

MRF 2022.22

Vestre Landsrets dom af 16. februar 2022, 15. afd., sag BS-41004/2018-VLR
(Olav D. Larsen, Annette Nørby og Mikkel Bensby Nøhr (kst.))

A (adv. Gert Lund) mod Norddjurs Kommune (adv. Jacob Schall Holberg). Biintervenient til støtte for A: Landbrug & Fødevarer F.m.b.A. (adv. Christina Kirk Mizzi)

Overtaksationskommission havde ikke kompetence til ex officio at tilsidesætte parternes aftale om ekstension.

I forbindelse med anlæg af en omfartsvej ved Grenaa havde Norddjurs Kommune behov for at ekspropriere et mindre areal af gårdejer A's ejendom. Under parternes forhandling gjorde A det klart, at han ønskede at afhænde begge sine landejendomme med kvægdrift. Kommunen fik ejendommene vurderet og tilbød A en erstatning på 17 mio. kr., hvilket A afviste. Kommunen besluttede i 2015 at ekspropriere hele A's landbrugsbedrift. For taksationskommissionen gjorde kommunen gældende, at parterne havde aftalt, at kommunen skulle overtage begge ejendomme i deres helhed, jf. vejlovens § 104, stk. 1. Taksationskommissionen fastsatte en erstatning på 18,8 mio. kr. Kendelsen blev indbragt for overtaksationskommissionen, der i kendelse af 28. november 2017 (MAD 2017.514) fastslog, at denne ikke var bundet af parternes påstande, og at betingelserne for ekstension ikke havde været opfyldt. Sagen blev derfor hjemvist til taksationskommissionen, der fastsatte en erstatning for deekspropriationen af den ene ejendom til ca. 1 mio. kr. Denne kendelse blev i det væsentlige stadfæstet af overtaksationskommissionen. A anlagde derefter sag mod kommunen med påstand om, at kommunen skulle anerkende, at overtaksationskommissionens kendelse af 28. november 2017 var ugyldig, og at sagen derfor skulle hjemvises til fornyet behandling. A gjorde navnlig gældende, at overtaksationskommissionen ikke havde haft kompetence til af egen drift at tilsidesætte parternes aftale om ekstension, og at kommunen derfor var forpligtet af sin oprindelige beslutning og parter-

nes aftale. Kommunen påstod frifindelse og nedlagde selvstændig påstand om, at A skulle tilbagebetale et beløb, A havde modtaget a conto. Kommunen anførte navnlig, at overtaksationskommissionens kendelse var gyldig og bindende. Sagen blev i medfør af retsplejelovens § 226, stk. 1, henvist til landsretten. Et flertal på to dommere fandt, at kommunen havde eksproprieret et areal og samtidig imødekømt A's ønske om ekstension, jf. vejlovens § 104, stk. 1, således at kommunen overtog begge landbrugsejendomme. Flertallet bemærkede herefter, at A og kommunen var enige om, at ekspropriationen medførte så betydelige ulemper, at de to ejendomme ikke kunne udnyttes på en rimelig måde, og at ekstensionsbetingelserne derfor var opfyldt. Flertallet udtalte dernæst, at det følger af vejlovens § 104, stk. 5, at taksationsmyndighederne skal lægge en aftale mellem ejeren og vejmyndigheden om ekstension til grund, og fastslog i forlængelse heraf, at vejlovens § 115, stk. 2, hvorefter taksationsmyndighederne ikke er bundet af parternes påstande, ikke indebærer, at taksationsmyndighederne skal tilsidesætte en enighed mellem ejeren og vejmyndigheden om ekstension. Som følge heraf havde overtaksationskommissionen ikke haft kompetence til at tilsidesætte parternes aftale, og kendelsen fandtes derfor ugyldig. Én dissenterende dommer fandt efter en fortolkning af reglerne i vejloven og dommen i U 1971.126 H ikke, at overtaksationskommissionen havde handlet uden for sin kompetence, og stemte for frifindelse.

Kommentar: På området for ekspropriation og taksation er der en lang tradition for en relativt udpræget aftalefrihed. Det hænger sammen med, at ekspropriation kun er nødvendigt, såfremt eksproprianten og eksproprianten ikke kan finde en mindelig ordning. Heri ligger en grundlæggende anerkendelse af, at parterne kan have en legitim forligsinteresse i at indgå aftaler på mere eller mindre utraditionelle måder. Som andre atypiske aftaleeksempler inden for ekspropriationsområdet kan nævnes U 1960.829 H, U 2001.356 H og U 2003.855 H. Se herom Grønved Nielsen: Forvaltningskontrakter, 2021, især s. 210 ff., s. 297 ff. og s. 317 ff. Dommen forekommer rigtig og skal ses i lyset af tendenser i nyere ekspropriationspraksis, hvor taksationsmyndighederne udøver en intensiv

officialvirksomhed. Denne praksis – inklusive den overtaksationskommissionskendelse fra 2017, der forelå til prøvelse (MAD 2017.514), og en lignende sag (MAD 2015.273) – er omtalt og kritiseret a.st., s. 723:

”Denne praksis rejser nogle vanskelige spørgsmål. Der kan argumenteres for, at sådanne uanmodede indgreb i en aftalerelation er i overensstemmelse med en stringent praktiseret officialvirksomhed. Det gælder især for åbenbare ulovligheder, der med rette – hvilket ikke var tilfældet i de pågældende sager – kan indordnes DL 5-1-2. På den anden side er det ikke uproblematisk at se bort fra parternes vilje i partstvister. Man kan endda forestille sig, at det forhold, at kommissionen de facto tilsidesatte parternes aftale, udgjorde en bristet forudsætning for overhovedet at lade de omtvistede spørgsmål gå til taksation. Bent Christensen formulerede udtrykkeligt en sammenhæng mellem nævns adgang til at lægge vægt på dispositive erklæringer og adgangen til at indgå aftaler om forholdet.

Det hører også med det til samlede billede, at taksationskommissioner i andre tilfælde har tilagt partsdispositioner betydning i afgrænsningen af deres kompetence, jf. afsnit 14.3.2 [s. 718]. U 2003.855 H vidner om, at der i alle tilfælde kan opstå diskrepanser mellem taksationskommissionerne og domstolene på dette område. I sagen havde overtaksationskommissionen ikke fundet sig bundet af et forlig, som parterne havde indgået om erstatning for retablering af Hjarbæk Fjord. Domstolene fandt imidlertid, »at dette forlig er bindende for de implicerede parter«. Hvis kun domstolene vil anerkende ekspropriationsaftalers virkninger, kan parterne være nødsaget til at gå den slagne vej gennem taksationssystemet (der er obligatorisk), før de – eller én af dem – kan hævde deres ret ved domstolene. Selv om man kan forklare diskrepansen i forskellen mellem official- og forhandlingsprincippet, forekommer dette uhensigtsmæssigt – især hvis begge parter ønsker aftalen lagt til grund, og den ikke er åbenbart ulovlig. Det gælder i hvert fald MAD 2015.273, mens udfaldet i MAD 2017.514 nemmere kan forsvares derved, at ekstensionsspørgsmålet var præjudicielt for taksationen (om end forholdet til vejlovens § 104, stk. 5, ikke fremstår klart i begrundelsen).”

Det anførte forbehold med hensyn til MAD 2017.514 kan nu fjernes, idet landsretten udtrykkeligt lagde vægt på parternes adgang til at indgå aftale efter vejlovens § 104, stk. 5. Når flertallet anfører, at det følger direkte af ordlyden af vejlovens § 104, stk. 5, at taksationsmyndighederne skal lægge en aftale om ekstension til grund, er det dog for vidtgående. Bestemmelsen lyder: ”Opnås der ikke aftale med vejmyndigheden om de forhold, der er nævnt i stk. 1-4, træffes afgørelsen af de taksationsmyndigheder, der er nævnt i §§ 105 og 106”. Det er således nærmere en modsætnings slutning, der hjemler resultatet. Den dom, som mindretallet nævner (U 1971.126 H), kan i øvrigt ikke føre til et andet resultat i denne sammenhæng. I dommen fandt Højesterets flertal, at taksationskommissionen havde haft grundlag for at nedsætte en erstatning uden påstand herom. Dommen angik imidlertid ikke – modsat de her omtalte sager – en aftale mellem parterne. Såfremt parterne havde aftalt, at denne erstatning skulle lægges til grund, havde udfaldet været et andet, jf. U 2003.855 H.



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 16. februar 2022

BS-41004/2018-VLR
(15. afdeling)

██████████
(advokat Gert Lund)

mod

Norrdjurs Kommune
(advokat Jacob Schall Holberg)

Biintervenient til støtte for ██████████
Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.
(advokat Christina Kirk Mizzi)

Landsdommerne Olav D. Larsen, Annette Nørby og Mikkel Bensby Nøhr (kst.) har deltaget i sagens afgørelse.

Sagen er anlagt ved Retten i Randers den 22. maj 2018. Ved kendelse af 26. oktober 2018 er sagen henvist til landsretten i medfør af retsplejelovens § 226, stk. 1.

Sagens hovedspørgsmål er, om sagsøgte, Norrdjurs Kommune, har truffet en beslutning om totalekspropriation af to landbrugsejendomme tilhørende sagsøgeren, ██████████, til et vejprojekt eller truffet en beslutning om ekspropriation med samtidig ekstension omfattende de resterende dele af ejendommene, og i så fald om overtaksationskommissionen har været berettiget til at afvise at fastsætte erstatning i anledning af ekstensionen.

Påstande

■■■■■■ har nedlagt følgende påstande:

Påstand 1

Norrdjurs Kommune skal anerkende at være forpligtet til at ekspropriere ■■■■■ landbrugsejendomme dels lb. nr. 20, ■■■■■, der er en landbrugsejendom med driftsbygninger bestående af matr. 8x, Bredstrup, Grenå Jorder, og matr.nr. 2e, 3a, 4c, 8u, 1g, 3f, 8d, og 6i, Aastrup, Grenå Jorder, dels lb. nr. ■■■■■, bygningsløs landbrugsejendom bestående af matr. nr. 5t, Aastrup, Grenå Jorder alt i overensstemmelse med ekspropriationsbeslutning truffet den 25. august 2015 af kommunalbestyrelsen i Norddjurs Kommune.

Påstand 2

Norrdjurs Kommune skal anerkende, at Norrdjurs Kommune ikke har truffet en beslutning om delekspropriation fra ■■■■■ landbrugsejendomme lb. nr. 20 og/eller nr. 20B.

Påstand 3

Norrdjurs Kommune skal anerkende, at Overtaksationskommissionen for Aarhus og Holstebros kendelse af 28. november 2017 er ulovlig og ugyldig.

Påstand 4

Sagen hjemvises til fornyet behandling ved Overtaksationskommissionen for Aarhus og Holstebro med henblik på fastsættelse af erstatning for de fra ■■■■■ eksproprierede landbrugsejendomme lb. nr. 20 og lb. nr. 20B.

■■■■■ har over for Norrdjurs Kommunes selvstændige påstand principalt påstået frifindelse, subsidiært frifindelse for tiden.

Norrdjurs Kommune har over for ■■■■■ påstand 1 og 2 påstået afvisning, subsidiært frifindelse.

Norrdjurs Kommune har over for ■■■■■ påstand 3 og 4 påstået frifindelse.

Norrdjurs Kommune har nedlagt en selvstændig påstand om, at ■■■■■ til Norrdjurs Kommune skal betale 12.589.670 kr. med 1,31 % p.a. i rente fra 22. maj 2018.

Sagsfremstilling

■■■■■ var i 2015 ejer af en landbrugsbedrift med to ejendomme. Den ene ejendom (lb. nr. 20) omfattede matr.nr. 8x Bredstrup, Grenaa Jorder, og matr.nr.

2e, 3a, 4c, 8u, 1g, 3f, 8d og 6i Åstrup, Grenaa Jorder. Driftsbygningerne var placeret på matr.nr. 4c. Den anden ejendom (lb. nr. 20B) omfattede matr.nr. 5t Åstrup, Grenaa Jorder, og var en bygningsløs landbrugsejendom beliggende sydvest for matr.nr. 4c m.fl. og adskilt fra denne. Ejendommens samlede jordtilliggende var ca. 59,4 ha.

Norddjurs Kommune havde den 25. februar 2014 godkendt et kommuneplantillæg, hvorefter der skulle etableres en ca. 6 km lang omfartsvej nord om Grenaa med henblik på at forbedre adgangen til den nordlige del af Grenaa Havn og til erhvervsområdet nord for Grenaa. Omfartsvejen ville gennemskære dele af [REDACTED] ene landbrugsejendom (lb. nr. 20).

[REDACTED] blev medlem af et lodsejerudvalg, der bl.a. den 22. juli 2014 og 11. november 2014 havde møde med deltagelse af landinspektør [REDACTED], hvor der ifølge referaterne fandt drøftelser sted om jordfordeling og beskatning mv.

Den 19. januar 2015 skrev [REDACTED] i en mail til landinspektør [REDACTED] med emnet "jordfordeling" om sine prioriteter vedrørende overtagelse af jordstykker og om, at et krav om totalekspropriation af den eksisterende ejendom stadig stod ved magt.

I en mail af 15. april 2015 fra landinspektør [REDACTED], Landinspektørcentret LG98, til [REDACTED] er det anført bl.a.:

"I forlængelse af vores møde 12. marts og dit spørgsmål i mail af 14. april.

Dit ønske om totalekspropriation af din ejendom er imødekommet af kommunalbestyrelsen og jeg går ud fra, at også Åstrup Bygade (matr. nr. 5-T) ønskes medtaget.

Jeg vil fremkomme med aftaleforslag, hvori blandt andet vil indgå:

- At al jorden, bygningerne og beboelserne medtages i ekspropriationen

...

- At der ikke i aftales tages stilling til den samlede pris for din ejendom idet dette spørgsmål indgår i ekspropriationen

..."

Norddjurs Kommune indkaldte den 1. juli 2015 [REDACTED] til åstedsforretning og vedlagde ifølge indkaldelsen en arealfortegnelse og en ekspropria-

tionsplan, der viste indgrebets omfang på ejendommen. Der er for landsretten fremlagt en ekspropriationsplan dateret den 30. juni 2015.

Advokat Gert Lund skrev den 2. juli 2015 på vegne af [REDACTED] til landinspektør [REDACTED] vedrørende formuleringen af en overenskomst om ekspropriation og et udkast til en forpagtningsaftale.

Den 31. juli 2015 fremsendte advokat Gert Lund til landinspektør [REDACTED] bl.a. en ekspropriationsoverenskomst af 29. juli 2015, som [REDACTED] ifølge brevet kunne tiltræde. Det fremgår af overenskomsten, at Norddjurs Kommune eksproprierede de to ejendomme med et areal på i alt 59,41 ha.

Der blev afholdt åstedsforretning den 4. august 2015 med deltagelse af bl.a. [REDACTED], [REDACTED], landinspektør Henrik Bjerring Poulsen, landinspektør [REDACTED] (COWI) og landinspektør [REDACTED]. Ifølge ekspropriationsprotokollen blev ejendommene benævnt lb. nr. 20 og 20B. Det fremgår af ekspropriationsprotokollen bl.a., at forvaltningen indstillede til, at ekspropriationen blev vedtaget på lb. nr. 20 i henhold til ekspropriations- og jordfordelingsplanerne.

I forbindelse med åstedsforretningen var fremlagt en arealfortegnelse fra juli 2015 samt ekspropriationsplanerne, nogle oversigtstegninger og jordfordelingsplanerne. I forhold til [REDACTED] ejendomme fremgår det af en revideret arealfortegnelse fra august 2015, at ejendommene totaleksproprieres med anvendelse af nærmere angivne arealer til "Etablering af Grenaa Omfartsvej", "Etablering af vendeplads", "Permanent arealerhvervelse til jordfordeling" og "Midlertidig arealerhvervelse til arbejdsareal".

Den 12. august 2015 sendte Norddjurs Kommune et brev til [REDACTED] med et tilbud om en erstatning på 17 mio. kr. I brevet er det bl.a. anført:

"Begge ejendomme totaleksproprieres. Som grundlag for ekspropriationen har Advokat Gert Lund, Interlex Advokater, den 29. juli 2015 underskrevet en overenskomst, hvor vilkårene for Norddjurs Kommunes overtagelse af ejendommene tiltrædes.

Uvildig vurdering af lb. nr. 20 og 20B

I forbindelse med forhandlingerne om Norddjurs Kommunes overtagelse af din samlede landbrugsbedrift har Ejendomsmægler og Valuar Jens Vestergaard, Landbrugsmæglerne Bøndergaard og Bruun P/S, vurderet værdien af denne.

..."

Ved et forhandlingsmøde om erstatningen afholdt den 14. august 2015 afviste [REDACTED] det tilbud, Norddjurs Kommune havde fremsat, og kommunen oplyste, at erstatningsspørgsmålet ville blive indbragt for taksationskommissionen umiddelbart efter kommunalbestyrelsens ekspropriationsbeslutning.

Norddjurs Kommune traf beslutning om [REDACTED] to landbrugsejendomme den 25. august 2015, og det fremgår bl.a. af ekspropriationsbeslutningen, der blev meddelt [REDACTED] den 26. august 2015:

”Kommunalbestyrelsen i Norddjurs Kommune har den 25. august 2015 truffet beslutning om ekspropriation af arealer til Grenaa Omfartsvej.

Dette brev skal i henhold til § 49, stk. 2 i Lov om offentlige veje (lovbekendtgørelse nr. 1048 af 17. november 2011) orientere dig om beslutningen. Ekspropriationen er gældende fra det tidspunkt, hvor du har modtaget dette brev.

Lovhjemlen til ekspropriationen er §§ 43 - 51 i Lov om offentlige veje (lovbekendtgørelse nr. 1048 af 17. november 2011).

Din samlede landbrugsbedrift indgår i den jordfordeling, der har dannet grundlaget for ekspropriationen. Ejendommene er betegnet lb. nr. 20 og 20B i jordfordelings- og ekspropriationsmaterialet.

...

Ekspropriationen gennemføres som den blev præsenteret for dig på åstedsforretningen tirsdag den 4. august 2015. Det betyder, at din samlede landbrugsbedrift er blevet eksproprieret i sin helhed. Ejendommene overtages formelt af Norddjurs Kommune på jordfordelingens skæringsdato den 1. september 2015.

...

Klagevejledning

Du kan klage over denne ekspropriationsbeslutning til Vejdirektoratet,

...”

I forbindelse med, at spørgsmålet om erstatningsfastsættelsen blev indbragt for Taksationskommissionen for Randers, betalte Norddjurs Kommune den 31. august og 1. september 2015 a conto-erstatning for ekspropriationen på i alt 13.600.000 kr. til [REDACTED]. Beløbene blev bortset fra 634.556,53 kr. anvendt af kommunen til indfrielse af panthaverne i ejendommene.

Den 3. september 2015 indgik parterne en forpagtningsaftale, hvorefter [REDACTED] forpagtede ejendommene på 59,41 ha inklusive bygninger med virkning fra den 1. september 2015 samt et yderligere areal på 13,54 ha. [REDACTED]

søn, [REDACTED], overtog efterfølgende driften af ejendommene og indtrådte i forpagtningsaftalens rettigheder og forpligtelser.

Landinspektør [REDACTED] fra COWI A/S udarbejdede den 11. januar 2016 på vegne af Norddjurs Kommune et indlæg til taksationsforretningen, der skulle foretages den 27. januar 2016. Det fremgår af indlægget bl.a.:

”Udsnit af ekspropriationsplanen, der viser det berørte areal på lb. nr. 20. Lb. nr. 20B berøres ikke af vejprojektet, hvorfor det ikke fremgår af planen. Lb nr. 20B kan ses af vedlagte korttrids.

...

Ekspropriationsindgrebet

Som følge af indgrebets konsekvens for den samlede landbrugsbedrift har Norddjurs Kommune og [REDACTED] underskrevet en jordfordelingsoverenskomst, hvor delnr. 20 og 20B overtages i deres helhed.

Dette gøres med hjemmel i vejlovens ekstensionsregler i § 104, stk. 1, med begrundelse i omfartsvejens konsekvenser for restejendommen.

...”

I [REDACTED] indlæg til Taksationskommissionen af 20. januar 2016 er det bl.a. anført, at ejendommene er blevet erhvervet af Norddjurs Kommune ”på ekspropriationslignende vilkår”.

Taksationskommissionen fastsatte erstatningen for Norddjurs Kommunes overtagelse af ejendommene til 18.800.000 kr. i kendelse af 4. maj 2016. I kendelsen er det bl.a. angivet:

”Åstedsforretning med henblik på erhvervelse af de nødvendige arealer blev afholdt i 3. august 2015. Kommunens ekspropriationsbeslutning blev truffet den 25. august 2015 og blev ikke påklaget. Vejanlægget berører blandt andet [REDACTED] landbrugsejendom, [REDACTED], og ekspropriationen blev efter vejlovens ekstensionsregler, jf. vejlovens § 51, stk. 3, udstrakt til hele ejendommen.

...

Jordfordelingen

Som anført ovenfor har der i forbindelse med anlægningen af omfartsvejen under medvirken af landinspektør [REDACTED] været ført forhandlinger med de berørte lodsejere for at opnå en mindelig orden, blandt andet ved at gennemføre omfordelinger med henblik på at begrænse generne ved vejanlægget. Som følge af ekspropriationsindgrebets konsekvens for den samlede landbrugsejendom har Grenaa Kommune indgået en jordfordelingsoverenskomst med [REDACTED],

hvorefter ejendommen i sin helhed overtages af Grenaa Kommune, selv om matr. nr. 5 t Åstrup (1b. nr. 20 b) ikke i sig selv berøres af vejanlægget.

..."

Taksationskommissionens kendelse blev indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro, som gennemførte overtaksationsforretning den 31. august 2017 og udsendte sin kendelse den 28. november 2017.

I Norddjurs Kommunes indlæg af 15. august 2017 til overtaksationskommissionen er det bl.a. anført:

"Ekspropriationsindgrebet

Som følge af indgrebets konsekvens for den samlede landbrugsbedrift har Norddjurs Kommune og [REDACTED] underskrevet en jordfordelingsoverenskomst, hvor lb. nr. 20 og 20B blev overtaget i deres helhed ved ekspropriation i august 2015.

Dette skete med hjemmel i daværende vejlovs ekstensionsregler i § 51, stk. 3, med begrundelse i omfartsvejens konsekvenser for udnyttelsen af restejendommen. Parterne var således enige om, at projektet medfører så væsentlige ulemper for bedriften, at der måtte ske en ekspropriation af den samlede bedrift.

..."

Af overtaksationskommissionens protokol fremgår bl.a.:

"Torsdag den 31. august 2017 kl. 10.45 samledes overtaksationskommissionen ved [REDACTED].

...

Der fremlagdes udskrift af taksationskommissionens kendelse af 4. maj 2016. Taksationskommissionens og overtaksationskommissionens sagsakter var til stede. Ejeren har for overtaksationskommissionen i et skriftligt indlæg af 21. august 2017 nedlagt påstand om, at erstatningen skal fastsættes til 49.203.100 kr., med tillæg af erstatning for udgifter til flytning, og at erstatningen skal tillægges moms. Norddjurs Kommune har for overtaksationskommissionen i et skriftligt indlæg af 15. august 2017 nedlagt påstand om, at erstatningen skal fastsættes til 17.000.000 kr.

Ved e-mail af 31. august 2017 har overtaksationskommissionens sekretær skrevet følgende til parternes repræsentanter:

"I den sag, der skal behandles den 31. august 2017, vedrørende ekspropriation af arealer fra [REDACTED], er der så vidt forstås tale om, at kommunen i medfør af vejlovens § 51, stk. 3, har eksproprieret to ejendomme tilhørende [REDACTED]. Idet opmærksomheden henledes på

bestemmelsen i vejlovens § 53, stk. 3 (jf. lovbekendtgørelse 2011-11-03 nr. 1048 om offentlige veje som ændret ved lov nr. 613 af 18. juni 2010 og lov nr. 169 af 26. februar 2014), bedes parterne redegøre nærmere for, at betingelserne i vejlovens § 53, stk. 3, for at totalekspropriære ejendommene var opfyldt. Der udbedes en redegørelse for hver af ejendommene."

...

Ved besigtigelsen passerede følgende:

...

Kommissionens formand gjorde parterne opmærksomme på, at kommissionen ikke er bundet af parternes påstande, idet den kan behandle ethvert spørgsmål om erstatningens fastsættelse, jf. vejlovens § 115, stk. 2 (tidligere § 53, stk. 3).

Norrdjurs Kommune har den 25. august 2015 i medfør af vejlovens § 51, stk. 3, jf. lovbekendtgørelse 2011-11-03 nr. 1048 om offentlige veje som ændret ved lov nr. 613 af 18. juni 2010 og lov nr. 169 af 26. februar 2014, eksproprieret to ejendomme tilhørende ejeren.

...

Ejerens advokat har præciseret, at spørgsmålet om ekstension ikke tidligere har været gjort til genstand for juridiske overvejelser og at [REDACTED] havde et ønske om, at ejendommene blev eksproprieret i sin helhed.

Norrdjurs Kommune har til støtte for synspunktet om, at betingelserne for ekstension er opfyldt, navnlig gjort gældende at parterne var enige om, at projektet ville medføre så væsentlige ulemper for bedriften, at der måtte ske en ekspropriation af den samlede bedrift. I denne vurdering har blandt andet ejendommens behov for nær forbindelse mellem staldanlægget og jordtilliggendet, defigureringsforhold samt omkørsel til afskårne arealer indgået. For så vidt angår den bygningsløse ejendom, lb. nr. 20B der ikke berøres af omfartsvejen, er den medeksproprieret, da [REDACTED] ikke kan eje en bygningsløs landbrugsejendom, der ikke har tilknytning til en landbrugsejendom med driftsbygninger. Norrdjurs Kommunes repræsentant har forklaret, at den eksisterende offentlige vej Åstrupbakken vil blive en til- og frakørselsvej til den nye omfartsvej, med øget trafik til følge. Af denne grund er det tvivlsomt, om kommunen kan give tilladelse til, at køerne må krydse Åstrupbakken, til og fra kostalden beliggende syd for Åstrupbakken, til ejendommens jordtilliggende nord for Åstrupbakken.

Kommissionen afsagde efter drøftelse af sagen sålydende

KENDELSE:

...

Kommissionens kompetence

I det foreliggende tilfælde er der ikke gennemført en totalekspropriation, men parterne er enige om, at kommunen er forpligtet til at overtage hele ejendommen efter vejlovens § 104.

Transport- og Energiministeriet har i brev af 21. april 2006 til Taksationskommissionen for Frederiksborg Amtsrådsreds, j.nr. 403-6 oplyst, at fastsættelse af "erstatning" i forbindelse med, at en kommune og en lodsejer er enige om en overdragelse, ikke er en af de opgaver, som taksationskommissionerne er pålagt kommissionen i lovgivningen. Uddrag af brevet er gengivet i Hanne Mølbeck og Jens Flensborg, Ekspropriation i praksis, s. 242.

Overtaksationskommissionen er enig heri.

Det gælder i ekspropriationsretten, at parterne kan indgå forlig om erstatningen, og at erstatningsspørgsmålet i så fald ikke prøves af taksationsmyndighederne. Hvis parterne er enige om, at ejeren skal afstå et større areal end det, der er nødvendigt for at realisere ekspropriationsformålet, kan de indgå en aftale herom, der også fastsætter overdragelsessummen for det areal, der ikke er omfattet af ekspropriationen. Kan parterne derimod ikke nå til enighed om en aftale, skal spørgsmålet om erstatningsfastsættelsen indbringes for taksationsmyndighederne, der i så fald fastsætter erstatningen ubundet af parternes påstande og (del)aftaler.

Kommissionen finder, at den er berettiget og forpligtet til at påse, at betingelserne i vejlovens § 104 er opfyldt, selvom parterne er enige herom. Kommissionens kompetence følger af vejlovens § 115, stk. 2, idet det bemærkes, at parterne har haft lejlighed til at udtale sig om spørgsmålet om ekstension. Det bemærkes i den forbindelse, at afgørelsen af spørgsmålet om ekstension er et spørgsmål om fastsættelse af erstatning, jf. dels det ovenfor anførte om placeringen af bestemmelsen i § 104 i afsnittet herom, jf. dels planlovens § 50, stk. 2. Det er endvidere kommissionens opfattelse, at vejlovens § 104, stk. 5, er en bestemmelse, der præciserer, at taksationsmyndighederne er kompetente til at afgøre spørgsmål om ekstension, hvorimod det ikke her været meningen at afskære kommissionens kompetence til at afvise at fastsætte en erstatningssum, hvor betingelserne for ekstension ikke er opfyldt, jf. også udtrykket "ethvert spørgsmål" i § 115, stk. 2. Der skal således ikke sluttet modsætningsvist fra vejlovens § 104, stk. 5. Dette stemmer også overens med det almindelige princip, at taksationsmyndighederne skal træffe den materielt rigtige afgørelse i sagen i overensstemmelse med officialprincippet og legalitetsprincippet.

Ejerens opmærksomhed henledes på, at når betingelserne for ekstension ikke er opfyldt, vil en fortjeneste ved afståelsen ikke være skattefri efter ejendomsavancebeskatningslovens § 11.

Betingelserne for ekstension efter vejlovens § 104, stk. 1 og 2

Efter § 104, stk. 1, skal kommunen overtage hele ejendommen, hvis en delekspropriation ville medføre, at restejendommen bliver så lille eller

af en sådan beskaffenhed, at det ikke skønnes hensigtsmæssigt, at den bevares som en selvstændig ejendom, eller det skønnes, at den ikke kan udnyttes på en rimelig måde.

Det bemærkes indledningsvist, at det er tvivlsomt, at der er hjemmel til at udvide en ekspropriation, der kun berører en ejendom, til at omfatte en anden ejendom, som ejeren driver sammen med den ejendom, der berøres af en ekspropriation. Kommissionen har dog ikke fundet anledning til at tage endelig stilling hertil.

Det er ubestridt og efter kommissionens opfattelse åbenbart, at en delekspropriation ikke i det foreliggende tilfælde ville medføre, at restejendommen bliver så lille eller af en sådan beskaffenhed, at det ikke skønnes hensigtsmæssigt, at den bevares som en selvstændig ejendom. Afgørende er derfor, om ejendommen ikke længere vil kunne udnyttes på en rimelig måde, hvis der blev gennemført en delekspropriation. Det bemærkes herved, at det ikke er afgørende, om driften kan fortsætte uændret, ligesom en ejer ikke har krav på optimale driftsforhold.

Kommissionen lægger til grund, at der er tale om en ejendom, der har været og fortsat drives med en malkekvægsbesætning på 100 køer samt et ikke nærmere oplyst antal kvier og kalve. Det er under forhandlingen oplyst, at der også foregår opdræt på gården, og at det har været en forudsætning for den hidtidige avlsdrift, at køerne har kunnet komme på græs.

Efter det oplyste har malkekøerne været på græs en del af året, herunder også på de arealer, der ligger nord for den eksisterende vej Åstrupbakken. Dette vil efter det oplyste ikke længere være praktisk muligt, heller ikke for de dele af ejendommen nord for Åstrupbakken, som ikke er afskåret af omfartsvejen, idet kommunen næppe vil meddele tilladelse hertil, når trafikken på denne vej øges.

Kommissionen finder imidlertid, at dette ikke er til hinder for, at ejendommen drives videre ved en tilpasning af produktionen. Det er for det første ikke en nødvendighed, at malkekøerne kommer på græs, heller ikke for, at der kan foregå en avlsproduktion, og kommissionen finder, at det ikke vil være usædvanligt, hvis malkekøerne ikke eller kun i mere begrænset omfang end hidtil kommer på græs, specielt ikke for en ejendom med en konventionel besætning på 100 malkekøer.

For det andet vil malkekøerne kunne komme på græs på de betydelige arealer, som ikke er afskåret af vej. Selvom i gennemsnit en femtedel af arealerne omlægges hvert år, vil der stadig være mere end 10 ha til rådighed. Endvidere vil det ikke være uoverkommeligt eller usædvanligt, hvis kvier og kalve fragtes med kvægvogne til de afskårne arealer.

Det bemærkes, at ejeren ved en delekspropriation vil få erstatning for de ulemper, som ekspropriationen giver anledning til, jf. nedenfor. Kommissionen har også tillagt det betydning, at der efter det oplyste er indgået en forpagtningsaftale med ejeren i 2015, at driften på ejendommen er fortsat uændret, også efter at anlægsarbejdet er gået i gang, og at ikke er oplyst noget om, at driften ikke vil kunne fortsætte.

Endelig bemærker kommissionen, at det forhold, at fremtiden for ejendommen som malkekvægsejendom kan være usikker af andre grunde, ikke har noget med vejanlægget at gøre, ikke kan føre til, at kommunen er forpligtet til at overtage ejendommen, selvom gennemskæringen kan medvirke til at forringe fremtidsudsigterne for ejendommen.

På den baggrund finder kommissionen, at ejendommen på trods af en delekspropation ville kunne udnyttes på en rimelig måde.

Kommissionen har overvejet, om kommunen kunne forlange at overtage ejendommen efter vejlovens § 104, stk. 2. I den forbindelse har kommissionen lagt til grund, at en delekspropriation foruden en arealerstatning ville udløse en meget betydelig ulempeerstatning, herunder for defigurering af store arealer, for gennemskæring og for ejendomsindskrænkning/generel ejendomsforringelse samt for omvej. Det er imidlertid ikke muligt for kommissionen og ville heller ikke være rigtigt uden at høre parterne at udtale sig nærmere om størrelsen af en sådan erstatning.

Vedrørende ejendommens værdi bemærkes, at den efter parternes påstande at dømme har en værdi på mellem 17 og ca. 49 millioner kr., og at den blev fastsat til 18,8 mio. kr. af taksationskommissionen. På det foreliggende grundlag er det kommissionens opfattelse, at erstatningen for ejendommens værdiforringelse næppe vil komme til at stå i åbenbart misforhold til restejendommens værdi. Kommissionen kan på et senere tidspunkt revurdere dette spørgsmål, ligesom taksationskommissionen vil kunne tage stilling hertil, når sagen er hjemvist og bedre oplyst.

..."

Overtaksationskommissionen hjemviste ved kendelsen sagen til taksationskommissionen til fornyet erstatningsfastsættelse på grundlag af en delekspropriation af den ene ejendom.

Parterne afholdt et møde den 8. januar 2018, hvor der bl.a. blev drøftet muligheden for at indgå en frivillig aftale om køb af "Tillægsarealet".

Advokat Gert Lund udarbejdede efter mødet et notat af 12. februar 2018 med titlen "Redegørelse vedrørende ekspropriationssag".

Parterne og [REDACTED] indgik i marts 2019 en aftale "om håndtering af ejendomme", som bl.a. indebar, at forpagtningsaftalen skulle fortsætte med [REDACTED] som forpagter under retssagen, og at kommunens eventuelle tilbagebetalingskrav skulle forrentes med 1,31 % p.a.

Taksationskommissionen for Randers afsagde den 25. oktober 2019 en ny kendelse om erstatning, der blev fastsat til i alt 1.009.870 kr. Det fremgår bl.a. af kendelsen:

”Taksationskommissionens begrundelse og resultat

Overtaksationskommissionen har hjemvist sagen til fornyet behandling med henblik på at fastsætte den erstatning, som tilkommer [REDACTED] på grundlag af en delekspropriation af den ene ejendom (det vil sige lb. nr. 20 i jordfordelingsplanen, der ikke omfatter den bygningsløse landbrugsejendom). Norddjurs Kommune har truffet beslutning om totalekspropriation, og denne beslutning er ikke ophævet. Overtaksationskommissionens afgørelse må forstås således, at taksationsmyndighederne har kompetence (og pligt) til at afvise at fastsætte en erstatning for en totalekspropriation, der er foretaget efter bestemmelserne om ekstension, men hvor betingelserne for ekstension ikke er opfyldt. Nærværende taksationskommission skal derfor efter hjemvisningen fastsætte en erstatning for en ekspropriation, der ikke går videre end selve ekspropriationsformålet tilsiger, dvs. for selve arealafståelsen og for ulemper i forbindelse hermed. Taksationskommissionen skal ikke tage stilling til, hvilke konsekvenser overtaksationskommissionens afgørelse skal have for den gennemførte ekspropriation i øvrigt, og taksationskommissionen kan ikke tage stilling til, hvilke økonomiske konsekvenser en tilbagegang af den ejendomsret, der blev stiftet ved totalekspropriationen, kan få for parterne.

Taksationskommissionen undlader – således som sagen foreligger – endvidere at tage stilling til, om der overhovedet kan tages stilling til erstatningsspørgsmålet i forbindelse med en delekspropriation, som der ikke er truffet beslutning om, så længe beslutningen om totalekspropriation ikke er ophævet.

...

Efter det, der blev oplyst på mødet den 13. september 2019, er der til anlægget af vejen medgået 1 ha 8679 m². Efter princippet i ekspropriationsproceslovens § 24, stk. 1, bør erstatningen fastsættes på grundlag af det på ekspropriationstidspunktet skønnede arealbehov, 1 ha 8910 m², hvilket giver en arealerstatning på 378.200 kr. Hertil kommer det afskårne areal, nord for vejen, på 5.496 m², ("C"), der er overdraget til naboen, Bo og Britt Kjeldsen. Dette areal skal erstattes på samme måde som arealafståelsen i øvrigt eller med 109.920 kr.

..."

[REDACTED] påklagede taksationskommissionens kendelse til overtaksationskommissionen, der afsagde kendelse den 21. august 2020. I overtaksationskommissionens kendelse, som fastsatte erstatningen til i alt 1.010.330 kr., er det anført bl.a.:

”Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Kommissionens kompetence

Det bemærkes indledningsvist, at det er helt åbenbart, at kommunen ikke havde hjemmel til at gennemføre en tvangsmæssig afståelse af ejendommen i sin helhed for at gennemføre det omhandlede vejprojekt, der indebar et ret begrænset indgreb i ejendommen, jf. herved grundlovens § 73, stk. 1, 2. pkt., og at kommunen kun kunne forlange ejendommen overtaget i sin helhed, hvis betingelserne i vejlovens § 104, stk. 2, var opfyldt. Der er ikke hjemmel til at ekspropriere til jordfordeling eller mageskifte i vejloven, end ikke for så vidt angår afskårne arealer (sml. ekspropriationsproceslovens 16, stk. 3).

Det har derfor formodningen imod sig, at kommunen har truffet beslutning om totalekspropriation, og hvis den havde, måtte beslutningen herom antageligt betragtes som en nullitet.

Overtaksationskommissionen lægger til grund, at kommunen i overensstemmelse med meddelelsen til ejeren om ekspropriationsbeslutningen den 26. august 2015 havde truffet beslutning om ekspropriation af de arealer, der fremgår af ekspropriationsplanen af 30. juni 2015 med den ændring, at bygningsparcellen ikke blev berørt. Denne ændring understøtter i øvrigt, at kommunen ikke havde besluttet at totalekspropriere ejendommen, idet den i så fald ikke ville være relevant at anføre i meddelelsen om ekspropriationen.

Kommissionen opfatter forholdet således, at kommunen var indstillet på at imødekomme ejerens ønske om, at den skulle overtage hele ejendommen, men da parterne ikke var enige om prisen for ejendommen, overlod de det til taksationsmyndighederne at fastsætte prisen. Dette understøttes af, at der i arealfortegnelsen sondres mellem arealer, der eksproprieres, og arealer, der indgår i jordfordelingen, og at det er anført, at de landbrugsarealer, der indgår i jordfordelingen er indskrevet i arealfortegnelsen. I redegørelsen for ekspropriationens omfang for så vidt angår [REDACTED] ejendom anføres ganske vist, at ejendommen "totaleksproprieres", men det fremgår samtidig, at en del af ejendommen eksproprieres permanent til etablering af Grenå Omfartsvej, et lille areal eksproprieres permanent til vendeplads, og at resten af ejendommen eksproprieres permanent "til jordfordeling." Da der ikke kan eksproprieres til jordfordeling, finder kommissionen ikke, at der kan lægges afgørende vægt på, at det i arealfortegnelsen anføres, at ejendommen "totaleksproprieres". Dette understøttes af, at der også eksproprieredes en række arealer til midlertidig brug, hvilket ikke giver mening, hvis ejendommen rent faktisk skulle anses for eksproprieret i sin helhed. Det understøttes også af, at den bygningsløse ejendom matr.nr. 5t Åstrup, Grenaa Jorder ifølge arealfortegnelsen ligeledes "totaleksproprieres" til jordfordeling, selvom denne ejendom slet ikke var berørt af vejprojektet.

Overtaksationskommissionen lægger derfor som anført til grund, at ekspropriationen omfatter de arealer, der fremgår af ekspropriationsplanen af 30. juni 2015, bortset fra bygningsparcellen, og at der kun kan

blive tale om at udvide ekspropriationen til at omfatte andre arealer, hvis betingelserne for ekstension er opfyldt.

...

Kommissionen kan ikke fastsætte erstatning for de arealer, som kommunen har overtaget, uden at lovens betingelser for overtagelse var opfyldt. Det gælder også det areal, som er overdraget til tredjemand, og som taksationskommissionen har tilkendt erstatning for. For en ordens skyld præciseres det, at dette ikke er udtryk for, at kommissionen er af den opfattelse, at ejeren ikke skal have betaling for jorden, men at retsgrundlaget ikke er ekspropriationen, ligesom det præciseres, at kommissionen ikke på noget tidspunkt har taget stilling til, om ejeren kan forlange hele ejendommen overtaget på andet grundlag end ekspropriationsretlige regler.

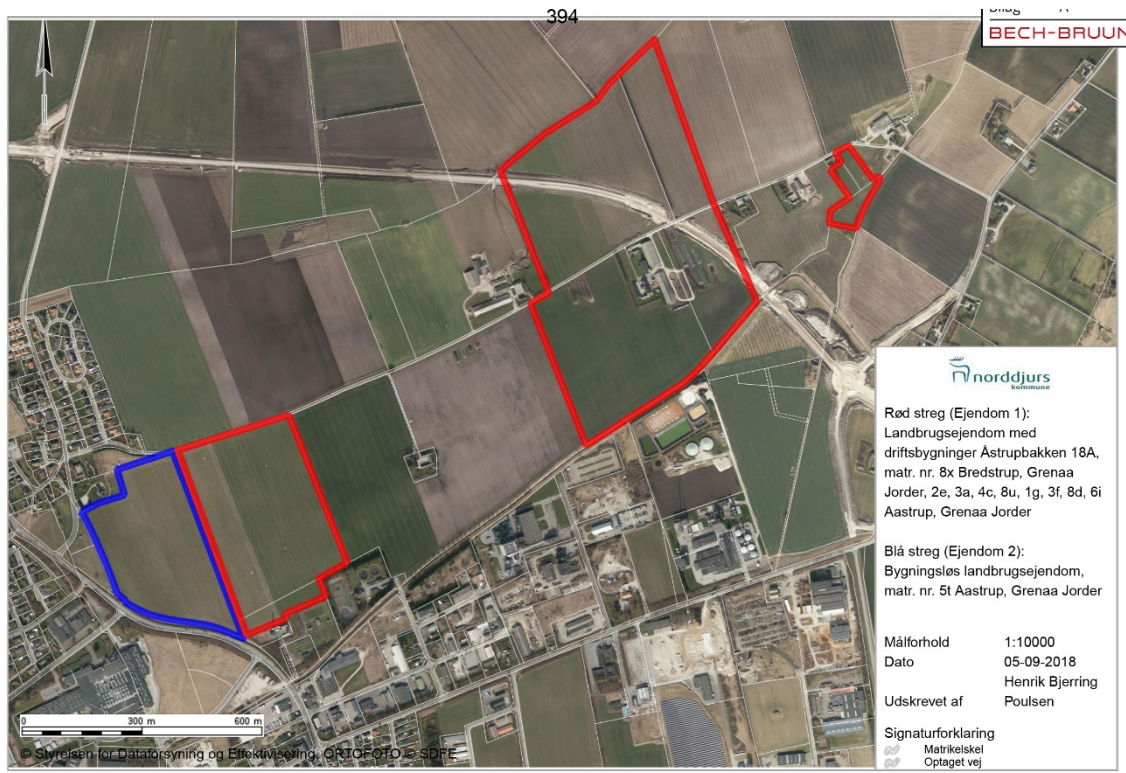
Hvorvidt ejeren har krav på erstatning for det tab, som ejeren måtte have lidt ved, at parterne disponerede i tillid til, at de kunne få taksationsmyndighederne til at fastsætte prisen for ejendommen må bero på en vurdering af, om og i hvilken grad kommunen har handlet ansvarspådragende, og om og hvilken grad der foreligger egen skyld fra ejers side, dvs. en traditionel culpa-vurdering. Dette falder uden for kommissionens kompetence.

..."

██████████ anlagde den 18. februar 2021 retssag mod Norddjurs Kommune vedrørende erstatningsfastsættelsen i overtaksationskommissionens kendelse af 21. august 2020.

Norddjurs Kommunes selvstændige betalingspåstand svarer til den udbetalte a conto-erstatning på 13.600.000 kr. fratrukket erstatningen på 1.010.330 kr. fastsat af overtaksationskommissionen i kendelsen af 21. august 2020.

Der er under sagen fremlagt et oversigtsfoto dateret 5. september 2018 til belysning af den delvist etablerede omfartsvejs placering i forhold til ██████████ ██████████ ejendomme:



Forklaringer

landinspektør Henrik Bjerring Poulsen, landinspektør, landinspektør, landinspektør og landinspektør har afgivet forklaring.

har forklaret, at han er 68 år og tidligere har været landmand. Han driver nu en lille maskinstation. er en ejendom med bygninger på. Der er drift med mælkeproduktion og kvægavl med salg til ind- og udland. Ejendommen på Åstrup Bygade har ingen bygninger og bliver primært anvendt til foderdyrkning til kørne. Driften omfattede også en lejet stald.

Han hørte i januar 2009 første gang om, at der kunne komme en ny omfartsvej. Det var i forbindelse med, at der i Folketinget blev indgået et trafikforlig. Han blev en del af lodsejerudvalget på grund af sit lokalkendskab. Lodsejerudvalget skulle hjælpe med at finde hensigtsmæssige jordfordelinger og rådgive de berørte jordejere om bl.a. prisfastsættelse, EU-regler og skatteforhold.

Han ønskede oprindeligt ikke at deltage i ekspropriationen overhovedet, da han var i gang med et generationsskifte med sin søn, . Han fremsatte tidligt i forløbet et ønske om at få en erstatningsejendom, men det blev afvist af , der forhandlede på kommunens vegne. En af hans naboer fik en erstatningsejendom. Han havde en dårlig kemi med .

Det var aldrig meningen, at hans ejendomme skulle indgå i en jordfordeling, fordi han ikke selv skulle overtage jord fra andre lodsejere. Det var helt fra start kommunens plan, at de to ejendomme skulle totaleksproprieres. [REDACTED] gav udtryk for det også mundtligt og henviste til de gener, vejanlægget ville medføre, og til at landbruget ikke ville kunne drives videre på en fornuftig måde.

Alle de berørte ejendomme blev overtaget på ekspropriationslignende vilkår, og han overvejede ikke lovligheden af ekspropriationen. Den ejendom, der lå længst væk fra vejanlægget, var 7 km væk fra omfartsvejen. [REDACTED] gav udtryk for at have undersøgt lovligheden hos både staten og regionen.

Foreholdt sin mail af 19. januar 2015 til [REDACTED] har han forklaret, at det her fortsat blev udtrykt, at han ønskede en erstatningsejendom. Det anførte om totalekspropriation var begrundet i, at han ikke mente, at der kunne fortsættes en hensigtsmæssig drift af landbruget. Omkørselsulemperne var blandt andet for store. Det er ikke hans opfattelse, at han kunne "kræve" totalekspropriationen, men han havde valgt at stille det skarpt op.

Han ville ikke indgå en "jordfordelingsoverenskomst", fordi der var tale om, at kommunen havde besluttet at totalekspropriere. Forpagtningssaftalen indgik han, fordi han ikke kunne få en erstatningsejendom. Han ønskede ikke at slagte besætningen. Det var ikke meningen, at forpagtningen skulle løbe længere end, indtil der var fundet en erstatningsejendom, som bedriften kunne flyttes til. Det er først kommet på plads nu, og køerne flyttes i begyndelsen af 2022. Det forestår [REDACTED], der overtog forpagtningen i januar 2016. Han er selv fraflyttet ejendommen, og det er [REDACTED], som bor der nu og driver landbruget.

Omfartsvejen har haft mange driftsmæssige ulemper. Avlsbesætningen skal på græs for at kunne sælges, og der er brug for et stort areal. Det har vejanlægget ødelagt. Desuden er det blevet vanskeligt at overholde EU-reglerne. Der blev ikke etableret en kreaturtunnel, og derfor er det reelt kun arealet syd for bygningerne, som kan anvendes. Kommunen gav ved årsskiftet 2015/2016 en midlertidig dispensation til, at de kan køre på omfartsvejen, og der er også blevet lavet en overkørsel. Der er vist ikke fastsat en udløbsdato på den midlertidige dispensation.

Den 29. juli 2015 blev der indgået en "overenskomst" med kommunen om ekspropriation af de to ejendomme, og han accepterede, at fristerne for indkaldelse til åstedsforretning ikke blev overholdt.

Han kontaktede landinspektør [REDACTED], da han sammen med [REDACTED] så [REDACTED] lave afmærkning inde på gårdspladsen. De havde en fin dialog, hvor han

forklarede, at der var aftalt totalekspropriation. [REDACTED] stoppede sit forehavende og tog afmærkningsflagene med.

Han har aldrig af kommunen fået anvist, hvilke dele der skulle eksproprieres til vejanlægget. Delekspropriation er ikke blevet nævnt, heller ikke ved åstedsforretningen. Foreholdt ekspropriationsplanen af 30. juni 2015 har han forklaret, at han ikke tillagde kortet den store betydning, da det var fra før overenskomsten om totalekspropriation. Det var først i forbindelse med overtaksationsforretningen den 31. august 2017, at han hørte om en delekspropriation.

Kommunen indfrie de panthaverne uden hans medvirken eller accept. Han tror ikke, at han på nuværende tidspunkt kan få belånt ejendommene igen på tilsvarende vilkår. Både hans alder, omfartsvejens påvirkning af landbrugsdriften og strammere låneregler spiller ind.

Landinspektør Henrik Bjerring Poulsen har forklaret, at han er uddannet landinspektør i 2002. Han har været ansat i Norddjurs Kommune siden 2014. Han blev tilknyttet omfartsvejprojektet kort tid før ekspropriationsforhandlingerne i sommeren 2015. Det betød, at han var med til åstedsforretningerne, stod for udsendelse af indkaldelser, forestod udbetalinger af erstatninger og havde dialogen med panthaverne i de berørte ejendomme. Den 1. marts 2016 fik han det overordnede ansvar for projektet i forvaltningen.

COWI var kommunens rådgiver både ingeniørmæssigt og i forhold til juraen for ekspropriationerne. [REDACTED] fra COWI stod for det juridiske. [REDACTED] fra LG 98 havde opgaven med planlægningen og aftalerne omkring jordfordelingen. Jordfordelingen skulle mindske generne for de berørte lodsejere. [REDACTED] skulle tage kontakt til alle lodsejerne, men havde ikke noget med det ekspropriationsretlige at gøre. Jordfordelingen skulle være på plads, inden ekspropriationerne skulle besluttes. Lodsejerne kom med tilbud om jordfordelingsaftaler til kommunen, som kommunen så godkendte i forbindelse med ekspropriationen. [REDACTED] leverede en række jordfordelingsaftaler.

Kommunalbestyrelsen drøftede [REDACTED] ejendomme den 17. marts 2015, men før det havde Økonomiudvalget drøftet sagen. Forvaltningen fik mandat til at forhandle om opkøb af begge ejendomme. Det var [REDACTED], der skulle have de egentlige forhandlinger med [REDACTED]. Det var ikke kommunen, der indhentede en uvildig vurdering af ejendommene i februar 2015. Han ved ikke, hvem der iværksatte det, men han vil tro, at det var [REDACTED], der rekvirerede den.

Ekspropriationsplanen af 30. juni 2015 (bilag B) blev udarbejdet i henhold til vejloven. Den omfattede ikke jordfordelingerne, som i stedet indgik i arealfor-

tegnelsen. Ekspropriationsplanen var med under åstedsforsretningen, og den dannede grundlag for forklaringen til lodsejerne om vejanlægget placering. Det er en fejl, at arbejdsarealet på kortet går ind over den ene bygnings hjørne. Det har ikke noget at gøre med, at kommunen ville ekspropriere ejendommene fuldstændigt. [REDACTED] ejendomme blev i det væsentlige overtaget som følge af ekstension, som det fremgår af ekspropriationsbeslutningen. Det var ikke ham, der forfattede indholdet af ekspropriationsbeslutningen, men COWI. Det er korrekt gengivet i beslutningen, at de ikke under åstedsforsretningen drøftede en delekspropriation.

Kommunen modtog rådgivning om grundlaget for ekstension vedrørende den fremtidige drift og muligheden for at bruge ejendommen hensigtsmæssigt. Det var såvel COWI, lodsejeren som de øvrige rådgivere, der gav udtryk for, at driften reelt ikke kunne videreføres, og at grundlaget for ekstensionen derfor var til stede.

Han husker, at [REDACTED] fremsatte nogle anmodninger under åstedsforsretningen. Foreholdt ekspropriationsprotokollen side 62 og 63 forklarede han, at disse ønsker blev fremsat af [REDACTED] under åstedsforsretningen. De dannede grundlag for drøftelserne i forhold til forpagtningsaftalen. Kommunen tilpassede planen i forhold til bygningsparcellen.

Forvaltningen kunne ikke træffe beslutningen om den endelige ekspropriation under åstedsforsretningen, og der blev derfor taget et forbehold for kommunalbestyrelsens endelige godkendelse.

A conto-erstatningen var en del af den jordfordelingsaftale, der faldt endeligt på plads den 29. juli 2015. Han deltog ikke i forhandlingen om den aftale. Kommunen foretog udbetaling til panthaverne i henhold til vejloven.

Det var kommunens rådgiver, der sørgede for, at der blev sendt nogen ud for at markere grænserne i henhold til ekspropriationsplanen, og han var ikke i kontakt med landinspektør [REDACTED]. Der skulle laves markering på hele omfartsvejens forløb med flag.

[REDACTED] har forklaret, at han er uddannet landmand. Han overtog forpagtningen af ejendommene den 1. januar 2016 efter at have arbejdet i bedriften siden 2011. Besætningen er også hans.

Han hørte første gang om omfartsvejen i 2009. Han har deltaget sammen med sin far i de fleste af drøftelserne med [REDACTED], som kontaktede dem, da omfartsvejen skulle realiseres. Hans opfattelse var, at [REDACTED] skulle stå for kommunens opkøb af ejendomme og for jordfordelingen. Hans far forelagde muligheden for selv at indgå i jordfordeling, og de ville gerne have en

erstatningsejendom. De drøftede også med [REDACTED], om der var mulighed for kørsel på og over vejanlægget og en kreaturtunnel, da kvæget græssede på begge sider af det planlagte vejanlæg. Det var korte forhandlinger, fordi kommunen ville ekspropriere begge ejendomme, og der kom ikke noget tilbud om jordfordeling eller erstatningsejendom.

Han var til stede, da de så en landinspektør sætte flag op i bygningsparcellens have. De talte med landinspektøren, da de var lidt uforstående over for markeringsarbejdet, når der nu skulle gennemføres totalekspropriation. De havde en fin dialog, og landinspektøren tog flagene med igen.

Han var med til åstedsforretningen, hvor der blev talt om totalekspropriation og de ulemper, vejanlægget ville få for driften i forhold til forpagtningen. Der blev ikke drøftet en løsning, hvor kommunen kun skulle overtage en del af ejendommene.

Der er mange gener forbundet med vejanlægget, som har defigureret ejendommen. Det er alle dele af driften, der er påvirket og mere omkostningstung. Dyrkningsmulighederne er blevet begrænset, og der er meget transportbesvær. De må nu gerne køre på omfartsvejen, fordi der er givet en midlertidig dispensation.

Han har indtil videre stadig ca. 100 malkekøer på ejendommen, men de bliver flyttet i starten af 2022. Der kan ikke længere dyrkes græs på en del af arealerne, hvis han skal følge EU-reglerne.

Landinspektør [REDACTED] har forklaret, at han er landinspektør og nu er 76 år. Han har arbejdet med jordfordeling siden 1981 og været involveret i mange store projekter.

Hans opgave i forhold til Grenaa Omfartsvej var at indgå aftaler med lodsejerne og gennem jordfordeling begrænse anlæggets indvirkning på ejendommene. Hans opdragsgiver var Norddjurs Kommune. Jordfordeling er i klassisk forstand en godkendelse af frivillige aftaler – overenskomster – med lodsejerne. Han havde møde med lodsejerudvalget første gang i april 2014.

COWI var teknisk ansvarlig i forhold til vejanlægget og ekspropriationerne, og han var ikke involveret i denne del. Foreholdt ekspropriationsplanen af 30. juni 2015 har han forklaret, at den ikke spillede nogen større rolle for ham, udover at være grundlaget for hans forhandlinger med lodsejerne, da planen beskrev beskæringerne af de enkelte ejendomme. De forhandlede overenskomster var gældende ved siden af ekspropriationsplanen.

Ideen om at overtage [redacted] ejendomme fuldstændigt kom tidligt i forløbet. Det var [redacted], som ville have det sådan, hvilket Kildal bekræftede i en mail i januar 2015. De havde haft et par møder inden da.

[redacted] ejendomme var relativt små med en højt specialiseret drift, og ejendommene var meget veldrevne. Der var ikke et strå, som stod forkert. Efter hans opfattelse ville selv små indgreb påvirke driften betydeligt. Den planlagte overskæring påvirkede ejendommens muligheder meget, og det var hans vurdering, at det var rimeligt, at kommunen i det hele overtog ejendommene.

Det var ham, der foranledigede, at der blev indhentet en uvildig vurdering i februar 2015. Vurderingen var på 17 mio. kr., og det var en høj m²-pris, hvilket skyldtes, at ejendommene var ekstremt veldrevet. Han fandt prissætningen fair, og han tror, at uenigheden skyldtes, at [redacted] havde en anden opfattelse af forventningsværdien som følge af omfartsvejen.

Der blev indgået en overenskomst med [redacted], og det eneste, der ikke var enighed om, var erstatningsbeløbet. Enigheden om overenskomsten blev bekræftet under åstedsforsretningen.

Landinspektør [redacted] har forklaret, at han i 2015 var ansat i COWI som landinspektør. Det var han frem til marts 2021. Han blev tilknyttet projektet vedrørende Grenaa Omfartsvej omkring 2014. På det tidspunkt var kommunen ikke nået langt. Det var oprindeligt et statsvejsprojekt, og COWI havde lavet erstatningsberegninger for Vejdirektoratet. COWI var bygherrerådgiver for kommunen. Han var selv tilknyttet den del, der vedrørte arealforhold. Han skulle i første omgang servicere landinspektør [redacted], der tog sig af jordfordelingen, fordi COWI havde en større organisation, der kunne håndtere de aftaler og overenskomster, der blev indgået. [redacted] skulle forsøge at fordele jorden, så der blev "samlede" ejendomme på hver side af vejen, og til det blev der indgået jordfordelingsoverenskomster.

Senere i forløbet skulle han medvirke til at udarbejde ekspropriationsmateriale. Ekspropriationsplanen var han med til at lave. Den blev lavet for under åstedsforsretningen at kunne vise lodsejerne, hvad ekspropriationsindgrebet indebar. De gule markeringer i ekspropriationsplanen viser de områder, der permanent skulle eksproprieres til vejanlægget. Det skraverede er afskårne arealer, der betragtes som uanvendelige for lodsejeren. De grønne markeringer er midlertidige arbejdsarealer, der typisk skal anvendes til muldaflæg. Markeringerne viser det, som det var nødvendigt at ekspropriere for at kunne lave omfartsvejen. Markering af et arbejdsareal igennem en af bygningerne er en fejl. Det ville man aldrig gøre. Det kan godt være, at de ikke drøftede fejlen, fordi kommunen havde besluttet at ekspropriere hele ejendommen. Totalekspropriationen var udtryk for, at de anvendte ekstensionsreglerne i vejloven.

Under åstedsforsretningen havde de en stor udgave af planen med, og den blev præsenteret.

Han var ikke involveret i forhandlingerne med [REDACTED] om overtagelsen af ejendommene, men den fuldstændige ekspropriation inklusive den bygningsløse ejendom blev også præsenteret under åstedsforsretningen. Han opfattede det som naturligt, at den bygningsløse ejendom skulle følge den anden ejendom.

Han var heller ikke involveret i de overvejelser, der var om, hvorvidt det ville være muligt at drive ejendommene videre. Det har han ikke faglig indsigt i. Han kan ikke forestille sig, at der blev drøftet andet end en totalekspropriation, da den forinden var forhandlet på plads.

Han har udarbejdet kommunens indlæg af 15. august 2017 til overtaksationskommissionen. Foreholdt side 3 og 4 i dette indlæg har han forklaret, at formålet var at redegøre for, hvorfor ekstensionsbetingelserne var opfyldt. Denne del er udfærdiget på baggrund af blandt andet den landbrugsfaglige rådgivning, han havde modtaget fra den landbrugsmægler, som havde foretaget vurderingen i februar 2015. Mægleren fortalte, at der var tale om en lille mælkebedrift, og at avlsarbejdet ikke kunne fortsætte.

Han har ikke haft noget at gøre med afmærkningen af ekspropriationsarealet. Det var landinspektør [REDACTED], der gjorde det, men COWI har sikkert været i dialog med ham om det.

Landinspektør [REDACTED] har forklaret, at han har været landinspektør i 40 år. Han var selvstændig indtil 2018, hvor han gik på pension. I forhold til Grenaa Omfartsvej havde Norddjurs Kommune entreret med COWI, der hyrede ham til at afmærke ekspropriationsarealerne langs hele vejstrækningen. De mærkede af med ca. 50 meters mellemrum på begge sider af vejen ca. 20 m fra den planlagte vejmidte. Det skulle være klar til åstedsforsretningen den 3. og 4. august 2015.

Han havde ikke fået noget særskilt at vide om Kildals ejendomme, men COWI havde generelt bekræftet, at lodsejerne var informeret om, at han kom. Han var i gang med at afmærke i forhold til en afkørsel, da han blev kontaktet af Kildal og dennes søn. Kildal sagde, at han ikke var en del af jordfordelingen, og at der ikke var behov for markeringer på hans ejendomme. De stoppede så og tog flagene med tilbage, hvilket er normal procedure, når en lodsejer stiller spørgsmål ved ekspropriationsmarkeringer. Han var efterfølgende i dialog med [REDACTED], som fortalte ham, hvordan det hang sammen.

Foreholdt en mail af 10. januar 2018 (bilag M) om afmærkning har han forklaret, at landinspektør [REDACTED] havde købt hans virksomhed, og at han selv var i Kenya på dette tidspunkt. [REDACTED] skrev mailen efter hans diktat over telefonen, og han kan vedstå indholdet. Han er dog ikke sikker på, om [REDACTED] sagde, at det var åstedsforretningen, Kildal ikke skulle deltage i. Det kan godt have været jordfordelingen.

Retsgrundlag

Vejlovens § 104 og § 115, stk. 2, der blev indsat ved lov nr. 1520 af 27. december 2014 og trådte i kraft den 1. juli 2015, har følgende ordlyd:

§ 104. Ejeren af en ejendom kan kræve, at hele ejendommen bliver eksproprieret, hvis ekspropriationen medfører, at restejendommen bliver så lille eller af en sådan beskaffenhed, at det ikke skønnes hensigtsmæssigt, at den bevares som en selvstændig ejendom, eller det skønnes, at den ikke kan udnyttes på en rimelig måde. Ejeren kan tilsvarende kræve en del af ejendommen eksproprieret, hvis denne afskæres ved en vejlinje.

Stk. 2. Vejmyndigheden kan kræve hele ejendommen afstået, hvis det skønnes, at en erstatning for en ejendoms værdiforringelse kommer til at stå i åbenbart misforhold til restejendommens værdi.

Stk. 3. Vejmyndigheden kan kræve, at arealer, der er blevet afskåret ved vejlinjen, og som ikke kan byttes til andet areal, skal afstås, hvis erstatningen for deres værdiforringelse eller omkostninger ved at skaffe en ny adgang til arealerne står i et åbenbart misforhold til arealernes værdi.

...

Stk. 5. Opnås der ikke aftale med vejmyndigheden om de forhold, der er nævnt i stk. 1-4, træffes afgørelsen af de taksationsmyndigheder, der er nævnt i §§ 105 og 106.

§ 115.

...

Stk. 2. Kommissionen kan tage stilling til ethvert spørgsmål om erstatning, uanset om det er fremsat af parterne. Parterne skal forinden have lejlighed til at udtale sig om disse spørgsmål.

Af de specielle bemærkninger til bestemmelserne i lovforslaget (LFF nr. 20 af 8. oktober 2014) fremgår det bl.a.:

”Til § 104

De foreslåede bestemmelser er en videreførelse af den gældende vejlovs § 51, stk. 3-7. Bestemmelserne svarer til tilsvarende bestemmelser i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

...

Til § 115

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende vejlovs § 53, stk. 2-6. Bestemmelsen fastslår de almindelige procedureregler, som taksa-

tionskommissionerne skal følge ved deres behandling af sagen, herunder kravene til indholdet i kendelsen.

...”

Bestemmelserne havde i den tidligere vejlov (lovbekendtgørelse nr. 1048 af 3. november 2011) følgende ordlyd:

§ 51. Erstatningen i anledning af gennemførelsen af de foranstaltninger, der er omhandlet i §§ 43 og 45, fastsættes efter lovgivningens almindelige regler.

...

Stk. 3. I tilfælde, hvor ekspropriation af en del af en ejendom medfører, at den tilbageblivende del af ejendommen bliver så lille eller således beskaffen, at den ikke skønnes hensigtsmæssigt at kunne bevares som selvstændig ejendom eller udnyttes på rimelig måde, kan ejeren kræve hele ejendommen afstået. Under tilsvarende omstændigheder kan ejeren kræve afståelse af en del af ejendommen, når denne del bliver afskåret ved en vejlinje.

Stk. 4. Hvis erstatningen for en ejendoms værdiforringelse må skønnes at komme til at stå i åbenbart misforhold til restejendommens værdi, kan vejbestyrelsen kræve hele ejendommen afstået.

Stk. 5. Arealer, der afskæres ved en vejlinje, og som ikke kan magelægges, kan af vejbestyrelsen kræves afstået, hvis erstatningen for deres værdiforringelse eller bekostningen ved at tilvejebringe adgang til dem må skønnes at komme til at stå i åbenbart misforhold til arealernes værdi.

...

Stk. 7. I mangel af mindelig overenskomst med vejbestyrelsen i de tilfælde, der er nævnt i stk. 3-6, træffes afgørelsen af taksationsmyndighederne, jfr. §§ 57-58.

§ 53.

...

Stk. 3. Taksationskommissionen kan uanset de påstande, der er nedlagt for denne, tage stilling til ethvert spørgsmål om erstatningen under forudsætning af, at parterne har haft lejlighed til at fremkomme med deres bemærkninger dertil.

De tilsvarende bestemmelser i ekspropriationsproceslovens § 16 og § 19 (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008) har følgende ordlyd:

”§ 16

Medfører afståelse af en del af en fast ejendom, at den tilbageblivende del af ejendommen bliver så lille eller således beskaffen, at den ikke hensigtsmæssigt kan bevares som selvstændig ejendom eller udnyttes på rimelig måde, kan ejeren fordrø, at hele ejendommen overtages af anlægsmyndigheden.

Stk. 2. Hvis erstatningen for ejendommens værdiforringelse må antages at komme til at stå i åbenbart misforhold til restejendommens værdi, kan anlægsmyndigheden fordrø hele ejendommen afstået.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder med de fornødne lempelser anvendelse, når en del af en ejendom bliver afskåret, og når der foretages ekspropriation i de i § 2, nr. 1 og 2, omhandlede tilfælde.

§ 19

Kendelse, hvorved erstatning gives eller nægtes, kan indbringes til *efterprøvelse for vedkommende taksationskommission*.

...

Stk. 3. Taksationskommissionen kan uanset de for denne nedlagte påstande tage stilling til ethvert spørgsmål om erstatningen under forudsætning af, at parterne har haft lejlighed til at fremkomme med deres bemærkninger dertil.

...

Stk. 6. Hvis en taksationskommission ændrer en afgørelse om et spørgsmål, der er omfattet af bestemmelserne i § 16, fastsætter taksationskommissionen umiddelbart erstatningen på det ændrede grundlag."

Bestemmelserne i § 16 og § 19, stk. 1 og 3, blev indsat ved lov nr. 186 af 4. juni 1964 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom. Af de specielle bemærkninger til bestemmelserne i lovforslaget (LFF nr. 79 af 29. januar 1964) fremgår det bl.a.:

Til § 16.

...

Reglernes nøje samhörighed med erstatningsudmålingen medfører, at disse spørgsmål må behandles i forbindelse med erstatningsfastsættelsen og afgøres af de erstatningsfastsættende myndigheder. Ekspropriationskommissionens skøn kan omgøres af taksationskommissionen. Domstolene kan efterprøve sidstnævnte kommissions afgørelse.

...

Til § 19.

Ethvert erstatningsspørgsmål kan ifølge forslaget § 19 indbringes til *efterprøvelse for en taksationskommission*. Dette gælder både de i erstatningsudmålingen indgående overvejelser af juridisk karakter og det i udmålingen indgående faktiske vurderingsskøn, medens kun dette skøn kan udøves af jernbaneforordningens taksationskommission. Lovforslagets §§ 17 og 19 indfører således den ændring i forhold til den nuværende retstilstand, at der kan ske *to fuldstændige egentlige prøvelser* af ethvert erstatningsspørgsmål på administrativt plan.

...

Det er ligeledes erfaringer fra vejbestyrelseslovens administration, der har motiveret forslaget i paragraffens *stk. 3*, i henhold til hvilken be-

stemmelse taksationskommissionen uanset parternes påstande skal kunne foretage en fuldstændig efterprøvelse af erstatningsfastsættelsen, idet de enkelte led i denne er så nøje sammenhængende, at en udskillelse af enkelte punkter til selvstændig bedømmelse ikke i alle tilfælde er mulig. Parterne må imidlertid i det enkelte tilfælde gøres bekendt med, at kommissionen i givet fald vil foretage en prøvelse af andet og mere end de mellem parterne omdiskuterede poster, således at parterne kan få lejlighed til at ytre sig om alle de poster, som kommissionen inddrager under sin behandling.”

Om taksationsmyndighedernes opgaver i henhold til vejloven fremgår det af § 3, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1413 af 27. november 2015 om taksationskommissioner og overtaksationskommissioner:

” § 3. Foruden at fastsætte erstatninger i tilfælde af ekspropriation træffer taksationskommissionerne og overtaksationskommissionerne afgørelse i klager over følgende spørgsmål reguleret i lov om offentlige veje:

...

12) Vejmyndighedens afslag på overtagelse af restejendom, herunder afskårne arealer, eller erstatningstilbud i forbindelse hermed, jf. § 104, stk. 5, jf. stk. 1.

...

14) Vejmyndighedens erstatningstilbud i forbindelse med ekspropriation, jf. § 112, stk. 1.

...”

Anbringender

█ har anført, at Norddjurs Kommune traf beslutning om totalekspropriation af hans ejendomme, og at der ikke har været høring om eller mulighed for at fremkomme med bemærkninger til en delekspropriation. Overtaksationskommissionen har ikke hjemmel til at efterprøve en totalekspropriation, da denne kompetence tilkommer Vejdirektoratet.

Der er ikke hjemmel i vejlovens § 104, stk. 5, for overtaksationskommissionen til af egen drift at påse, om betingelserne for ekstension i § 104, stk. 1, er opfyldt. Transportministeren har med hjemmel i § 106 fastlagt taksationsmyndighedernes kompetence i bekendtgørelse om taksationskommissioner og overtaksationskommissioner. Det følger af § 104, stk. 5, sammenholdt med bekendtgørelsen, at taksationsmyndighederne alene kan træffe afgørelse i anledning af klager over vejmyndighedens afslag på overtagelse af en restejendom. Derimod har overtaksationskommissionen ikke hjemmel til at tilsidesætte vejmyndighedens accept af overtagelse af en restejendom. Officialmaksimen og legalitetsprincipper kan ikke ændre på det, da disse er knyttet til myndighedsudøvelsen

og ikke til afgrænsningen af myndighedens kompetence. Overtaksationskommissionens kendelse er derfor ulovlig og ugyldig.

Det ekspropriative indgreb til vejanlægget har medført store ulemper og negative økonomiske konsekvenser for landbrugsbedriften. Det skal bl.a. tages i betragtning, at den bygningsløse landbrugsejendom, lb. nr. 20B, ikke kan ejes uden tilknytning til en landbrugsejendom med driftsbygninger. Betingelserne for at ekspropriere i medfør af § 104, stk. 1, er derfor opfyldt, og sagen må også af den grund hjemvises til Overtaksationskommissionen for Aarhus og Holstebro.

██████████ har en retlig interesse i også at få pådømt påstand 1 og påstand 2.

Til støtte for frifindelsespåstanden over for Norddjurs Kommunes betalingspåstand har ██████████ navnlig anført, at a conto-erstatningen er betalt uden forbehold og ikke kan kræves tilbagebetalt. En eventuel tilbagebetaling bør ske i form af, at Norddjurs Kommune tilvejebringer lån på samme vilkår som de lån, kommunen har indfriet. ██████████ vil have et betydeligt erstatningskrav mod Norddjurs Kommune, hvis ekspropriationen ikke gennemføres som besluttet af kommunen. Heller ikke spørgsmålet om erstatning for den begrænsede ekspropriation er endeligt afgjort, da overtaksationskommissionens afgørelse herom er indbragt for domstolene.

Norddjurs Kommune har anført, at kommunen den 25. august 2015 traf afgørelse om delekspropriation med samtidig ekstension omfattende de resterende dele af ██████████ ejendomme. Det fremgår af ekspropriationsplanen fra 30. juni 2015, som ██████████ fik tilsendt før åstedetsforretningen, at der kun var tale om ekspropriation af en del af ejendommen med lb. nr. 20, og at ejendommen med lb. nr. 20B ikke var berørt af ekspropriationen. I afgørelsesbrevet af 26. august 2015 er der henvist til lovhjemlen for såvel ekspropriation som ekstension. Det forhold, at arealoverførslen, der var resultatet af afgørelsen, de facto svarer til en total ekspropriation, kvalificerer den ikke retligt som en ekspropriation. Der foreligger, som kommunen beskrev det i sit indlæg af 11. januar 2016 til taksationskommissionen, ekspropriation kombineret med ekstension.

Overtaksationskommissionen har med rette fastslået, at betingelserne for ekstension efter vejlovens § 104, stk. 1, ikke var opfyldt. Overtaksationskommissionen har i medfør af vejlovens § 115, stk. 2, kompetence til at behandle spørgsmålet om ekstensionens lovmæssighed, da overtaksationskommissionen skal behandle ethvert spørgsmål om erstatning og ikke kan forpligtes til at fastsætte erstatning, når lovens betingelser ikke er opfyldt. Det er uden betydning, at parterne var enige om spørgsmålet om ekstension. Overtaksationskommissionen er ikke bundet af parternes påstande og anbringender, og det forhold, at

afgørelsen af 26. august 2015 eventuelt måtte have karakter af en begunstigende forvaltningsakt, medfører ikke, at overtaksationskommissionen ikke kan træffe en anden afgørelse.

Der skal foreligge et sikkert grundlag for at tilsidesætte overtaksationskommissionens vurdering af, at betingelserne for ekstension ikke var opfyldt. Bevisbyrden herfor påhviler [REDACTED], og han har ikke løftet bevisbyrden gennem syn og skøn eller på anden måde.

[REDACTED] påstand 1 og 2 er i realiteten anbringender til støtte for påstand 3 om, at overtaksationskommissionens kendelse af 28. november 2017 er ulovlig og ugyldig. Påstand 1 og 2 skal derfor afvises, da der ikke er selvstændig retlig interesse i særskilt at få disse påstande pådømt.

Norddjurs Kommune har til støtte for betalingspåstanden navnlig anført, at [REDACTED] med urette har modtaget 12.589.670 kr. for meget i erstatning. Tilbagebetalingen er en refleksvirkning af, at ekstensionen blev underkendt. Det har ingen betydning, at betalingen er sket uden forbehold, da forudsætningen for betalingen var, at der var hjemmel til kommunens overtagelse af de to ejendomme. Det kan ikke kræves, at kommunen retablerer de tidligere lån. Den verserende retssag angående erstatning for delekspropriationen er uden betydning for [REDACTED] tilbagebetalingspligt.

Landbrug & Fødevarer F.m.b.A. har som biintervenient til støtte for [REDACTED] anført, at det vil få vidtrækkende konsekvenser, hvis taksationsmyndighederne kan omgøre beslutninger om ekstension, da lodsejere så af frygt for en ophævelse vil afstå fra at indbringe kommunernes erstatningsudmåling for taksationsmyndighederne.

Der er ikke hjemmel i vejloven til at nægte at fastsætte erstatningen, da § 104, stk. 5, efter sin ordlyd fastslår, at det kun er ved uenighed mellem parterne, at taksationsmyndighederne skal vurdere, om ekstensionsbetingelserne er opfyldt. Dette støttes af bemærkningerne til § 40, stk. 5, i forslag til ændring af ekspropriationsprocesloven offentliggjort den 4. februar 2021.

Landsrettens begrundelse og resultat

[REDACTED] påstand 1 og 2 har påstået, at Norddjurs Kommune skal anerkende, at kommunen skal ekspropriere de to landbrugsejendomme "alt i overensstemmelse med ekspropriationsbeslutning truffet den 25. august 2015" (påstand 1), og at Norddjurs Kommune skal anerkende, at kommunen ikke har truffet en beslutning om delekspropriation (påstand 2).

Påstand 1 og 2 har ingen selvstændig betydning for [REDACTED] retsstilling. De to påstande har reelt karakter af anbringender til støtte for påstand 3 og 4 samt til støtte for frifindelsespåstanden over for Norddjurs Kommunes betalingspåstand. [REDACTED] har således ingen retlig interesse i påstand 1 og 2, og landsretten tager derfor Norddjurs Kommunes afvisningspåstande til følge.

Omfanget af Norddjurs Kommunes ekspropriationsbeslutning

Spørgsmålet er i første række, om Norddjurs Kommune ved beslutningen af 25. august 2015 har truffet afgørelse om ekspropriation af [REDACTED] ejendomme, eller om der dels skete ekspropriation, dels ekstension.

[REDACTED] har forklaret, at landinspektør [REDACTED] over for ham gav udtryk for, at begge ejendomme skulle totaleksproprieres, fordi vejanlægget ville medføre, at landbruget ikke ville kunne drives videre på en fornuftig måde. Desuden har landinspektør [REDACTED], der var involveret i ekspropriationsplanens udfærdigelse, forklaret, at overtagelsen af ejendommene – "totalekspropriationen" – var baseret på en vurdering af, at ekstensionsbetingelserne var opfyldt.

Det fremgår af brevet af 26. august 2015 om ekspropriationsbeslutningen, at hjemlen til ekspropriationen var §§ 43-51 i vejloven, og det er i Norddjurs Kommunes indlæg af 11. januar 2016 til Taksationskommissionen for Randers anført, at ekspropriationen er sket med hjemmel i vejlovens ekstensionsregler som følge af indgrebets konsekvens for den samlede landbrugsbedrift.

Landsretten lægger herefter til grund, at Norddjurs Kommune traf beslutning om ekspropriation og ekstension, jf. vejlovens § 102 og § 104, stk. 1.

Det forhold, at Norddjurs Kommune i korrespondancen har anvendt udtrykket "totalekspropriation" og ikke i forbindelse med beslutningen af 25. august 2015 har nævnt "ekstension" eller "afståelse", kan ikke føre til et andet resultat.

Landsdommerne Olav D. Larsen og Annette Nørby udtaler:

Efter vejlovens § 104, stk. 5, træffes der i tilfælde af, at der ikke opnås aftale med vejmyndigheden om de forhold, der er nævnt i stk. 1-4, afgørelse af taksationsmyndighederne. Bestemmelsens stk. 1-2 omhandler tilfælde, hvor ejeren af en ejendom henholdsvis vejmyndigheden kan kræve, at hele ejendommen eksproprieres eller afstås, såfremt nærmere fastsatte skønsmæssige kriterier er opfyldt.

Da Norddjurs Kommune traf ekspropriationsbeslutning den 25. august 2015, imødekom kommunen samtidig [REDACTED] ønske om ekstension, jf. vejlovens § 104, stk. 1, således at kommunen i det hele overtog de to landbrugse-

jendomme. Parterne var enige om, at ekspropriationsbeslutningen medførte så betydelige ulemper, at de to ejendomme ikke kunne udnyttes på en rimelig måde, og at ekstensionsbetingelserne dermed var opfyldt.

Efter ordlyden af vejlovens § 104, stk. 5, skal taksationsmyndighederne ved erstatningsfastsættelsen lægge en eventuel aftale mellem ejeren og vejmyndigheden om ekstension til grund. Bestemmelsen i vejlovens § 115, stk. 2, om, at taksationsmyndighederne kan tage stilling til ethvert spørgsmål om erstatning, uanset om det er fremsat af parterne, kan, selv om der er en nær sammenhæng mellem ekstension og erstatning, ikke antages at indebære, at taksationsmyndighederne kan tilsidesætte en enighed mellem ejeren og vejmyndigheden om ekstension. Der foreligger heller ikke andre omstændigheder, som taler afgørende for en anden forståelse af § 104, stk. 5, end den, der følger af en naturlig sproglig forståelse.

Det er efter det anførte vores opfattelse, at overtaksationskommissionen ikke har haft kompetence til som sket ved kendelsen af 28. november 2017 at tilsidesætte enigheden mellem [REDACTED] og Norddjurs Kommune om ekstension, idet denne tilsidesættelse er i strid med vejlovens § 104, stk. 5. Det medfører, at kendelsen er ugyldig.

Vi stemmer derfor for at tage [REDACTED] påstand 3 og 4 til følge og i konsekvens heraf for at frifinde ham for kommunens betalingspåstand.

Landsdommer Mikkel Bensby Nøhr udtaler:

Overtaksationskommissionens kompetence

Højesteret har i dom af 19. januar 1971, gengivet i UfR 1971.126, fastslået, at taksationsmyndighederne ikke i sager om ekspropriation til vej er et tvistighedsorgan og således ikke i forhold til erstatningsfastsættelsen er bundet af parternes påstande.

I henhold til vejlovens § 115, stk. 2, jf. § 117, stk. 1, kan overtaksationskommissionen tage stilling til ethvert spørgsmål om erstatning, uanset om det er fremsat af parterne. Spørgsmålet for landsretten er, om vejlovens § 104, stk. 5 indebærer, at overtaksationskommissionen er afskåret fra at tage stilling til grundlaget for erstatningen.

Vejlovens § 104 regulerer en særlig erstatningssituation. I den tidligere vejbestyrelseslovs § 26, stk. 4 (Lov nr. 95 af 29. marts 1957), som også omfattede ekstension, var det anført, at hvis der ikke kunne opnås en mindelig overenskomst om erstatningens størrelse, skulle erstatningen fastsættes af taksationsmyndighederne. Bestemmelsen blev ifølge forarbejderne til lov om of-

fentlige veje og senere i forarbejderne til lov om offentlige veje mv. videreført i § 51, stk. 7 og efterfølgende i § 104, stk. 5.

Ifølge de specielle bemærkninger til lovforslaget til vejlovens § 104, svarer bestemmelsen til de tilsvarende bestemmelser i ekspropriationsprocesloven. Det fremgår af de specielle bemærkninger til forslaget til ekspropriationsproceslovens § 16 (LFF 1963-1964.1.79), at der er en sådan nøje sammenhæng mellem erstatningsfastsættelsen og det juridiske grundlag for udmålingen af erstatningen, at disse spørgsmål må behandles samlet i forbindelse med erstatningsfastsættelsen og afgøres af de erstatningsfastsættende myndigheder.

Det er endvidere anført i de specielle bemærkninger til ekspropriationsproceslovens § 19, at det var erfaringerne fra vejbestyrelseslovens administration, at taksationskommissionen skulle kunne foretage en fuldstændig efterprøvelse af erstatningsfastsættelsen, idet de enkelte led i denne var så nøje sammenhængende, at en udskillelse af de enkelte dele til selvstændig bedømmelse ikke i alle tilfælde var mulig.

Jeg finder på den anførte baggrund ikke, at vejlovens § 104, stk. 5's beskrivelse af hvilken myndighed, der efter loven træffer afgørelse om ekstension, såfremt parterne er uenige om, hvorvidt grundlaget for ekstensionen er tilstede, indebærer, at overtaksationskommissionen ikke efter § 115, stk. 2 også ved ekstension kan tage stilling til ethvert spørgsmål om erstatning, herunder også grundlaget for erstatningen.

Overtaksationskommissionen har derfor været berettiget til i sin kendelse af 28. november 2017 at tage stilling til, om betingelserne i § 104, stk. 1 var opfyldt, og til at afslå at fastsætte erstatningen, hvis betingelserne for ekstension ikke var opfyldt.

Den af [REDACTED] påberåbte retsstilling ville i øvrigt efter min opfattelse have som konsekvens, at Norddjurs Kommune og [REDACTED] aftalemæssigt ville kunne opnå, at erstatningen blev skattefri efter ejendomsavancebeskatningslovens § 11, stk. 1, og at taksationsmyndighederne uden hjemmelsgrundlag ville få karakter af et tvistighedsnævn, hvilket i henhold til Transport- og Energiministeriets brev af 21. april 2006 til Taksationskommissionen for Frederiksborg Amtsrådsreds, j. nr. 403-6, ikke er tilsigtet. Et sådant hjemmelsgrundlag findes i elsikkerhedslovens § 28, stk. 2 (Lov nr. 26 af 10. januar 2019).

Overtaksationskommissionens vurdering af ekstensionsgrundlaget

Overtaksationskommissionen, der i medfør af vejlovens § 104, stk. 5, jf. § 106, stk. 1 er tillagt kompetencen til administrativt at afgøre, om betingelsen for ekstension efter § 104, stk. 1 er opfyldt, har efter besigtigelse vurderet, at dette ik-

ke var tilfældet. Medlemmerne af overtaksationskommissionen skal i medfør af vejlovens § 108 have indsigt i vurdering af ejendomme.

Der er ikke for landsretten fremlagt økonomiske oplysninger om landbrugsdriften eller i øvrigt ført noget sagkyndigt bevis for vejanlæggets betydning for ejendommene og mulighederne for at udnytte dem på en rimelig måde. Jeg finder på den baggrund ikke, at der foreligger et sikkert grundlag for at tilsidesætte overtaksationskommissionens vurdering af, at ekstensionsbetingelserne ikke er opfyldt.

Det af [REDACTED] anførte om vejanlæggets betydning for ejendommenes drift og de generelt øgede omkostninger ved driften kan ikke under de anførte omstændigheder føre til et andet resultat.

Jeg stemmer derfor for at frifinde Norddjurs Kommune for [REDACTED] påstand 3 og 4

Norddjurs Kommunes selvstændige betalingspåstand

Det er ubestridt, at Norddjurs Kommunes betaling af 13.600.000 kr. udgjorde en a conto-erstatning, der blev ydet i en fælles forståelse af, at Norddjurs Kommune skulle overtage af [REDACTED] ejendomme i deres helhed.

Da jeg har stemt for at frifinde Norddjurs Kommune for [REDACTED] påstand 3 og påstand 4, er forudsætningerne for Norddjurs Kommunes betaling af a conto-erstatningen bristet. Jeg finder på den baggrund, at [REDACTED] er forpligtet til at tilbagebetale beløbet, da han ville i modsat fald opnå en uberettiget berigelse.

Der er hverken i vejloven eller ud fra almindelige erstatningsretlige principper grundlag for at pålægge Norddjurs Kommune, at ejendommene skal belånes under vilkår, der svarer til de lån, som blev indfriet med a conto-erstatningen.

[REDACTED] eventuelle yderligere erstatningskrav baseret på ekspropriationen eller på et påstået culpaansvar, der ikke på nuværende tidspunkt er afgjort ved domstolene, kan ikke føre til, at Norddjurs Kommune ikke kan kræve den fejlagtigt udbetalte erstatning tilbagebetalt.

Da forrentningen af tilbagebetalingskravet er fastlagt i parternes aftale fra marts 2019, punkt 8.1, stemmer jeg for, at Norddjurs Kommunes selvstændige betalingspåstand tages til følge.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet for så vidt angår [REDACTED] påstand 3 og 4 og Norddjurs Kommunes betalingspåstand. Landsretten tager så-

ledes [REDACTED] påstand 3 og 4 til følge og frifinder [REDACTED] for kommunens betalingspåstand.

Efter sagens udfald skal Norddjurs Kommune i sagsomkostninger betale 304.000 kr. til [REDACTED]. Heraf angår 4.000 kr. retsafgift og 300.000 kr. advokatudgifter (ekskl. moms). Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokatudgifter taget hensyn til sagens omfang og forløb.

Der tillægges ikke Landbrug & Fødevarer F.m.b.A. sagsomkostninger.

THI KENDES FOR RET:

[REDACTED] påstand 1 og påstand 2 afvises.

Norddjurs Kommune skal anerkende, at Overtaksationskommissionen for Aarhus og Holstebros kendelse af 28. november 2017 er ulovlig og ugyldig.

Sagen hjemvises til fornyet behandling ved Overtaksationskommissionen for Aarhus og Holstebro med henblik på fastsættelse af erstatning for de fra [REDACTED] eksproprierede landbrugsejendomme lb. nr. 20 og lb. nr. 20B.

[REDACTED] frifindes for Norddjurs Kommunes selvstændige påstand.

I sagsomkostninger skal Norddjurs Kommune inden 14 dage betale 304.000 kr. til [REDACTED]. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.