Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 19. august 2024

Sagsnr. 2024-168091

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende:

Adresse 1

(Lb.nr. 6)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til cykelsti ved Høvejen.

Mandag den 19. august 2024, ca. kl. 11.30, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 2 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af

transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer gårdejer 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 gav møde ved bestyrer Person 1 og veteranmedarbejder Person 2 , begge KFUM Soldaterhjem i Lodsejer 1 , samt advokat Signe Baumgardt, ML+ Partners Advokatpartnerselskab.

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

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

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 13. november 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

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

- Klage af 18. december 2023 fremsendt af administrationschef Person 3 med 4 bilag samt billedmateriale af ejendommen
    - Bilag 1: Redegørelse til forsvarsudvalget 2017-2018
    - Bilag 2: Tilbud fra Virksomhed 1
    - Bilag 3: Tilbud fra Virksomhed 2
    - Bilag 4: Tilbud fra Virksomhed 3
- Billedmateriale af ejendommen udleveret af Vejdirektoratet under taksationsforretningen
- Udskrift af tinglyste vejbyggelinjer på ejendommen af 27. november 2003 udleveret af Vejdirektoratet under taksationsforretningen

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 13. november 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 27.200 kr., svarende til 40 kr. pr. m^2 for 680 m^2.

Hertil kommer en ulempeerstatning 47.800 kr. for samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, jordvold og belægningssten samt åbning af have/område mod landevejen.

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, heriblandt den forholdsvis nyplantede hæk, 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 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.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 17, stk. 4 i ekspropriationsprocesloven.

Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt. Herefter

Herefter

b e s t e m m e s:

For det afståede areal, ca. 680 m^2, og for samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, jordvold og belægningssten samt åbning af have/område mod vejen *75.000 kr.*

Rente 3,35 % p.a. fra den 13. september 2023

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Administrationschef Person 3 har sammen med klagen af 18. december 2023 fremsendt et skriftlig partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

"Hermed påklages ekspropriationskommissionens kendelse af 21. november 2023, hvorved Fonden for KFUM's Soldatermission (herefter Soldatermissionen) er tilkendt en erstatning på kr. 75.000 for afståelsen af et areal af 680 m^2 samt ulemper.

Ved afgørelsen har ekspropriationskommissionen efter det oplyste henholdt sig til sædvanlig praksis og desuden lagt vægt på antallet, størrelsen og arten af den beplantning, der mistes. Kommissionen ses derimod ikke at have lagt vægt på Soldatermissionens mundtligt forelagte oplysninger om fondens særlige anvendelse af ejendommen til soldaterrekreation.

KFUM's Soldatermission driver i dag 15 soldaterhjem, hvor både værnepligtige og tjenestegørende kan opholde sig i hjemlige omgivelser og slappe af, spise god mad, se TV, spille spil, etc. På den måde fungerer Soldaterhjemmene som et fristed for soldaterne.

Siden 2011 har KFUM's Soldatermission derudover drevet veteranarbejde under navnet SoldaterRekreation, særligt i form af midlertidige botilbud til tidligere udsendte soldater. SoldaterRekreation blev etableret på baggrund af et ønske om at tilbyde veteraner omsorg og del i fællesskabet på Soldaterhjemmet, som ligger lige ved siden af.

KFUM's Soldatermission løfter dermed en § 107-110 lignende opgave, der ellers ville påhvile kommunen. Til uddybning af, hvad SoldaterRekreation tilbyder, vedlægges som bilag 1 en redegørelse til Forsvarsudvalget 2017- 2018.

Veteraner har ofte været udsat for ekstreme og potentielt livstruende situationer under deres tjeneste, såsom krigshandlinger, voldelige konflikter eller naturkatastrofer.

Disse oplevelser kan have alvorlige mentale og følelsesmæssige konsekvenser. En del af vores beboere er Privat og har derfor brug for ro og støtte til at tilpasse sig det civile liv efter udsendelsen.

Privat

Privat

På ejendommen Adresse 2 råder Soldatermissionen således over 8 veteranboliger, der alle er udlejet til veteraner. Boligerne ligger i en separat bygning på matriklens (syd)østlige areal.

I foråret 2023 blev der med støtte fra blandt andre fonden Velliv etableret en sansehave mellem denne bygning og Høvejen og som afskærmning plantet ny hæk ud mod Høvejen. Der vedlægges en række fotos af sansehaven, der i sagens natur ikke er fuldt udvokset.

Billede nr. 1 viser sansehaven set fra vejen. Bilag 2 viser hegnet mod vejen set fra haven, og billederne 3-8 viser hegnet mod haven set fra vejen i forskellige vinkler. Billede 9 viser den nyanlagte sansehave i forbindelse med åbningen. Som det ses på billede 9, er der kun knap 2 meter fra den nedsænkede bålplads til det naturbælte, der afskærmer haven fra vejen.

Ved gennemførelsen af ekspropriationen mister Soldatermissionen således ikke kun et gammelt naturbælte og en nyanlagt hæk. Ekspropriationen bevirker desuden, at veteranernes frirum beskæres væsentligt, og at både bygningen og særligt sansehaven blotlægges ud mod den stærkt trafikerede Høvejen.

Hvis virkningen af ekspropriationen ikke afbødes gennem etablering af kompenserende afskærmning, mister haven derved en betydelig del af den rekreative værdi, som er afgørende for SoldaterRekreation, og tabet for Soldatermissionen kan følgelig ikke opgøres alene på baggrund af en takstmæssigt fastsat erstatning.

Samlet set er det vores opfattelse, at ekspropriationen må anses at være særligt indgribende i forhold til vores anvendelse af ejendommen, og Soldatermissionen mener derfor at skulle tilkendes erstatning svarende til omkostningerne ved at anlægge et egentlig støjdæmpende hegn.

Som bilag 2-4 fremlægges tre tilbud herpå, hvoraf det billigste udgør kr. 208.966 ekskl. moms. Såfremt Taksationskommissionen ikke er en enig i, at tabet kan opgøres på denne måde, anmoder Soldatermissionen om, at erstatningen skønsmæssigt fastsættes højere end sket med ovenstående synspunkter taget i betragtning."

Under udvekslingen af synspunkter henviste lodsejerens repræsentant til det fremsendte partsindlæg og billedmaterialet af 18. december 2023 samt de vedlagte tilbud fra Virksomhed 1 , Virksomhed 2 og Virksomhed 3 .

Lodsejerens repræsentant fremførte under forhandlingerne, at ejendommen er væsentligt påvirket af anlægsprojektet og det ekspropriative indgreb.

Repræsentanten henviste særligt til den afskærmende effekt, som beplantningen og støjvolden har haft for ejendommen mod den trafikale aktivitet på Høvejen. Privat

Repræsentanten forklarede, at arealet mod Høvejen på ejendommen havde en særlig funktion som terapi- og sansehave for soldaterhjemmets beboere. Lodsejerens repræsentant bemærkede, at Høvejen er en stærk trafikeret vej, og at der er betydeligt mindre fred og ro på ejendommen.

Repræsentanten beskrev, at det er blevet sværere at modtage leveringer til ejendommen som følge af, at ejendommen er åbent betydeligt mere op mod Høvejen.

Repræsentanten bemærkede, at den samlede ejendom formindskes med ca. 9,7 % efter arealafståelsen, og anførte, at omkostningerne for at reetablere kompenserende afskærmning, der kan isolere ejendommen og soldaterhjemmets beboere, er ganske betydelige.

Repræsentanten var indforstået med, at spørgsmålet om gener som følge af ejendommens særlige anvendelse som soldaterhjem behandles under en sag om nærføringsgener. Repræsentanten udtrykte ønske om, at en sådan sag vil blive fremmet af ekspropriationskommissionen.

Repræsentanten fandt, at arealerstatningen på 40 kr. pr. m^2 for tab af havejord forekom lav.

Endeligt bemærkede repræsentanten, at der bør fastsættes en passende godtgørelse for sagkyndig bistand.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Under besigtigelsen af ejendommen gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant anlægsprojektet og det ekspropriative indgreb.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at tabet af beplantning alene har en begrænset effekt på det samlede støjniveau på ejendommen, men anlægsmyndigheden har forståelse for, at soldaterhjemmets beboere vil føle gener som følge af anlægsprojektet.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at jordvolden er placeret på et areal omfattet af vejbyggelinjerne, der er tinglyst på ejendommen. Anlægsmyndighedens repræsentanten anførte, at det principielt er forkert, at tabet af jordvold indgår som et element i den af ekspropriationskommissionen fastsatte ulempeerstatning.

Anlægsmyndighedens repræsentant forklarede, at flere af de af lodsejeren påberåbte gener udgør nærføringsgener i form af bl.a. indbliksgener og dominans, der først behandles af ekspropriationskommissionen, når anlægsprojektet er færdigt. Det samme gælder spørgsmålet om gener som følge af ejendommens særlige anvendelse som soldaterhjem. Repræsentant henviste til ekspropriationsproceslovens § 21 og forklarede, at en sag om nærføringsgener skal forelægges ekspropriationskommissionen som særskilte erstatningssager senest ét år efter, at anlægsprojektet er fuldendt.

Repræsentanten udtrykte forståelse for lodsejerens særlige situation og ville så vidt muligt bidrage til, at en sag om nærføringsgener ville blive fremmet af ekspropriationskommissionen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen forhøjer erstatningen for det afståede areal til i alt 34.000 kr. med henblik på at sikre lodsejeren fuldstændig erstatning. Det svarer til en arealerstatning på 50 kr. pr. m^2 for de 680 m^2, der i det væsentlige har karakter af havejord.

Taksationskommissionen tiltræder efter en samlet vurdering ulempeerstatningen på 47.800 kr. Taksationskommissionen skal imidlertid bemærke, at kommissionen til forskel fra ekspropriationskommissionen ikke har lagt vægt på tabet af den inden for vejbyggelinjen etablerede jordvold. Efter vejlovens § 40, stk. 2, må der på arealer, der ligger foran en vejbyggelinje, ikke uden tilladelse etableres anlæg og indretninger af blivende art. Dette dækker ifølge bestemmelsens forarbejder bl.a. over jordvolde, jf. F.T. 2014-15, 1. samling, tillæg A, s. 52. Der foreligger ikke oplysninger om en tilladelse til etablering af jordvolden, og en tilladelse ville ud fra det oplyste være blevet givet på fjernelsesvilkår. Der kan derfor ikke tilkendes erstatning for tab af jordvolden.

Taksationskommissionen har ved fastsættelse af ulempeerstatningen ikke taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt ejendommens særlige anvendelse som soldaterhjem skal tillægges betydning ved erstatningsudmålingen. Ekspropriationskommissionen ses ikke at have inddraget dette forhold i sin afgørelse, og parterne har været enige om, at spørgsmålet mest hensigtsmæssigt inddrages i en sag om nærhedsgener.

Taksationskommissionens afgørelse omfatter ikke nærhedsgener, herunder som nævnt heller ikke spørgsmål om ejendommens særlige anvendelse som soldaterhjem. Spørgsmål herom vil kunne forelægges ekspropriationskommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21, stk. 1, 2. pkt. Det bemærkes, at lodsejeren selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen. Taksationskommissionen skal henset til lodsejerens situation henstille til, at en eventuel sag om nærhedsgener berammes hurtigst muligt.

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

Konklusion

For det afståede areal, ca. 680 m^2, og for samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, jordvold og belægningssten samt åbning af have/område mod vejen	81.800 kr.
Rente 3,35 % p.a. fra den 13. september 2023	
For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen	8.000 kr.

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke	Niels Erik 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 5. september 2024.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.