Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 10. november 2023

Sagsnr. 2023-121907

Sagens parter:

Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 14)

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse, servitutpålæg, vejret samt tab af beplantning og hegn i anledning af etablering af cykelsti fra Døstrup til Sdr. Vollum.

Fredag den 10. november 2023, ca. kl. 10.00, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved taksations-kommissionens behandling af sagen var formanden, professor dr.jur. Michael Hansen

Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Niels Knud Eriksen og fiskeriforeningsformand Allan Buch, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, maskintekniker Poul-Erik Hansen og sektionsleder Maria Kørschen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren, som var til stede.

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

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø, Taksationssekretariatet.

Sagens oplysninger

Ejendommen er en beboelsesejendom beliggende i landzone, og udgjorde på ekspropriationstidspunktet et areal på 1.853 m^2, heraf 36 m^2 vej.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 430.000 kr., heraf en grundværdi på 56.200 kr., beregnet som 800 m^2 á 60 kr. pr. m^2, 1.017 m^2 á 11 kr. pr. m^2 og 36 m^2 á 0 kr. pr. m^2.

Ekspropriationsindgrebet omfatter, at der fra ejendommen til udlæg af privat fællesvej afstås 70 m^2, hvoraf ca. 10 m^2 i forvejen udgjorde privat fællesvej, at yderligere ca. 30 m^2 pålægges servitut om fri oversigt, og at der tillægges vejret over ejendommen for naboejendommen, mat.nr. 2 . Endvidere medfører indgrebet tab af beplantning og hegn.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Statsekspropriationen for Jyllands kendelse af 26. januar 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 26. januar 2023

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal fastsat en erstatning på 1.800 kr., svarende til 30 kr. pr. m^2 for ca. 60 m^2. Det bemærkes, at 10 m^2 af det afståede areal udgør privat fællesvej, hvilket efter sædvanlig praksis fastsættes til 0 kr.

Hertil kommer en ulempeerstatning på 57.000 kr. for samtlige ulemper, herunder areal til ny privat fællesvej, servitut om fri oversigt, tab af hegn, tab af beplantning samt åbning af have.

Det bemærkes, at kommissionen betragter arealet til ny privat fællesvej som afstået, hvorfor kommissionen har fastsat en erstatning på 30 kr. pr. m^2 for 60 m^2.

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 så vidt angår erstatningsfastsættelsen for tab af hegn har kommissionen lagt vægt på det eksisterende hegns udformning, stand og karakter ved sin inddragelse af dette forhold i erstatningsudmålingen. Ejendommen er i dag ikke fuldt afskærmet mod vejen, men tab af beplantning betyder en yderligere åbning for havearealet.

For servitut om fri oversigt som anmærkning b i fortegnelsen har kommissionen efter sædvanlig praksis fastsat en erstatning på 4,50 kr. pr. m^2.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophør, 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 forretning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.

Herefter bestemmes:

For det afståede areal, ca. 70 m^2, og for samtlige ulemper, herunder areal til ny privat fællesvej, ca. 6 m, servitut om fri oversigt som anmærkning b i fortegnelsen, tab af hegn, tab af beplantning samt åbning af have	*58.800 kr.*
Rente 0,65 % p.a. fra den 6. oktober 2022	

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen forhøjes til et mere anstændigt beløb.

Lodsejeren oplyste, at han købte ejendommen i 2007. Det var en rigtig dejlig, næsten nostalgisk, ejendom. Lodsejeren gav 175.000 kr. for ejendommen, men har været

oppe og runde en halv mio. kr. til håndværkere osv. Beplantningen ud mod vejen bestod af syren og hyld og var i sommerhalvåret, hvor der er mest trafik, fuldstændig tæt.

Lodsejeren anførte, at enhver kan høre, at det har givet larm og se, at ejendommen er blevet enormt forringet. Han kendte ikke andre huse, der er blevet åbnet op på den måde. En anden ting er, at cykelstien er anlagt så tæt på huset, at man næsten kan vælte en cykel, når man åbner køkkenvinduet. En alternativ linjeføring bag om ejendommen og langs med jernbanen kunne have været både billigere og bedre.

Lodsejeren oplyste, at han vil afvente, hvad der sker, før han beslutter, om der skal sættes et nyt hegn op. Der vil blive mindre end 3 m mellem hegnet og husmuren, og et hegn er i hvert fald ikke billigt.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning, ligger inden for normalskiven.

Anlægsmyndigheden oplyste, at der ikke er foretaget nogen støjberegning, da en hæk af den størrelse, som fandtes på ejendommen, ikke ville have gjort nogen forskel for den støjmæssige påvirkning. Der skal mere end 30 m tæt, sammenhængende beplantning til, før det gør en forskel. Hækken kunne dog nok have haft en visuel effekt.

Anlægsmyndigheden pegede på, at cykelstien også kan være en fordel for ejendommen, fordi den kan bruges til at komme sikkert ind til byen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen er enig i ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse til 58.800 kr. og begrundelse herfor og stadfæster derfor ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Konklusion

For det afståede areal, ca. 70 m2, og for samtlige ulemper, herunder areal til ny privat fællesvej, ca. 6 m, servitut om fri oversigt som anmærkning b i fortegnelsen, tab af hegn, tab af beplantning samt åbning af have	58.800 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. ekspropriationsproceslovens § 22. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Michael Hansen Jensen

Niels Knud Eriksen

Allan Buch

Poul-Erik Hansen

Maria Kørschen

/ Mikael Primsø

Indbringelse for domstolene

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

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 16. februar 2024



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.