Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 8. januar 2024

Sagsnr. 2023-152999

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 68)

VS

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Mandag den 8. januar 2024, ca. kl. 10.30, 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 sammen med Person 1 og sin repræsentant chefkonsulent Ole Kirk samt advokatfuldmægtig Cecilie Meinertz, begge Landbrug & Fødevare F.m.b.A.

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

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

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 15. august 2023

"Kommissionen drøftede den fremsatte anmodning om overtagelse af ejendommen, og besluttede ikke at imødekomme denne. Der er efter kommissionens opfattelse ikke fremkommet nye oplysninger siden besigtigelsesforretningen, som kan begrunde ekspropriation af ejendommen i sin helhed. Kommissionen skal bemærke, at denne efter ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1, har mulighed for at beslutte en ejendom overtaget af anlægsmyndigheden, såfremt den tilbageblivende del af ejendommen bliver så lille eller således beskaffen, at den ikke hensigtsmæssigt kan bevares som en selvstændig ejendom eller udnyttes på en rimelig måde. I nærværende tilfælde medgår ca. 370 m^2, svarende til ca. 8 % af ejendommen. Herudover medgår der beplantning og læhegn, ligesom der bliver åbning af have. Kommissionen finder ikke, at foranstående kan begrunde ejendommen overtaget efter lovens § 16, stk. 1. Kommissionen finder, at ejendommen fortsat kan anvendes som beboelsesejendom med en uændret placering tæt på motorvejen og et uændret støjbillede. Ligeledes finder kommissionen, at ejendommen kan disponeres over som hidtil, og finder ikke at have anden hjemmel til at totalekspropriere ejendommen, hvorfor anmodningen om ejendommens totalekspropriation afvises.

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 i alt 14.800 kr., svarende til 40 kr. pr. m^2 for 370 m^2.

Hertil kommer en samlet skønsmæssigt fastsat ulempeerstatning på 70.000 kr. for samtlige ulemper, herunder tab af læhegn og tab af beplantning inkl. i det midlertidige arbejdsareal, tab af plantekasse mv. samt åbning af have.

For tab af plantekasse mv. har kommissionen skønsmæssigt fastsat en erstatning på 3.000 kr.

For så vidt angår erstatningsfastsættelsen for tab af beplantning/tab af 115 lbm læhegn 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 har for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29 tillagt ejeren en godtgørelse på 8.000 kr. Kommissionen har herved lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet.

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. 370 m^2, og for samtlige ulemper, herunder tab af læhegn og tab af beplantning inkl. i det midlertidige arbejdsareal, tab af plantekasse mv. samt åbning af have	*84.800 kr.*
Rente 2,85 % p.a. fra den 17. maj 2023	
For sagkyndig bistand	*8.000 kr.”*

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod principalt, at ejendommen skal totaleksproprieres. Lodsejeren påstod subsidiært, at arealerstatningen skal forhøjes til 75 kr. pr. m^2, og at ulempeerstatningen skal forhøjes til 700.000 kr. eller mere subsidiært til 125.000 kr. Der skal endvidere tilkendes et beløb for sagkyndig bistand for begge kommissioner på 25.000 kr.

Lodsejerens repræsentant har indsendt et skriftligt indlæg af 12. december 2023, hvoraf følgende fremgår:

"**Påstande**

Principalt påstås at ejendommen totaleksproprieres, jf. ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1.

Subsidiært påstås der tilkendt en erstatning på 700.000 kr.

Hertil kommer

Forrentning fra den 17. maj 2023 med 2,85 %

Tilkendelse af et beløb for sagkyndig bistand for begge kommissioner på 25.000 kr.

Det lægges til grund, at der ikke skal indhentes panthaverdokumentation, da Ekspropriationskommissionen ikke har tilkendt et beløb hertil. Kun aktuel i relation til den subsidiære påstand.

Ad den principale påstand

Siden motorvejen blev åbnet for ca. 30 år siden, er støjniveauet på ejendommen steget ganske betydeligt.

På nuværende tidspunkt er støjniveauet på halvdelen af ejendommen over 73 dB(A). På den anden halvdel er den mellem 68-73 dB(A).

Efter det oplyste er der et uændret støjbillede efter udvidelse af motorvejen.

Ved ekspropriationen er således lagt til grund, at støjniveauet ikke har ændret sig. Det er efter det oplyste også rigtigt.

Ved vurdering af om støjniveauet på ejendommen har ændret sig, må man der naturligvis se på, hvordan støjniveauet har ændret sig, siden motorvejen blev åbnet.

Det er forkert kun at se på situationen på ekspropriationstidspunktet. Hvis det er tilfældet, får "Vejdirektoratet" en gratis forøgelse af støjniveauet.

Det er ikke rigtigt. Selv om ejeren gennem alle årene har måttet acceptere mere og mere støj, er det ikke ensbetydende med, at det må accepteres ved en ny ekspropriation.

Nu sker der det, at der eksproprieres ca. 8 % af ejendommens arealer, der fjernes læhegn og beplantning, ligesom haven åbnes ud mod motorvejen.

Ejeren må således efter Ekspropriationskommissionens opfattelse leve med det øgede støjniveau, som er blevet værre og værre, som årene er gået. Som nævnt vil det ikke være rigtigt uden videre at lægge det nuværende støjniveau til grund, når det skal vurderes om ejendommen skal totaleksproprieres.

Ud fra en samlet vurdering bringes ejeren i en situation, at ejendommen ikke kan bevares i en sådan beskaffen, at den kan udnyttes på en rimelig måde.

Ejendommen vil ikke fremadrettet kunne bebos og lejes ud på en rimelig måde.

Tab af læhegn (ca. 115 m) og af beplantning, som følge af ekspropriationen og ekspropriation af det midlertidig arbejdsareal vil medføre, at der i en årrække vil være fuldstændig åbnet mod vest ud til motorvejen og tilkørselsvejen til motorvejen.

Konklusionen er således, at ejendommen bør totaleksproprieres.

Det betyder, at sagen skal hjemvises til Ekspropriationskommissionen for fastsættelsen af erstatningen for ejendommen. Hvis det ikke sker, mister lodsejeren muligheden for at få sagen behandlet ved to kommissioner.

Ad den subsidiære påstand

Hvis der ikke gives medhold i, at ejendommen skal totaleksproprieres, vil ejeren stå med en ejendom med en meget begrænset værdi. Tilbage er nogle arealer samt en beboelses, som sandsynligvis ikke på sigt kan lejes ud til en rimelig pris.

Den af Ekspropriationskommissionen skønsmæssigt fastsat ulempeerstatning på 70.000 kr. bør, hvis der skal ydes fuld erstatning, ganges med en faktor 10.

Ovennævnte vil blive gennemgået og nærmere kommenteret ved taksationsforretningen."

Lodsejerens repræsentant procederede i forbindelse med taksationsforretningen i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige partsindlæg.

Lodsejerens repræsentant præciserede, at lodsejerens ejendom har været påvirket af en lang række forskellige indgreb fra anlægsmyndigheden, der først berørte ejendommen tilbage i 1990'erne, for ca. 7 år siden og nu igen i den foreliggende taksationssag.

Under udvekslingen af synspunkter udleverede lodsejerens repræsentant to uddrag af støjkort for lodsejerens ejendom, der var indhentet fra anlægsmyndighedens hjemmeside. Lodsejerens repræsentant anførte, at støjniveauet før og efter udbygningen af motorvejen ikke er retvisende, eftersom det ene støjkort viser en større støjpåvirkning af ejendommen.

Lodsejerens repræsentant uddybede med hensyn til den subsidiære påstand, at arealerstatningen bør forhøjes til 75 kr. pr. m^2. og fremhævede herved, at ekspropriationen berører den gode dele af lodsejerens have. Lodsejeren kan acceptere den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for plantekassen, men erstatningen for tab af beplantning og for åbning af haven bør forhøjes betydeligt som følge af den væsentlige ændring af ejendommens karakter, der i betydeligt omfang åbnes mod motorvejen. Ulempeerstatningen bør fastsætte til 700.000 kr. som anført i det skriftlige indlæg. Mere subsidiært bør ulempeerstatningen fastsættes til skønsmæssigt 125.000 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand kan passende fastsættes til 25.000 kr. som følge af sagens omkostninger og kompleksitet.

Lodsejeren beskrev, hvordan ejendommen er påvirket af støj fra trafikken på motorvejen. Det bekymrer lodsejeren, hvor åben ejendommen bliver mod motorvejen, når beplantningen samt læhegnet fjernes. Det er allerede nu svært at være udenfor i haven mod motorvejen. Lejere er i høj grad påvirket af det stigende støjniveau på ejendommen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning er sammenlignelig med andre taksationssager vedrørende anlægsprojektet om udvidelsen af E45.

Anlægsmyndighedens repræsentant afviste, at der er grundlag for at totalekspropriere ejendommen, eftersom den tilbageblivende del af ejendommen ikke formindskes så betydeligt, at den ikke hensigtsmæssigt kan bevares som en selvstændig ejendom eller udnyttes på en rimelig måde.

Anlægsmyndighedens repræsentant fremhævede, at der som anført i ekspropriationskommissionens kendelse er mulighed for at rejse spørgsmål om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget inden for 1 år efter ibrugtagningen, jf. ekspropriationsproceslovens § 21, stk. 1 2. pkt. Den foreliggende sag handler ikke herom.

Under udvekslingen af synspunkter henviste anlægsmyndighedens repræsentant til tre taksationskendelser 2021-000185, TS81201-00134 og TS81201-00134, der alle vedrører spørgsmålet om, hvorvidt lodsejere er berettiget til erstatning i forbindelse med nærføringsgener.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at støjpåvirkningen af ejendommen ikke stiger betydeligt før og efter udbygningen af motorvejen. Repræsentanten bemærkede, at ekspropriationskommissionen ikke har fundet anledning til at indhente og udarbejde en støjberegning for lodsejerens ejendom. Anlægsmyndigheden vil først lave støjberegninger for ejendommen, når anlægsprojektet er færdigt. Repræsentanten uddybede, at de af lodsejeren henviste støjændringerne på ejendommen siden motorvejen blev åbnet i 1990'erne, udgør en periode på over 30 år.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at arealerstatningen på 40 kr. pr. m^2 er rimeligt fastsat af ekspropriationskommissionen. Der er ikke grundlag for at forhøje arealerstatningen til 75 kr. pr. m^2 som påstået af lodsejeren. Den af lodsejeren nedlagt påstand om en ulempeerstatning på 700.000 kr. synes ikke at være nærmere dokumenteret.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen vurderer, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte ulempeerstatning skønsmæssigt bør forhøjes til i alt 85.000 kr. Taksationskommissionen har ved forhøjelsen af ulempeerstatningen lagt vægt på omfanget af haveåbningen.

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

Taksationskommissionen finder anledning til at fremhæve, at der ikke er taget stilling til spørgsmål om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget. Som anført i ekspropriationskommissionens kendelse vil spørgsmål herom 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.

Ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejeren 8.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved denne kommission. For udgifter forbundet med sagens behandling ved taksationskommissionen tilkendes lodsejeren yderligere 8.000 kr., således at godtgørelsen samlet fastsættes til 16.000 kr.

Konklusion

Erstatningen fastsættes herefter således:

For det afståede areal, ca. 370 m^2, og for samtlige ulemper, herunder tab af læhegn og tab af beplantning inkl. i det midlertidige arbejdsareal, tab af plantekasse mv. samt åbning af have	99.800 kr.
Rente 2,85 % p.a. fra den 17. maj 2023	
For sagkyndig bistand for begge instanser	16.000 kr.

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 27. februar 2024



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.