Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 27. september 2024

Sagsnr. 2024-193152

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8660 Skanderborg

(Lb.nr. 180)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af totalekspropriation af lodsejerens ejendom i forbindelse med udbygning af E45 Vejle N – Skanderborg S.

Onsdag den 27. september 2024, ca. kl. 10.00, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 8660 Skanderborg. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, 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 lodsejeren. Lodsejeren var mødt med sin repræsentant forstkandidat, ejendomsmægler Person 1 , Virksomhed 1 ApS.

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

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten andrager ejendommen Matr.nr. 1 et areal på 115.040 m^2, hvoraf 470 m^2 udgør vej. Ejendommen er en landbrugsejendom i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2020 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 2.350.000 kr., heraf en grundværdi på 607.400 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter arealafståelse af ca. 1.440 m^2.

Ejendommen pålægges endvidere servitut om byggelinjer som anmærkning a i fortegnelsen.

Endvidere pålægges 250 m^2 af ejendommen servitut om faste genstande (sikkerhedszone) som anmærkning q i fortegnelsen.

Endelig pålægges ejendommen servitut om arbejdsareal til midlertidig brug som anmærkning h i fortegnelsen (ca. 3.180 m^2).

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen For Jyllands kendelse af 22. april 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

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

- Klage af 29. maj 2024 fremsendt af forstkandidat, ejendomsmægler Person 1 , Virksomhed 1 ApS
- Supplerende partsindlæg af 20. september 2024 med fremsendt af forstkandidat, ejendomsmægler Person 1 , Virksomhed 1 ApS
    - Vurderingsrapport over værditabet på lodsejerens ejendom af 19. september 2024

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 22. april 2024

"For så vidt angår synspunktet om, at hele skoven kollapser, bemærkede kommissionen på forretningen, at såfremt at det var uomtvisteligt, ville hele arealet have været indstillet til ekspropriation. Kommissionen er således ikke enig i rådgivers synspunkt.

Kommissionen har herefter 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 18.720 kr., svarende til 13 kr. pr. m^2.

Hertil kommer en samlet skønsmæssigt fastsat ulempeerstatning på 71.125 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om sikkerhedszone, tab af beplantning i det midlertidige arbejdsareal samt stormfaldsrisiko.

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.

Der ydes ikke erstatning for servitut om byggelinjer, jf. princippet i § 40 i lov om offentlige veje.

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

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. ekspropriationsproceslovens § 18.

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. ekspropriationsproceslovens § 21, stk. 1, 2. pkt. Det bemærkes, at lodsejer selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

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. 1.440 m², og for samtlige ulemper, herunder servitut om sikkerhedszone som anmærkning q i fortegnelsen, tab af beplantning i det midlertidige arbejdsareal samt stormfaldsrisiko	*89.845 kr.*
Rente 3,35 % p.a. fra den 29. august 2023	
For sagkyndig bistand	*8.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes som angivet nedenfor.

Lodsejerens repræsentant har fremsendt et supplerende indlæg af 20. september 2024 sammen med en vurderingsrapport for værditabet på lodsejerens ejendom, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

Som ny rådgiver for [lodsejeren] har jeg udarbejdet revideret vurdering af opgørelsen af værditabet på ejendommen. Denne opgørelse erstatter tidligere opgørelse, der er udleveret til Ekspropriationskommissionen af [lodsejerens] tidligere rådgiver – og som er refereret i Ekspropriationskommissionens kendelse.

Den reviderede opgørelse fremgår nedenfor i sammendrag – og er uddybet og begrundet i vurderingsrapporten, der er vedlagt som bilag til nærværende skrivelse.

Sammenfatning af værditabsopgørelsen:

Afståelse af jord (1.440 m² á 18 kr.):	25.920	kr.
Tab af beplantning på arbejdsareal:	27.000	kr.
Værdiforringelse af de tilbageværende skovbevoksninger:	30.000	kr.
Omkostning til gentilplantning (inkl. vildthegn):	64.000	kr.
Mistet herlighedsværdi:	50.000	kr.
Samlet værditab:	**196.920**	**kr.**

De opgjorte værditab på 196.920 kr. udgør således revideret erstatningskrav.

Erstatningskravet vil yderligere blive begrundet og uddybet på mødet med Taksationskommissionen.

[…]"

Under forhandlingerne henviste lodsejerens repræsentant til det fremsendte supplerende partsindlæg af 20. september 2024 og vurderingsrapporten over værditabet på lodsejerens ejendom af 19. september 2024.

Repræsentanten fremhævede særligt, at markedsværdien af det eksproprierede areal, bør afspejle markedsværdien af mindre skovarealer i Østjylland. Repræsentanten henviste til de i vurderingsrapporten fremlagte sammenligningshandler på Adresse 2, 8680 Ry, Adresse 3, 8765 Klovborg og Adresse 4, 8660 Silkeborg.

Repræsentanten anførte, at værdiansættelsen af ejendommen alternativt kan gennemføres ud fra en beregning af arealets driftsmæssige værdi som beskrevet i vurderingsrapporten. Sammenfattende anførte repræsentanten, at arealprisen for det eksproprierede areal bør fastsættes til 18 kr. pr. m^2.

Ifølge repræsentanten kan værditabet for 0,23 ha arbejdsareal med eg og 0,09 ha arbejdsareal med nordmannsgran passende fastsættes til 27.000 kr.

Repræsentanten anførte, at den skønnede værdiforringelse af den tilbageværende skov på ejendommen udgør 30.000 kr. Repræsentanten henviste til eksponeringen af arealet, der medfører udtørring og øget stormfaldsrisiko for den tilbageværende skov.

Omkostningerne til reetablering af skovbrynet, indregnet omkostning til selve gentilplantning med jordforberedelse, indkøb af planter, vedligeholdelse af plantningen samt vildthegn kan ifølge repræsentanten passende fastsættes til 64.000 kr.

Repræsentanten anførte, at anlægsarbejdet på ejendommen væsentligt har påvirket ejendommens samlede herlighedsværdi og jagtværdi. Samtidigt uddybede repræsentanten, at udvidelsen af motorvejen vil påføre ejendommen store indbliksgener ligesom støjniveauet på ejendommen øges. Ud fra en skønsmæssig betragtning vurderede repræsentanten, at en rimelig erstatning for den mistede herlighedsværdi passende kan fastsættes til 50.000 kr.

Endeligt anførte repræsentanten, at der bør fastsættes en rimelig godtgørelse for sagkyndig bistand.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Under forhandlingerne gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant indledningsvis anlægsprojektet og det ekspropriative indgreb.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at de i vurderingsrapporten fremlagte sammenligningshandler på Adresse 2, 8680 Ry, Adresse 3, 8765 Klovborg og Adresse 4, 8660 Silkeborg udgør udvalgte handler, der er større skovejendomme med bedre beliggenhed.

Repræsentanten bemærkede, at ekspropriationskommissionen har taget stilling til spørgsmålet om erstatning for stormfaldsrisiko. Repræsentanten uddybede, at der i sager om strukturskade kan rettes henvendelse til ekspropriationskommissionen op til 5 år efter skaden er sket. Repræsentanten anførte, at noget lignende kunne gøres gældende i denne sag, såfremt det kan dokumenteres eller sandsynliggøres, at der opstår stormfaldsskader på ejendommen.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at de af lodsejeren påberåbte støjgener og visuelle gener samt øvrige nærføringsgener om dominans, herlighedsværdi og

ejendomsværdiforringelse, først behandles af ekspropriationskommissionen, når anlægsprojektet er færdigt. Repræsentanten henviste til ekspropriationsproceslovens § 21.

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

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen fastsætter en erstatning for det afståede areal, ca. 1.440 m^2, og for samtlige ulemper, herunder servitut om sikkerhedszone som anmærkning q i fortegnelsen, tab af beplantning i det midlertidige arbejdsareal samt stormfaldsrisiko på 94.165 kr.

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for samtlige ulemper, herunder servitut om sikkerhedszone som anmærkning q i fortegnelsen, tab af beplantning i det midlertidige arbejdsareal samt stormfaldsrisiko. For taksationskommissionen har hovedspørgsmålet været arealerstatningen.

Taksationskommissionen finder på baggrund af den på ejendommen foretagne besigtigelse, at erstatningen for det afståede areal skal fastsættes til 23.040 kr., svarende til 16 kr. pr. m^2. Taksationskommissionen bemærker, at det konkrete areal fremstår som tidligere markjord med forvokset juletræskultur, og det er taksationskommissionens vurdering, at det konkrete areal vil kunne føres tilbage til landbrugsjord.

Taksationskommissionen har ikke ved denne kendelse taget stilling til spørgsmål om erstatning for gener i form af bl.a. støj, indblik, og dominans. Disse spørgsmål ses ikke at have været prøvet af ekspropriationskommissionen, men forelægges af kommissarius for ekspropriationskommissionen til prøvelse, såfremt begæring herom fremsættes inden ét år efter, at ekspropriationsanlægget er fuldendt, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) § 21.

Konklusion

For det afståede areal, ca. 1.440 m^2, og for samtlige ulemper, herunder servitut om sikkerhedszone som anmærkning q i fortegnelsen, tab af beplantning i det midlertidige arbejdsareal samt stormfaldsrisiko	94.165 kr.
Rente 3,35 % p.a. fra den 29. august 2023	
For sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen	8.000 kr.
For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen	8.000 kr.

Michael Hansen Jensen

Niels Jørgen Bønløkke

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 20.marts 2025

Asbjørn Hagen Varde

Asbjørn Hagen Varde.

Fuldmægtig, cand.jur.