Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Forretning den 3. maj 2023

Sagsnr. 2022-107306/2022-107310

Sagens parter:

Ejer: Lodsejeren

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nre.

Beliggende: Adresserne

Lb.nr. 7 og 8

Mod

Vejmyndighed: Vejmyndigheden

(herefter benævnt Vejmyndigheden)

Overtaksationskommissionen stadfæster (2022-107306) og ændrer (2022-107310) taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagerne vedrører erstatningsfastsættelse ved ekspropriation til cykelsti langs Adressen-
.

Onsdag den 3. maj 2023 ca. kl. 9.45 samledes Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing på Adresserne . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer,

landmand Lene Lundorff Jørgensen og direktør Allan Leth, samt de for denne sag kommunalt udpegede medlemmer, registreret revisor Palle Høj og tidligere byråds- og regionspolitiker Holger Gorm Pedersen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Tina Jervelund.

Sagen er indbragt for **Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing** af advokat Mads Brandt, SKOV advokater, på vegne af lodsejeren.

Lodsejeren var til stede sammen med sin repræsentant, advokatfuldmægtig Emilie Remmer Søndergaard på vegne af advokat Mads Brandt, og bisidder P1 .

Vejmyndigheden gav møde ved Landinspektør Terese Fuglsang fra LIFA Landinspektører, formand for Teknisk Udvalg Gerda Haastrup Jørgensen, Projektchef for WSP Claus Weng Petersen, og afdelingsleder for Anlæg og Infrastruktur i Vejmyndigheden Rasmus Wermuth Jensen.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Matr.nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2 udgør to selvstændige ejendomme.

Grundet etableringen af en ny bro over jernbanen i Byen i forbindelse med elektrificeringen af banenettet, har vejmyndigheden indgået en aftale med Banedanmark om udvidelse af den nye bro, så der bliver etableret en cykelsti langs Adressen og hen over broen.

I den forbindelse er der blevet eksproprieret ca. 95 m^2 af ejendommen 10bh Gauerslund By, Gauerslund. Ejendommen har et samlet areal på 4.816 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 1.700.000 kr., heraf en grundværdi på 601.400 kr. Ejendommen er en erhvervsejendom med bl.a. fabriksbygninger, hvor der fremstilles inventar hovedsageligt til bagerbutikker. Grundet ekspropriation af arealet og den kommende cykelsti er der ikke længere plads til, at lastbiler kan bakke til ved erhvervsbygningernes nordlige ende til læsning af gods.

I samme forbindelse blev der eksproprieret ca. 90 m^2 af ejendommen Matr.nr. 2 - . Ejendommen har et samlet areal på 700 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 930.000 kr., heraf en grundværdi på 233.800 kr. Denne ejendom er et enfamiliehus beliggende ud mod vejen. Ejendommen udlejes.

Matr.nr. 1 omslutter Matr.nr. 2 på 3 sider. Begge ejendomme er beliggende i landzone.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 3. oktober 2022. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- *KENDELSE: Taksationskommissionen for Vejles kendelse af 3. oktober 2022*
- *KLAGE: Brev af 16. november 2022 fra lodsejers repræsentant*
    - *Tilbud fra* Virksomhed 1 *– levering og lægning af SF-sten på 380 m2 inkl. bærelag*
    - *Tilbud fra NP Trucks – selvkørende stabler*
    - *Lodsejers fakturering af* Virksomhed 2 *fra juli 2021 til juni 2022*
- *Ejendomsbeskrivelse og arealfortegnelse – Cykelstiprojekt langs* Adressen *lb.nr. 7,* Matr.nr. 1 *Gauerslund By, Gauerslund*
- *Ejendomsbeskrivelse og arealfortegnelse – Cykelstiprojekt langs* Adressen *lb.nr. 8, Matr.nr.* Matr.nr. 2
- *Ekspropriationsplan*
- *OIS-udskrift for matr.nr.* Matr.nr. 1 *af 7. januar 2022*
- *OIS-udskrift for matr.nr.* Matr.nr. 2 *af 7. januar 2022*
- *Tingbogsattest for matr.nr.* Matr.nr. 1 *af 21. marts 2022*
- *Tingbogsattest for matr.nr.* Matr.nr. 2 *af 21. marts 2022*
- *Matrikelkort*
- *Billeder af ejendommen*
- *Ekspropriationsbemyndigelse af 30. marts 2022*
- *Indvarsling til åstedsforretning af 31. marts 2022*
- *Protokol fra åstedsforretning af 2. maj 2022*
- *Forligstilbud lb.nr. 7, matr.nr.* Matr.nr. 1
- *Forligstilbud lb.nr. 8, matr.nr.* Matr.nr. 2
- *Foreløbig erstatningsopgørelse udarbejdet af lodsejer*
- *Noter vedr. forligstilbud udarbejdet af lodsejer*
- *Noter vedr. protokol fra åstedsforretningen af 2. maj 2022 udarbejdet af lodsejer*
- *Ejendomsmæglervurdering af* Adresserne *, matr.nr.* Matr.nr. 2 *af 29. april 2022*
- *Overslag på ændring af erhvervsbygning for at give plads til cykelsti fra LY-BYG af 26. april 2022*
- *Ekspropriationsbeslutning af 21. juni 2022*
- *Meddelelse om ekspropriationsbeslutning af 29. juni 2022*
- *Anmodning om taksationsforretning af 8. juli 2022*
- *Partsindlæg fra* Vejmyndigheden *s repræsentant af 20. marts 2023*

Taksationskommissionens afgørelse af 3. oktober 2022:

"Vedr. erhvervsejendommen:

Kommissionen finder at kunne lægge de beløb, som parterne er enige om, til grund.

Vedrørende ejers yderligere krav bemærkes, ar der ikke eksproprieres nogen del af nogen bygning, men kun en ret smal strimmel jord langs vejen, og ejeren har ikke krav på, at forholdene på ejendommen kan blive som før ekspropriationen. Han har

alene krav på erstatning for sine økonomiske tab som følge af indgrebet. Herefter kan hverken ejers principale eller subsidiære krav tages til følge, og kommissionen finder heller ikke, at restejendommen har mistet handelsværdi som følge af indgrebet.

Kommissionen lægger ud fra de besigtigede forhold og oplysningerne i sagen til grund, at den kortere afstand fra cykelstien/det nye vejskel vil betyde en vis ulempe for ejeren ved læsning af de længste emner på 6 m. Men der er rigtig god plads på grunden, og efter kommissionens skøn vil man kunne håndtere en læsning også af de lange emner tæt på den port, som man hidtil har brugt. Man kan jo åbenbart håndtere også disse emner ved aflæsning hos kunden. Læsningen vil muligvis tage lidt længere tid, men da kommissionen ingen oplysning har om, hvor mange gange om året, man leverer et langt emne, er det meget vanskeligt at vurdere omfanget af generne. Det lægges til grund, at de vil være ret begrænsede.

Kommissionen fastsætter herefter ulempeerstatningen skønsmæssigt til 100.000 kr.

Samlet vedrørende denne ejendom tillægges således erstatning som tilbudt forhøjet med 100.000 kr. til 184.439 kr.

Vedr. boligen:

Kommissionen finder at kunne lægge de beløb, som parterne er enige om, til grund.

Vedrørende nærføringen bemærkes, at skellet ved NØ hjørnet kommer meget tæt på huset, hvor man mister parkeringspladsen. Indgangsdøren er også ud mod vejen, men det er dog cykelstien, der kommer til at ligge tættest på huset. Vejbanen kommer ikke tættere på.

Kommissionen finder ikke at kunne tillægge den af ejer ensidigt indhentede mæglervurdering særlig vægt, men det tiltrædes, at der er et større tab end svarende til det tilbudte beløb.

Risikoen for at der på grund af vejomlægningen kommer mere og tungere trafik ad vejen kan ikke begrunde nogen særskilt erstatning, da dette må anses som en følge at den almindelige samfundsmæssige udvikling på trafikområdet.

Efter en samlet skønsmæssig vurdering fastsættes erstatningen for nærføring til 60.000 kr.

Der tillægges herefter erstatning som tilbudt, men dog forhøjet med 35.000 kr. til i alt 117.412 kr.

Det bestemmes:

Der tillægges ejeren af ejendommene Matr.nr. 1 *og matr.nr.* Matr.nr. 2 *,* Lodsejeren *, erstatning med 301.851 kr., der forrentes med diskontoen pr. 21. juni 2022 og fra den dato til betaling sker."*

Ejendommen Matr.nr. 1 ***, Gauerslund By, Gauerslund (Erhvervsejendommen).***

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at ulempeerstatningen forhøjes til principalt 1.125.000 kr., subsidiært 885.000 kr. inkl. moms.

Lodsejeren og dennes repræsentant viste erhvervsejendommen og produktionen frem for kommissionen og vejmyndigheden. Under besigtigelsen påpegede lodsejeren og dennes repræsentant at flere parametre er vigtige for opretholdelse af erhvervsvirksomheden. Lodsejer lagde bl.a. vægt på følgende:

- Produktionsflowet: levering af materiale, opbevaring og skæring af materiale, rent behandlings- og montagelokale, og rent opbevarings- og læsseområde
- Gulvbelægning tilpasset de individuelle produktionsstadier
- Nogle elementer/produkter er meget store og svære at manøvrere med
- Rent og tørt færdigt produkt
    - Kan ikke emballeres tæt nok til at garanter et tørt og rent produkt
    - Produktet skal kunne læsses ind i lastbiler uden at være udsat for vind og vejr
- Underlag ved læsseområde skal være jævnt og kunne holde til læsning af lastbiler
- Plads til levering og udbringning samtidig

Lodsejers repræsentant gennemgik derefter flere muligheder for omstrukturering af virksomhedens produktionsflow. Repræsentanten anførte, at en nedrivning af muren mod nord ved nuværende læsseområde samt tilbygning af samme areal i den sydlige ende af bygningerne ville bibeholde produktionsflowet, som på nuværende tidspunkt vil være det mest skånsomme for virksomheden. Prisen for denne ombygning vil være ca. 1.125.000 kr., jf. det indhentede tilbud af lodsejer.

I klagen af 16. november 2022 samt under besigtigelsen beskriver lodsejers repræsentant endnu en mulighed for omstrukturering foreslået af både vejmyndigheden og taksationskommissionen. I klagen står der bl.a. følgende:

" Vejmyndigheden *og Taksationskommissionen har hertil foreslået, at problemstillingen kan løses ved håndtering af godset på en fast belægning på et areal uden for porten. Min klient har herefter undersøgt, hvilke udgifter der vil være forbundet med denne håndtering, hvilket kan opgøres på følgende måde:*

- *Etablering af belægning mellem nordporten og gårdsplads*
- *Transportenhed til håndtering af godset*
- *Etablering af udkørsel fra gårdspladsen mod vest, da lastbiler ikke kan bakke ud på* Adressen *, ligesom der ikke er plads til at vende på gårdspladsen*
- *Halvtag til regnbeskyttelse, da vareemnerne ikke er vandtætte (de er alene "wrappet" for at sikre emnerne mod at vælte)*

Det fremgår af kendelsen, at Taksationskommissionen ikke har oplysninger om, hvor ofte min klient leverer emner fra udbringningsporten, ligesom Taksationskommissionen lægger til grund, at "generne vil være ret begrænsede".

Min klient oplyser i relation hertil, at der er tale om stort set daglige transporter, idet nordporten anvendes til udbringning af størstedelen af vareemnerne, idet de to vestvendte porte anvendes til indkommende materialer samt opbevaring af disse.

*Som dokumentation for hyppigheden af min klients udbringning gennem nordporten vedlægges som **bilag 3** min klients fakturering af* Virksomhed 2 *i perioden fra juli 2021 til juni 2022, hvoraf fremgår, at min klient det seneste år har håndteret 75 udbringninger alene for denne kunde, som ifølge min klient udgør omtrent halvdelen af alle udbringninger fra nordporten. Den samlede godshåndtering fra nordporten kan herefter opgøres til 150 udbringninger årligt."*

Derudover forklarede lodsejerens repræsentant, at denne løsning ville give problemer med en samtidig levering af materiale, da der ikke er plads til to lastbiler samtidig. Repræsentanten anførte også, at godset vil være i fare for at blive beskidt og fugtigt, hvis godset skulle læsses under fri himmel.

Lodsejerens repræsentant påpegede, at både læsning og levering ikke ville kunne ske fra leveringsporten, da godset ville være i fare for at blive beskidt i leverings- og lagerlokalet. Derudover er der kun plads til en lastbil ved leveringsporten.

Lodsejerens repræsentant anfægtede brugen af porten med rampen, da denne er svær at manøvrere med de større elementer samt da rampen er for lille til de fleste lastbiler.

Slutteligt anførte lodsejerens repræsentant, at den sorte port heller ikke er egnet til læsseområde, da arealet indenfor bliver brugt til skæring af marmor og granit, der ikke er en egnet belægning, portens åbning er for lav, og rummet bagved bliver bl.a.

brugt til bygning af elementer. Repræsentant anførte derudover, at porten er vestvendt, hvilket giver en større risiko for skidt, snavs og regn i godset qua vinden.

På forespørgsel oplyste lodsejeren, at problemer med regn og snavs ved levering til kunden ofte må løses ved, at butiksruden afmonteres og at lastbilen bakkes helt op til butikken.

Vejmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Vejmyndighedens repræsentanter fremførte vejmyndighedens synspunkter i overensstemmelse med skriftligt indlæg af 20. marts 2023, hvori der bl.a. er fremført følgende:

"Af klagens bilag 3 er der oplistet varer til udbringning, men hvor mange af disse varer, som har en størrelse større end "palle-størrelse", kunne være fint at få anskueliggjort på overtaksationsforretningen specielt set i lyset af, at ejendommen også råder over andre aflæsningsmuligheder.

I klagen er det beskrevet at driften af ejendommen begrænses af etableringen af cykelstien, idet adgangsforhold ændres.

[…]

Vejmyndigheden *kan alene anerkende:*

- *at cykelstiprojektet kan påføre grundejer en begrænset vis ulempe vedrørende de ændrede pålæsningsforhold for de længste varer på 6 m. Her tænkes et behov for etablering af 100 m² fast belægningsareal ved erhvervsejendommens nordgavl og alternativ hvor det er muligt at ændre vaner og inddrage øvrige læssemuligheder i erhvervsbygningen.*

Vejmyndigheden *kan ikke anerkende:*

- *Behov for anskaffelse af transportenhed til håndtering af varer. Foran port i nordgavl er allerede etableret flisebelægning og da lastbil ikke kan bakke helt hen til gavl må grundejer allerede være vant til at manøvrere varer på flisearealbagved lastbil.* Vejmyndigheden *henstiller til at samme fremgangsmøde anvendes fremadrettet.*
- *Behov for etablering af ekstra udkørsel fra erhvervsejendommen mod vest. Da lastbil godt vil kunne vende på gårdspladsen, finder* Vejmyndigheden *, at eksisterende udkørsel er tilstrækkelig.*
- *Behov for etablering af halvtag til regnbeskyttelse af varer. I erhvervsbygningen er fortsat plads til at lade varer stå i beskyttelse mod vind og vejr indtil ankomst af lastbil. Som hidtil bringes varer først ud af bygning ved selve læsningen på lastbil"*

Derudover anførte Vejmyndighedens repræsentant, at der er flere porte i erhvervsbygningerne, som ville kunne bruges til læsning af det færdige produkt. Repræsentanten fremhævede den "sorte port" som en mulighed, da rummet bagved er stort og på nuværende tidspunkt bliver brugt til opmagasinering. Ifølge repræsentanten ville det være muligt med begrænsede midler at opgradere porten og ændre i produktionen, således at læsning kunne forgå fra denne port.

Slutteligt bad vejmyndighedens repræsentant kommissionen tage højde for, at der findes arealer i bygningerne, der ikke udnyttes fuldt ud.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at ulempeerstatningen forhøjes til 600.000 kr.

Overtaksationskommissionen kan tiltræde de poster, som parterne er enige om, herunder den fastsatte arealpris.

Med hensyn til ulempeerstatningen finder overtaksationskommissionen efter besigtigelse på stedet og ejerens gennemgang af produktionsprocesserne, at det må medgives ejeren, at indgrebet medfører, at læsningen af lastbiler med de meget store og lange elementer ikke længere vil kunne ske via den nordlige port uden en afkortning af bygningen.

Overtaksationskommissionen finder imidlertid, at der bør kunne etableres en alternativ læssemulighed via en af de vestvendte porte (den "sorte port"). Overtaksationskommissionen er opmærksom på, at dette vil kræve nogle bygge- og anlægsmæssige ændringer i form af etablering af et halvtag og en ny belægning ud for porten, ligesom der vil skulle ske en vis ændring af arealdisponeringen i bygningen. Det er imidlertid overtaksationskommissionens vurdering, at dette vil kunne gennemføres til en væsentligt lavere udgift, end det af ejeren krævede beløb. Det bemærkes, at denne løsning også har den fordel, at lastbilerne ikke skal bakke hen over cykelstien.

Overtaksationskommissionen vurderer skønsmæssigt, at de fornødne bygge- og anlægsmæssige foranstaltninger mm, vil kunne gennemføres for 600.000 kr. Ulempeerstatningen fastsættes herefter til dette beløb.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved denne del af sagens behandling ved overtaksationskommissionen fastsættes et beløb på 20.000 kr.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse 95 m^2 à 160 kr.	15.200 kr.
Tab af beplantning	43.300 kr.
Tab af stort egetræ	25.000 kr.
Regulering af grundskyld	439 kr.
Fremmøde	500 kr.
For ulemper	600.000 kr.
I alt	684.439 kr.

Forrentning som fastsat af taksationskommissionen.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand fastsættes et beløb på 20.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til §§ 110 og 116 i lov om offentlige veje m.v.

Ejendommen Matr.nr. 2 ***, Gauerslund By, Gauerslund (Boligen).***

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for nærføring hæves til 195.000 kr.

Som støtte for påstanden fremførte lodsejerens repræsentant, at 195.000 kr. er midten af ejendomsværditabet vurderet ud fra henholdsvis lodsejers mæglervurdering med et ejendomsværditab på 295.000 kr. og vejmyndighedens mæglervurdering med et ejendomsværditab på 100.000 kr. Repræsentanten bemærkede, at vejmyndigheden ikke har fremvist deres mæglervurdering.

Lodsejeres repræsentant anførte, at ejendommen efter ekspropriationen har et areal på 610 m^2, at parkeringspladsen er blevet svært begrænset, samt at der næsten ingen have er tilbage. Derudover påpegede repræsentanten, at der også er indbliksgener fra færdsel på cykelstien, da denne er 1,37 m fra boligen på det tætteste punkt.

Vejmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Vejmyndighedens repræsentanter fremførte vejmyndighedens synspunkter i overensstemmelse med skriftligt indlæg af 20. marts 2023, hvori der bl.a. er fremført følgende:

" I vurderingen af erstatning for nærføring ved denne bolig er det vigtigt at overtaksationskommissionen i deres vurdering tager følgende i betragtning:

1. *Før ekspropriation af areal til cykelsti fremstod boligens haveareal mod* Adressen *åben med overvejende lav beplantning og lavt stakit. Haven var således ikke afskærmet mod vejen af høj hæk eller plankeværk.*
2. *Det er ikke selve Toftumvejs kørebane som kommer nærmere beboelsen på ejendommen, men alene en dobbeltrettet cykelsti. Cykelstien vil blive anlagt i niveau med huset.*
3. *Før afståelsen af areal til cykelsti var der ved husets NV hjørne 8,70 m til gammelt skel. Efter afståelsen af areal til cykelsti vil der fremover være ca. 5,62 m til nyt vejskel langs cykelsti.*
4. *Før afståelsen af areal til cykelsti var der ved husets NØ hjørne 4,95 m til gammelt skel. Efter afståelsen af areal til cykelsti vil der fremover være ca. 2,07 m til nyt vejskel langs cykelsti.*
5. *I husets facade er der mellem husets indgangsdør og husets NØ hjørne alene 2 stk. højtsiddende vinduer. Der er røgfarvet glas i de 2 højtsiddende vinduer og i glaspartiet ved siden af indgangsdøren (se billede nedenfor). Det er således alene fra boligens køkkenvindue, at lejere/brugere af boligen vil opleve forbipasserende fra den kommende cykelsti. Der vil derfor alene være tale om visse mindre indbliksgener som følge af cykelstiens nærføring til boligen."*

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse vedrørende denne ejendom bør stadfæstes.

Overtaksationskommissionen kan tiltræde de poster, som parterne er enige om, herunder den fastsatte arealpris.

Med hensyn til erstatningen for nærføring finder overtaksationskommissionen ikke fornødent grundlag for at forhøje det af taksationskommissionen fastsatte beløb på 60.000 kr.

Overtaksationskommissionen hæfter sig især ved, at den eksisterende kørebane ikke kommer tættere på huset, og at forhaven i forvejen var ret åben ud mod vejen.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved denne del af sagens behandling ved overtaksationskommissionen fastsættes et beløb på 5.000 kr.

Herefter bestemmes

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand fastsættes et beløb på 5.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til §§ 110 og 116 i lov om offentlige veje m.v.

Erling Christensen

Lene Lundorff Jørgensen

Allan Leth

Palle Høj

Holger Gorm Petersen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede protokol.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 12. juni 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

