningen i dag er meget lav, og at støjen efter projektet vil stige markant. Lodsejeren påpegede, at støjkortet viser støj på op til 68 dB på ejendommen, og at dette understøtter, at ejendommen berøres særligt indgribende. Lodsejeren bemærkede, at det ikke kun er støj-, dominans- og vibrationsgener, som skal tillægges betydning.

Lodsejeren oplyste, at der forventes væsentligt mere tung trafik, og at trafikmængden er beregnet til 8.000 biler i døgnet. Lodsejeren forklarede, at der navnlig i sommersæsonen og ved roekampagner vil være meget tung trafik. Lodsejeren anførte, at arbejdsarealet placeres i direkte forlængelse af ejendommen og vil medføre yderligere støj- og støvgener, som også skal indgå i vurderingen af, om betingelserne for fremrykket ekspropriation er opfyldt.

Lodsejeren gjorde gældende, at ejendommen vil blive væsentligt forringet i værdi som følge af projektet. Lodsejeren bemærkede, at en ejendomsmægler har oplyst, at ejendommens værdi vil falde med op mod 50 %, hvis ejendommen ikke er usælgelig. Lodsejeren oplyste, at lodsejerne havde planlagt at sælge ejendommen, men at dette ikke kan lade sig gøre på grund af det planlagte vejanlæg.

Lodsejeren gjorde gældende, at der foreligger særlige forhold, fordi lodsejer og dennes ægtefælle er nået pensionsalderen og ikke længere kan stå for størstedelen af vedligeholdelsen. Lodsejeren oplyste, at ejendommen er et større nedlagt landbrug med store vedligeholdelsesmæssige forpligtelser, som lodsejer og dennes ægtefælle hverken fysisk eller økonomisk kan bære. Lodsejeren præciserede, at lodsejer havde planlagt at sælge ejendommen, hvis projektet ikke skulle gennemføres, fordi udgifterne til vedligeholdelsen er for store.

Lodsejeren gjorde gældende, at betingelsen om, at ejendommen skal være særligt indgribende berørt, skal forstås i lyset af den udvikling, der er sket i forståelsen af bestemmelsen. Lodsejeren henviste til det nye lovforslag og tilhørende høringsnotatet som udtryk for, at et værditab på 25 % eller mere kan indgå som et pejlemærke ved vurderingen af, om der er grundlag for fremrykket ekspropriation. Lodsejeren anførte, at ejendomsværdierklæringen viser et værditab på mellem 30 og 50 %, og at dette derfor bør indgå i kommissionens vurdering. Lodsejeren bemærkede, at de afgørelser, som anlægsmyndigheden har henvist til, ikke er sammenlignelige med den foreliggende sag, blandt andet fordi ejendommen i denne sag ikke i forvejen er belastet af tilsvarende trafik, og fordi arbejdsarealet ligger i direkte forlængelse af ejendommen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstet.

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

Anlægsmyndigheden anførte, at vurderingen skal ske på grundlag af det politisk vedtagne projekt og den valgte linjeføring. Anlægsmyndigheden bemærkede, at eventuelle senere justeringer eller ikke vedtagne forslag ikke kan indgå i behandlingen af anmodningen om fremrykket ekspropriation. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at betingelserne for fremrykket ekspropriation er kumulative, og at betingelsen om, at ejendommen berøres særligt indgribende, ikke er opfyldt.

Anlægsmyndigheden oplyste, at ejendommen ikke berøres fysisk af projektet. Anlægsmyndigheden forklarede, at der efter det skitserede projekt ikke skal ske hverken permanent eller midlertidig arealafståelse fra ejendommen. Anlægsmyndigheden bemærkede, at adgangen til ejendommen bevares.

Anlægsmyndigheden fremhævede punktberegningen ved boligen. Anlægsmyndigheden oplyste, at støjen er beregnet til at stige fra ca. 40,7 dB til 55,6 dB og dermed fortsat ligger under den vejledende grænseværdi på 58 dB for boliger i det åbne land. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at støjforholdene derfor som udgangspunkt ikke kan tillægges betydelig vægt ved vurderingen af fremrykket ekspropriation.

Anlægsmyndigheden anførte, at ejendommen alene påvirkes af støj, nærhed og dominans som naboretlige gener. Anlægsmyndigheden påpegede, at ejendommen fortsat vil kunne opretholdes som en selvstændig ejendom og fortsat udnyttes på en passende måde som hidtil. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at påvirkningen samlet set ikke er af en sådan karakter eller et sådant omfang, at der er betydelig risiko for totalekspropriation.

Anlægsmyndigheden påpegede, at forhold vedrørende støj, nærhed, dominans og eventuelt ejendomsværditab normalt først vurderes endeligt, når anlægget er udført og taget i brug. Anlægsmyndigheden henviste til praksis og gjorde gældende, at praksis ikke støtter, at den foreliggende ejendom skal overtages ved fremrykket ekspropriation. Anlægsmyndigheden fremhævede, at der efter praksis ikke er grundlag for overtagelse, når ejendommen fortsat kan opretholdes og udnyttes på passende måde, og når ejendommen ikke berøres fysisk i et sådant omfang, at totalekspropriation må forventes.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at lodsejerens henvisning til et lovforslag og et pejlemærke på 25 % ikke er relevant, fordi lovforslaget var bortfaldet grundet folketingsvalg og ny regeringsdannelse. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at lodsejerens fortolkning af 25 %-synspunktet ikke er korrekt. Anlægsmyndigheden anførte, at den fremlagte vurderingsrapport bygger på forudsætninger om projektets nærhed, som efter anlægsmyndighedens opfattelse ikke er retvisende, og at fald i ejendomsværdi ikke i sig selv kan begrunde fremrykket ekspropriation.

Anlægsmyndigheden anførte, at der ikke er grundlag for at tage stilling til de øvrige betingelser om særlige personlige forhold og afhændelse på normale vilkår, når betingelsen om særligt indgribende berøring ikke er opfyldt. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at sagen allerede derfor ikke kan føre til fremrykket ekspropriation.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen vedrører spørgsmålet om fremrykket ekspropriation af ejendommen i anledning af anlæg af omfartsvejen nord om Nørreballe.

Taksationskommissionen finder i lighed med ekspropriationskommissionen på baggrund af en samlet vurdering af, hvordan vejanlægget må forventes at påvirke ejendommen, at betingelsen om, at ejendommen skal være særligt indgribende berørt af anlægget, ikke er opfyldt. Risikoen for, at ejendommen senere vil blive totaleksproprieret, er således efter kommissionens opfattelse ikke betydelig, selv om det anerkendes, at den forventede støj fra vejanlægget vil forøge støjen på ejendommen væsentligt i forhold til i dag. Taksationskommissionen finder ligeledes som ekspropriationskommissionen, at de to andre kriterier om, at der skal være tale om et særligt tilfælde (de personlige forhold), og betingelsen om at ejendommen på grund af projektet ikke kan afhændes på normale vilkår, begge er opfyldt.

Taksationskommissionen stadfæster herefter ekspropriationskommissionens afgørelse af samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen.

Sagen afgøres herefter således:

Lodsejers anmodning om, at ejendommen overtages ved fremrykket ekspropriation, jf. vejlovens § 45, stk. 1, tages ikke til følge.

Godtgørelse for sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen: *15.000 kr.*

Godtgørelse for sagkyndig bistand ved taksationskommissionen: *7.500 kr.*

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 45, stk. 2, i Bekendtgørelse af lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024, jf. § 19 og § 29 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.

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.

