Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 8. januar 2024

Sagsnr. 2023-152259

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 37)

VS

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen forhøjer ulempeerstatningen og stadfæster i øvrigt ekspropriationskommissionens kendelse.

Lodsejerens påstand om overtagelse hjemvises til ekspropriationskommissionen.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til udbygning af E45 Aarhus S – Aarhus N.

Mandag den 8. december 2023, ca. kl. 11.30, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, det af

transportministeren udpegede kommissionsmedlem gårdejer Niels Knud Eriksen samt de kommunalt udpegede medlemmer landmand Lars Poulsen og landmand Niels Erik Borup 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 Person 1 og sin repræsentant advokat Claus Emil Engel Johansen, Advokaterne Sankt Knuds Torv P/S.

Anlægsmyndigheden gav møde ved specialkonsulent Michael Larsen, Vejdirektoratet.

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

Efter besigtigelsen af ejendommen udvekslede parterne synspunkter på Adresse 2 .

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 et samlet areal på 42.232 m^2. Matr.nr. Matr.nr. 2 udgør 11.032 m^2, heraf 658 m^2 vej. Ejendommen er i BBR registreret som en landbrugsejendom.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 1.800.000 kr., heraf en grundværdi på 329.100 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ca. 1.780 m^2, herunder medgår 650 m^2 til udlæg og anlæg af ny privat fællesvej. Ejendommen pålægges servitut om byggelinjer og servitut om færdselsret samt servitut om arbejdsareal til midlertidig brug.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 15. august 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 15. august 2023

"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 i alt 66.600 kr., svarende til 40 kr. pr. m^2 for 1.665 m^2. Det bemærkes, at der herudover er 125 m^2 af det afståede areal, som udgør eksisterende privat fællesvej, hvilket efter sædvanlig praksis fastsættes til 0 kr.

Hertil kommer en ulempeerstatning på 23.400 kr. for samtlige ulemper, herunder areal til ny privat fællesvej, tab af beplantning inkl. i det midlertidigt arbejdsareal samt tab af flagstang.

Det bemærkes, at kommissionen betragter arealet til ny privat fællesvej som afstået, hvorfor kommissionen har fastsat samme erstatning som ovenfor nævnt, 40 kr. pr. m^2, for 565 m^2. Det bemærkes, at der herudover er 85 m^2 af arealet, som udgør

overlap med eksisterende privat fællesvej, hvilket efter sædvanlig praksis fastsættes til 0 kr.

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. Kommissionen bemærker, at der udover beplantning også medgår en flagstang af ældre dato.

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

Kommissionen finder ikke at have hjemmel til at yde ejeren erstatning for ændret adgangsvej, idet der også fremadrettet er fornøden vejadgang til ejendommen. Kommissionen begrunder sin afgørelse med henvisning til princippet i lov om offentlige veje § 48, stk. 3 og 4. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

"Stk. 3. En ejendom anses for at have fornøden vejadgang, selv om

1) *de ændrede adgangsforhold giver ejendommen en mere afsides beliggenhed i forhold til offentlig vej, en bebyggelse eller en lokalitet,*
2) *en ejendom helt eller delvis afskæres fra sin hidtidige kundekreds eller*
3) *ejeren af ejendommen påføres fremtidige udgifter til vedligeholdelse eller renholdelse af vej.*

Stk. 4. Etableres der ikke fornøden vejadgang, jf. stk. 2 og 3, har ejendommens ejer ret til erstatning efter §§ 103, 104 og 112-118."

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

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. § 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 lodsejer 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. 1.780 m², og for samtlige ulemper, herunder areal til ny privat fællesvej, ca. 650 m², tab af beplantning inkl. i det midlertidige arbejdsareal samt tab af flagstang	*90.000 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*

Rente 2,85 % p.a. fra den 17. maj 2023

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod principalt, at ejendommen skal totaleksproprieres og subsidiært, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning skal forhøjes. I et skriftligt indlæg af 15. december 2023 med bilag har lodsejerens repræsentant anført følgende:

"Ekspropriationskommissionen har vurderet, at ekspropriationsindgrebet, som i øvrigt omfatter hele 1.780 m2 af min klients grund, kan erstattes med 90.000,00 kr. til min klient. Denne opgørelse bestrides i det hele.

Erstatningssummen strider med erstatningsprincipperne i grundlovens § 73, stk. 1, hvoraf det fremgår at ekspropriation kun kan ske mod fuldstændig erstatning. Det gøres i den forbindelse gældende, at ethvert økonomisk tab, der forvoldes ved ekspropriationen skal erstattes.

1 Det bemærkes, at der i den forslåede erstatning ikke er taget højde for min klients ret til erstatning som følge af den forventningsværdi det eksproprierede areal har. Efter den forestående entreprises færdiggørelse var det forventeligt, at grundens værdi ville stige kraftigt som følge af den totalrenovering som min klient var i færd med at udføre. Denne forventningsværdi må tillige være et moment, der skal tages højde for ved erstatningsopgørelsen, hvilket ikke ses at være gjort af ekspropriationskommissionen.

2 Udover min klients tab for det afståede areal, bør han også blive erstattet for de ulemper som ekspropriationen giver, herunder at en motorvejsafkørsel og landevej med 4 spor kommer til at gennemskære hans grund, samt at landevejens nærhed må anses at blive over tålegrænsen for, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet. Også det fremtidige forhøjede støjniveau må have betydning for erstatningsopgørelsen, jf. også U 2002.1 H.

Yderligere bliver min klient nødsaget til at køre en større omvej for at få adgang til ejendommen. Kørsel af denne omvej må tillige anses være en så stor ulempe for min klient, at det berettiger ham til yderligere erstatning.

3 Ved erstatningsopgørelsen skal grundens herlighedsværdi tillige indgå, idet grunden ligger med udsigt til naturskønne områder.

4 Derudover har min klient en erstatningsforpligtelse til et byggefirma, idet ekspropriationsindgrebet annullerer et byggeprojekt, som min klient havde/har i gang, da han fik meddelelsen om ekspropriation af hans ejendom. Min klient har ikke mulighed for at komme ud af dette projekt uden at tilkende erstatning til entreprenøren. Den fulde erstatning til entreprenøren bør derfor også indgå i ekspropriationserstatningen.

Kontrakterne (fremlægges som **bilag 1**), som vedrører totalrenovation af ejendommens hovedhus og bygningen som min klient planlagde skulle udgøre kontorlokaler, havde en værdi på henholdsvis 2.450.000,00 kr. og 4.931.537,81 kr. Af begge kontrakters § 9 følger det, at

"*ved annullering af projektet af huseje*[r] *skal der betales 20% af prissummen* [til entreprenøren]"

I den samlede erstatningssum for ekspropriationsindgrebet skal derfor, som minimum, øges med yderligere (2.450.000,00 kr. x 0,20) + (4.931.537,81 kr. x 0,20) = **1.476.307,56 kr.**

5 I erstatningsopgørelsen må tillige skulle indgå min klients udgifter til sagkyndig bistand, herunder advokatbistand, jf. også U 1997.1080 H, hvor der blev tilkendt 20.000 kr. for udgifter til sagkyndig bistand, hvilket også vil være retningsgivende i denne sag.

6 Det bemærkes endvidere, at min klient ikke er blevet hørt under processen og ikke er blevet tilsendt materiale, så han kunne komme med supplerende bemærkninger inden ekspropriationskommissionens kendelse. Dette er af ekspropriationskommissionen blevet begrundet med, at min klient havde beskyttet adresse. Høringsprocessen bør derfor genoptages, da min klient naturligvis har indsigelser til erstatningsopgørelsen."

Lodsejerens repræsentant procederede i forbindelse med taksationsforretningen i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige partsindlæg. Han tilføjede, at ejendommen bør totaleksproprieres, da den formindskes betydeligt og taber herlighedsværdi.

Lodsejeren beskrev, at han har iværksat et byggeprojekt med henblik på at etablere et hotel eller kontorfællesskab samt anden erhvervsaktivitet på ejendommen. Som følge af udvidelsen af anlægsprojektet har lodsejeren standset sit byggeprojekt, hvilket har medført store omkostninger for lodsejeren. Lodsejeren henviste særligt til de af bilag 1 fremlagte kontrakter for totalrenovationen af ejendommens bygninger. Den ændrede vejadgang til ejendommen påvirker væsentligt byggeprojektet og ejendommens værdi.

Lodsejeren ville på et senere tidspunkt i byggeprojektet ansøge om bygge- og landzonetilladelse til at gennemføre projektet.

Lodsejeren har været meget i tvivl om omfanget af projektet om udvidelsen af E45, og han var overrasket over ikke at være inviteret til de tidlige informationsmøder om anlægsprojektet.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning er sammenlignelig med andre taksationssager vedrørende projektet om udvidelsen af E45.

Anlægsmyndigheden anførte, at der på ekspropriationstidspunktet ikke forelå et nærmere plangrundlag, der giver mulighed for særlige udnyttelses- og anvendelsesmuligheder ud over det, som den offentligretlige planlægning og regulering i øvrigt tillader. En eventuel indretning med kontorfællesskab og anden erhvervsaktivitet på en landbrugsejendom registreret som beboelse forudsætter landzonetilladelse samt en konkret byggeansøgning. Anlægsmyndigheden bemærkede, at et byggeprojekt på ejendommen kan få betydning for adgangen og eventuelle adgangsbegrænsninger på ejendommen.

Anlægsmyndigheden har ikke ved henvendelse til Adresse 3 kunne få bekræftende oplysninger om, at der forligger ansøgninger eller tilladelser under behandling hos kommunen. Anlægsmyndigheden anførte, at der ikke er grundlag for at erstatte tab af forventningsværdi og henviste til Venstre Landsrets dom af 9. januar 2019 optrykt i MAD 2019.86.

Med hensyn til den ændrede vejadgang anførte anlægsmyndigheden, at en ejendom anses for at have fornøden vejadgang ifølge vejlovens § 48, stk. 3, selvom ændrede adgangsforhold giver ejendommen en mere afsides beliggenhed i forhold til offentlig vej, en bebyggelse eller en lokalitet.

Anlægsmyndigheden anførte, at spørgsmål om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget kan forelægges ekspropriationskommissionen inden for et år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at lodsejeren har været indkaldt til og haft mulighed for at deltage under ekspropriationsforretningen hos ekspropriationskommissionen.

Under udvekslingen af synspunkter fremviste anlægsmyndigheden et kortudsnit af ejendommen, der illustrerede den ændrede vejadgang. Endvidere fremviste anlægsmyndigheden billedmateriale af ejendommen før projektet vedrørende udvidelsen af E45.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen vurderer, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte ulempeerstatning skønsmæssigt bør forhøjes til i alt 35.000 kr. Taksationskommissionen har herved også har lagt vægt på den haveåbning, som ekspropriationen medfører.

Taksationskommissionen kan i øvrigt tiltræde ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de i kendelsen anførte grunde.

Taksationskommissionen bemærker supplerende vedrørende det af lodsejeren anførte, at ejendommen ikke er omfattet af offentlig planlægning, der giver grundlag for

erstatning for forventningsværdi, ligesom der ikke foreligger oplysninger om, at lodsejeren har søgt om endsige opnået tilladelse til det af lodsejeren påtænkte byggeprojekt. Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at pålægge anlægsmyndigheden at erstatte et eventuelt erstatningskrav knyttet til en ophævelse af de af lodsejeren fremlagte entreprisekontrakter. Der er således på baggrund af det oplyste ikke fornødent grundlag for at antage, at ekspropriationsindgrebet er årsag til, at det påtænkte projekt ikke lader sig realisere. Det må desuden tages i betragtning, at lodsejeren tilsyneladende ikke har betinget kontrakterne af opnåelse af fornødne tilladelser.

Lodsejeren har i en særskilt påstand for taksationskommissionen krævet overtagelse af ejendommen i sin helhed (totalekspropriation) efter ekspropriationsproceslovens § 16. Ekspropriationskommissionen har ikke taget stilling hertil i sin kendelse af 15. august 2023. For at sikre en forsvarlig behandling af spørgsmålet hjemvises det til ekspropriationskommissionen som førsteinstans.

Taksationskommissionen bemærker, at kommissionen efter forretningsdagen fra den ledende landinspektør har modtaget en afgørelse truffet af ekspropriationskommissionen den 3. januar 2023 om afslag på en anmodning om overtagelse af ejendommen i sin helhed, som lodsejeren fremsatte på besigtigelsesforretningen. Afgørelsens retsgrundlag fremgår i overensstemmelse med almindelige begrundelseskrav ikke, men taksationskommissionen går ud fra, at ekspropriationskommissionen med afgørelsen har villet tilgodese et ønske fra lodsejeren om allerede på dette tidspunkt i ekspropriationssagen at få behandlet en anmodning om totalekspropriation. Det fremgår af afgørelsen, at den ikke kan påklages. Der indgår ikke vejledning om muligheden for i tilknytning til ekspropriationsforretningen (erstatningsfastsættelsen) at få behandlet en anmodning om overtagelse af ejendommen efter ekspropriationsproceslovens § 16.

Taksationskommissionen bemærker for god ordens skyld endvidere, at ekspropriationskommissionens kendelse af 15. august 2023 om erstatning for delekspropriation forudsætter, at der ikke sker overtagelse af ejendommen i sin helhed. Taksationskommissionen har imidlertid – også for at sikre afklaring for lodsejeren – ikke fundet grund til at udsætte sin behandling af klagen over den i kendelsen fastsatte erstatning.

Som anført i ekspropriationskommissionens kendelse vil de af lodsejeren rejste krav om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget kunne forelægges ekspropriationskommissionen 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.

Erstatningen for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes som anført i ekspropriationskommissionens kendelse først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. ekspropriationsproceslovens § 18.

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at antage, at der er begået sagsbehandlingsfejl af ekspropriationskommissionen i forbindelse med afgørelsen af 15. august 2023. Som taksationskommissionen har forstået, knytter de fremsendte skriftlige

bemærkninger om processen sig da også i første række til, at lodsejeren ikke mener at være blevet inviteret til de tidlige informationsmøder om anlægsprojektet.

Taksationskommissionen tilkender lodsejeren 8.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommissionen.

Konklusion

Taksationskommissionen forhøjer ulempeerstatningen til 35.000 kr. og stadfæster i øvrigt ekspropriationskommissionens kendelse. Erstatningen kan herefter opgøres således:

For det afståede areal, ca. 1.780 m^2, og for samtlige ulemper, herunder areal til ny privat fællesvej, ca. 650 m^2, tab af beplantning inkl. i det midlertidige arbejdsareal samt tab af flagstang	101.600 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
Rente 2,85 % p.a. fra den 17. maj 2023	
For godtgørelse til sagkyndig bistand	8.000 kr.

Lodsejerens påstand om overtagelse hjemvises til ekspropriationskommissionen som førsteinstans.

Ole Terkelsen

Niels Knud Eriksen Lars Poulsen Niels Erik Borup 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. 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 29. februar 2024



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.