Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 19. august 2024

Sagsnr. 2024-179770

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 40)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til cykelsti Aggersund – Skerping.

Mandag den 19. august 2024, ca. kl. 09.00, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer gårdejer Niels Jørgen Bøn-

løkke og landmand Niels Erik Borup Poulsen samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Søren Andersen, Landsyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt sammen med sine repræsentanter advokat Hans Peter Storvang, Leoni Advokater, og juridisk konsulent Hans Ole Kristensen, AGRI Nord.

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

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

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 23. januar 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

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

- Klage af 6. marts 2024 samt partsindlæg af 15. august 2024 fremsendt af juridisk konsulent Hans Ole Kristensen, AGRI Nord
- Korrespondance mellem lodsejeren og anlægsmyndigheden fremsendt af juridisk konsulent Hans Ole Kristensen, AGRI Nord
- Skrivelse af 16. august 2024 fra landinspektør Anders Præst Andersen, Vejdirektoratet
- Billedmateriale af ejendommen udleveret af anlægsmyndigheden under taksationsforretningen
- En af lodsejeren udarbejdet opgørelse over ulempeposter vedlagt tilbud fra Virksomhed 1

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 23. januar 2024

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal fastsat en erstatning på 53.400 kr., svarende til 20 kr. pr. m^2 for landbrugsjorden og 1.500 kr., svarende til 50 kr. pr. m^2 for havejorden.

Hertil kommer en ulempeerstatning på 50.000 kr. for samtlige ulemper, herunder defigurering, areal til ny privat vej, flytning af flagstang, tab/flytning af drivhus inkl. vand, tab af beplantning samt en vis åbning af have.

Det bemærkes, at kommissionen betragter arealet til ny privat vej, der anlægges, som afstået, hvorfor kommissionen har fastsat en erstatning på 50 kr. pr. m^2, hvilket giver en erstatning på 16.000 kr.

Det resterende del af ulempeerstatningen beløber sig til 34.000 kr., og udgør et samlet

skøn for de resterende ulemper nævnt ovenfor.

For så vidt angår erstatningsfastsættelsen for tab af beplantning bemærkes det, at kommissionen efter sædvanlig praksis fastsætter erstatningen for den beplantning, der mistes, og ikke ser på, hvad et tilsvarende træ ville koste på for eksempel en planteskole. Kommissionen finder ikke at have hjemmel til at give nyt for gammelt. Ved takseringen af beplantningen ser kommissionen endvidere på, om beplantningen eventuelt har en særlig funktion, som for eksempel i form af afskærmning.

Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt afgørende vægt på antallet, størrelsen og arten af den beplantning, der skal fjernes som følge af anlægget, og kommissionen har skønsmæssigt fastsat en samlet erstatning herfor. Kommissionen følger således den linje, som er lagt ved dette projekt samt andre lignende projekter.

For udgifter til ændring af markkort er ejeren tillagt 1.500 kr.

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

Endelig har kommissionen tilkendt ejeren 10.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29, idet kommissionen har lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet. Det bemærkes i den forbindelse, at der er tale om en skønsmæssigt fastsat godtgørelse, og at der ikke er hjemmel til at ud- rede en godtgørelse efter regning.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med de fast- satte 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.

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

Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproces-loven § 22, 2. pkt.

Herefter

b e s t e m m e s:

For det afståede areal, ca. 2.730 m^2, og for samtlige ulemper, herunder defigurering, areal til ny privat vej, ca. 320 m^2, flytning af flagstang, tab/flytning af drivhus inkl. vand, tab af beplantning samt åbning af have	*104.900 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*

Rente 3,60 % p.a. fra den 11. oktober 2023

For sagkyndig bistand *10.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerens repræsentanter har fremsendt et partsindlæg af 15. august 2024, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

Ved åstedsforretningen anmodede Lodsejer 1 om ekspropriation af boligen, som ligger helt op ad vejskel, fordi cykelstien skulle gå lige op ad soklen. Afstanden fra sokkel til cykelsti er 0 cm.

Vejdirektoratets projekt var ikke færdig ang. passagen af boligen, og kommissionen valgte derfor at gennemføre ekspropriationen og så henvise Lodsejer 1 til genoptagelse efter anlæggets færdiggørelse, hvis der viste sig nabogener eller værdiforringelse af ejendommen.

Efter ekspropriationen har Lodsejer 1 så holdt møder med Vejdirektoratet, og cykelstien passerer ejendommen på en måde, så et kældervindue eller to skal mures til. Det vil sige, at ekspropriationen medfører nu et direkte indgreb i boligen.

Vi taler med hinanden om, at åstedsforretningen på denne måde er gennemført på et utilstrækkeligt grundlag – kommissionen vidste ikke, at disse kældervinduer skulle mures til – og den løsning, Vejdirektoratet efter ekspropriationen lægger op til, burde have været en del af ekspropriationen.

Vi får ret beset kun en instansbehandling af denne del af indgrebet.

Lodsejer 1 får et kælderrum, som bliver mørkt eller delvis mørkt. Det er kælderrum med oplag og lign, men Lodsejer 1 tænker, at der er en værdiforringelse i størrelsesorden 50.000 kr. ved afblænding af 1 vindue og 150.000 kr. ved to vinduer. Kravene er skønsmæssigt opgjort, og størrelsen viser om ikke andet, at Lodsejer 1 er træ af det og vil være noget generet af det."

Under taksationsforretningen tilkendegav lodsejeren, at han har indgået en aftale med anlægsmyndigheden om, at kældervinduet længst mod nord mures til, og at de to sydlige kældervinduer bevares.

Lodsejerens repræsentanter gennemgik forløbet og beskrev, at der tidligt i projektet har været tvivl og uklarhed om omfanget af indgrebet langs facaden af ejendommens bygninger. Lodsejeren er enig i, at spørgsmålet om nærhedsgener udskydes til en selvstændig sag, herunder også spørgsmålet om erstatning for afblænding af vinduer til kælderen.

Lodsejerens repræsentanter bemærkede, at de er villige til at acceptere den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning.

Lodsejerens repræsentanter ønskede en udspecificering af ulempeerstatningen, som de fandt alt for lav. Der skal også fastsættes en passende godtgørelse for sagkyndig bistand.

I forbindelse med forretningsdagen forviste lodsejeren en af ham udarbejdet opgørelse

over ulempeposter, hvori erstatningskravet for samtlige ulemper på ejendommen er opgjort til 84.911 kr. Lodsejerens repræsentanter har efterfølgende fremsendt opgørelsen samt et tilbud fra Virksomhed 1 . Ulempeerstatningen er opgjort således:

"Nedenfor er Lodsejer 1 s oversigt over ulempe-poster til ekspropriation til cykelsti og ny adgang til ejendommen Adresse 1 , 9690 Fjerritslev

"Prisen på afgivelse af jord og havejord mener jeg er okay og sat til markedspris. Men jeg mener, at der skal ske en endelig opmåling af havearealet, der skal benyttes til ny indkørsel, når anlægget er færdiggjort, det det ved ekspropriationsforretningen endnu ikke var klart, hvordan projektet skulle udføres"

Flytning af drivhus	10.000,- kr.
Flytning af vandinstallation drivhus	2.000,- kr.
Etablering af frostfri kælder under drivhus	5.000,- kr.
Genetablering af beplantning og flisebelægning ved den ny indkørsel – her har jeg priser fra Planteskolen Virksomhed 2 og Virksomhed 1 Anlæg	44.4261,- kr.

(Priserne er indhentet til plantning og udførelse af arbejde, så der er ikke tale om at der er sat priser på høje træer og færdige hække. Det er anskaffelsesudgifter til planter mv. + arbejdsløn)

Vedligehold af plantning 2 år efter plantning 14 timer a 475,- kr.	6.650,- kr.

(Prisen er indhentet telefonisk fra planteskolen og fremgår ikke af tilbuddet).

Flytning af flagstangen	2.000,- kr.

Dette er direkte omkostninger ved retablering og vedligehold af de ny planter.

Herudover åbnes haven for indblik fra vej og cykelsti. Lodsejer 1 har ikke ønsket opstillet et krav til midlertidig afskærmning, f.eks. fra et hegn, for han ved ikke, hvad han vil, når plantningen er sat. Jeg har skønsmæssigt sat 15.000,- kr.

I alt krav **84.911,- kr.**

[…]"

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

Anlægsmyndighedens repræsentant vurderede, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning og ulempeerstatning var passende.

Med hensyn til lodsejerens partsindlæg af 15. august 2024 fremlagde anlægsmyndigheden en skrivelse af 16. august 2024 fra landinspektør Anders Præst Andersen, hvoraf fremgår:

"Som [lodsejerens repræsentant] skriver, er det korrekt, at cykelstien kommer tæt på facaden, men det kan dog lade sig gøre at blive på allerede eksisterede vejareal. Der er således ikke eksproprieret areal foran bygningerne på ejendommen. Det er først i havearealet syd for bygninger-

ne og gruspladsen ved den nuværende indkørsel, at der sker et arealindgreb. Det er derfor ikke på grund af cykelstien, at skellet ligger op ad soklen, der lå skellet i forvejen.

Til ekspropriationen havde Vejdirektoratet en løsning til, hvordan cykelstien skulle bygges foran bygningerne på ejendommen, altså på strækningen hvor der som ovennævnt forklaret ikke sker arealindgreb. Lodsejer havde dog sine bekymringer, som blev forelagt ekspropriationskommissionen, hvorfor Vejdirektoratet blev foreslået at få afklaret de sidste detaljer med lodsejer efter ekspropriationen. Det er i øvrigt normalt, at det ikke er alle forhold, der kan detailprojekteres fra skrivebordet, men at der i stedet må foretages justeringer og tilpasninger i anlægsfasen.

Den løsning der blev aftalt og projektet i forbindelse med ekspropriationen, var at de tre kældervinduer på lodsejers ejendom skulle bevares og der i stedet skulle laves en lyskasse omkring vinduerne. I forbindelse med planlægning af anlægsarbejdet er det i stedet aftalt mellem lodsejer og Vejdirektoratets tilsynsførende, at vinduet længst mod nord mures til. Der kan derved ændres på faldet på cykelstien så regnvandet kan ledes mod kørebanen og lyskasserne foran de to vinduer mod syd kan undgås. Der er således indgået et kompromis om at lyskasserne fjernes og der derved kan ledes mere lys ind ad de to sydlige vinduer mod at vinduet mod nord mures til.

Det er desuden min vurdering, at kommissionen handlede korrekt og lod ekspropriationen gennemføre – dels fordi anlæg af cykelstien alene sker på vejareal på denne del af strækningen og dels fordi evt. gener ikke kan gøres op på forhånd. Hvis lodsejer mener, at generne ligger over tålegrænsen, kan sagen – som kommissionen meddelte – indbringes for kommissionen i op til et år efter at anlægget er færdigt, jf. ekspropriationsproceslovens § 21."

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste i det væsentlige hertil. Repræsentanten understregede, at cykelstien kommer til at ligge på et allerede eksisterende vejareal, og at skellet allerede går helt op til soklen af lodsejerens bygninger mod Adresse 2 .

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at flere af de af lodsejeren anførte gener har karakter af nærføringsgener, der først skal behandles af ekspropriationskommissionen, når cykelstisprojektet er færdigt. Han henviste herved til ekspropriationsproceslovens § 21.

Under udvekslingen af synspunkter fremlagde anlægsmyndighedens repræsentant billedmateriale af ejendommen, der viste ejendommen før anlægsfasen af cykelstisprojektet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen tiltræder den fastsatte arealerstatning, hvorom der også er enighed mellem parterne. Hovedspørgsmålet i sagen er størrelsen af ulempeerstatningen.

Taksationskommissionen har tilkendt en ulempeerstatning på i alt 50.000 kr. Heraf udgør 16.000 kr. erstatning for arealet til ny privat vej. Det resterende beløb på 34.000 kr. udgør en skønsmæssigt fastsat erstatning for ulemper i form af defigurering, flytning af flagstang, tab / flytning af drivhus inkl. vand, tab af beplantning samt en vis haveåbning.

Taksationskommissionen forhøjer den sidstnævnte erstatningspost til samlet 44.000 kr. med henblik på at sikre lodsejeren fuldstændig erstatning. Kommissionen har herved taget hensyn til, at nyplantningen besværliggøres som følge af, at dæmningen kommer

ind i haven. Taksationskommissionen skal samtidig bemærke, at den af lodsejeren anslåede omkostning på ca. 51.000 kr. til retablering af beplantning og flisebelægning, herunder en arbejdsløn på ca. 35.000 kr., forekommer høj. Det samme gælder kravet på 17.000 kr. vedrørende drivhuset, som kommissionen i øvrigt konstaterer har kunnet flyttes, hvorfor ulempeerstatningen dækker udgifter til flytningen og ikke til et nyt drivhus.

Taksationskommissionens afgørelse omfatter ikke nærhedsgener, herunder spørgsmål om erstatning for afblænding af vinduer til kælderen. Spørgsmål herom vil 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.

Ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejeren 10.000 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 fastsættes til samlet 18.000 kr.

Konklusion

For det afståede areal, ca. 2.730 m^2, og for samtlige ulemper, herunder defigurering, areal til ny privat vej, ca. 320 m^2, flytning af flagstang, tab/flytning af drivhus inkl. vand, tab af beplantning samt åbning af have	114.900 kr.
For ændring af markkort	1.500 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
Rente 3,60 % p.a. fra den 11. oktober 2023	
For sagkyndig bistand ved begge instanser i alt	18.000 kr.

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke

Niels Erik Borup Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 med senere ændringer. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden admini-

strativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 5. september 2024



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.