Chefkonsulent Ole Kirk – oyk@lf.dk

Vejle Kommune - 29189900
Vejle Kommune, Henriette Hildur Munkedal – hehmu@vejle.dk

LIFA A/S, landinspektør Terese Fuglsang – tfu@lifa.dk

Taksationssekretariatet
Toldboden 2
8800 Viborg
Telefon: +45 7221 8880
info@taksationssekretariatet.dk
www.taksationssekretariatet.dk
Dato: 06-12-2024
Sagsnr.: 2023-164519 og 2023-164520
Dokumentnr.: [Dokumentnr.]
Sagsbehandler: HJRG

Berigtigelse af kendelse fremsendt den 4. december 2024 i sagsnr. 2023-164519 og 2023-164520

Tax 7/2023 Erstatning ifm. ekspropriation til cykelsti langs Petersmindevej, lb.nr. 1, matr.nr. 1 **, beliggende** adresse 1 **, 7100 Vejle og lb.nr. 2, matr.nr.** 2 **, beliggende** adresse 2 **, 7100 Vejle - Vejle Kommune** lodsejer

Den 4. december 2024 fremsendte Taksationssekretariatet kendelse vedrørende sagsnumre 2023-164519 og 2023-164520, ekspropriation til cykelsti langs Petersmindevej, lb.nr. 1, matr.nr. 1 , beliggende adresse 1 , 7100 Vejle og lb.nr. 2, matr.nr. 2 , beliggende adresse 2 , 7100 Vejle.

Vi har konstateret at afsnittet *Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse* for lb.nr. 2 – ejendommen matr.nr. 2 på side 13 i kendelsen indeholder følgende fire tastefejl:

1. Erstatningssummen for den permanente arealafståelse i slutningen af første afsnit er forkert. Det korrekte beløb for erstatning for arealafståelsen for lb.nr. 2 er 28.000 kr.
2. Arealprisen for den permanente arealafståelse i første linje af oplistningen af erstatning er forkert. Det korrekte beløb for arealprisen for lb.nr. 2 er 350 kr.
3. Erstatningssummen for arealafståelsen i første linje af oplistningen af erstatning er forkert. Det korrekte beløb for erstatning for arealafståelse for lb.nr. 2 er 28.000 kr.
4. Den totale erstatningssum i sidste linje af oplistningen af erstatning er forkert. Det korrekte beløb for den totale erstatningssum for lb.nr. 2 er 125.163 kr.

Grundet fejlene ændres den endelige erstatningssum fra 121.483 kr. til 125.163 kr. for lb.nr. 2. Vi beklager og fremsender hermed den berigtigede kendelse. Fristen for indbringelse af kendelsen for domstolene løber fra fremsendelsen af denne berigtigede kendelse.

Venlig hilsen

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann
Fuldmægtig
hjrg@taksationssekretariatet.dk
+4541780239

Taksationssekretariatet er en del af Trafikstyrelsen

Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 29. oktober 2024

Samlet kendelse for sagsnre. 2023-164519 og 2023-164520

Sagens parter:

Lodsejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 og 2

Beliggende: adresse 2 og adresse 1, 7100 Vejle

Lb.nr. 1 og 2

mod

Vejmyndighed: Vejle Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmål om fastsættelse af erstatning i forbindelse med ekspropriation til anlæggelse af delt sti og cykelsti på begge sider langs Petersmindevej i Vejle.

Tirsdag den 29. oktober 2024, kl. 11.00 samledes Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing på adresse 1, 7100 Vejle. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Johan Høi Kristensen og direktør Allan Leth, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, tidligere byråds- og regionspolitiker Holger Gorm Petersen og tidligere byrådspolitiker Per Schmidt Andersen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing ved e-mail af 4. december 2023 af lodsejers repræsentant, chefkonsulent Ole Kirk fra

Landbrug og Fødevarer F.m.b.A. Lodsejer deltog i taksationsforretningen sammen med sin repræsentant.

Vejmyndigheden gav møde ved landinspektør Terese Fuglsang fra COWI og teamkoordinator Henriette Hildur Munkedal og Gerda Haastrup Jørgensen, formand for teknisk udvalg, fra Vejle Kommune.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, Fuldmægtig, Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Sagens oplysninger

Byrådet i Vejle besluttede den 20. juni 2023 at ekspropriere til brug for etablering af enkeltrettet delt sti og cykelsti på begge sider af Petersmindevej fra Mælkevejen til Hovertoften. Lodsejer blev berørt af ekspropriationsbeslutningen på følgende måde:

Lb.nr. 1 - ejendommen matr.nr. 1 *m.fl.*

Ifølge OIS har den samlede ejendom matr.nr. 1 et areal på 298.214 m^2, heraf vej 1.140 m^2. Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende til dels i landzone og byzone. Ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2022 blev den samlede ejendom vurderet til 6.400.400 kr., heraf grundværdi 1.934.500 kr. Den af projektet berørte matrikel, matr.nr. 1 , består af et stuehus, et fritliggende enfamiliehus, 6 blandede landbrugsbygninger samt indkørsel og haver. Matriklen er sammen med matr.nr. 2 beliggende i landzone men omkranset af byzone.

Vejmyndigheden eksproprierede permanent et landbrugsareal på 80 m^2 og et parcelhusareal på 110 m^2, samt midlertidigt et landbrugsareal på 65 m^2 og et parcelhusareal på 55 m^2 fra matr.nr. 1 . Hele det eksproprierede areal er beliggende langs med vejen. Herudover skulle beplantning bestående af diverse hæk samt 3 store træer fjernes.

Vejmyndigheden besluttede under udførelsen af stiprojektet at reducere i rabatbredden ind mod ejendommen for at begrænse arealerhvervelsen. Efter den matrikulære berigtigelse i januar 2024 er det endelige permanent eksproprierede areal fra matr.nr. 1 55 m^2 landbrugsjord og 87 m^2 parcelhusjord.

Lb.nr. 2 – ejendommen matr.nr. 2

Ifølge OIS har ejendommen matr.nr. 2 et areal på 838 m^2. Ejendommen er en beboelsesejendom beliggende i landzone. Ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2022 blev ejendommen vurderet til 1.883.000 kr., heraf grundværdi 797.000 kr. Matriklen består af et stuehus, have og indkørsel.

Vejmyndigheden eksproprierede permanent et areal på 80 m^2 og midlertidigt et areal på 35 m^2 fra matr.nr. 2 . Hele det eksproprierede areal er beliggende langs med vejen. Herudover skulle beplantning bestående af diverse hæk fjernes.

Vejmyndigheden besluttede under udførelsen af stiprojektet at reducere i rabatbredden ind mod ejendommen for at begrænse arealerhvervelsen. Efter den matrikulære

berigtigelse i januar 2024 er det endelige permanent eksproprierede areal fra matr.nr. 2 68 m^2.

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

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Vejles kendelse i sag Tax 7-2023 af 30. oktober 2023
- Klage fra lodsejers repræsentant af 4. december 2023
- Vejle Byråds beslutning om igangsætning af ekspropriation af den 29. marts 2023
- Indkaldelse til Åstedsforretning af den 30. marts 2023
- Ejendomsbeskrivelse og arealfortegnelse lb.nr. 1
- Ejendomsbeskrivelse og arealfortegnelse lb.nr. 2
- Oversigtskort af sti-projekt, anlæg af offentlig cykelsti langs Petersmindevej
- Ekspropriationsplan
- Protokol over Åstedsforretning af den 4. maj 2023
- Indlæg fra lodsejers repræsentant af 16. maj 2023
- Svar fra vejmyndigheden af 30. maj 2023 på indlæg fra lodsejers repræsentant af 16. maj 2023
    - Tegning af manøvre kurver for sættevogns kørsel til driftsbygning/maskinhus
    - Tegning af nye stikoter og eksisterende terrænkoter ud for lb.nr. 1 og 2
    - Forligstilbud lb.nr. 1
    - Forligstilbud lb.nr. 2
- Referat af møde mellem lodsejer og vejmyndigheden den 20. juni 2023
- Vejle Byråds Ekspropriationsbeslutning af 20. juni 2023
- Meddelelse om ekspropriationsbeslutning af 26. juni 2023
- Indlæg fra lodsejers repræsentant af 2. oktober 2023
- Indlæg fra vejmyndigheden af 19. oktober 2023
    - Sammenligning af erstatningsoplæg lb.nr. 1
    - Sammenligning af erstatningsoplæg lb.nr. 2
    - Kortudsnit lb.nr. 1 og 2
- Indlæg fra lodsejers repræsentant af 5. september 2024
- Indlæg fra vejmyndigheden af 30. september 2024
    - Måleblad fra den matrikulære berigtigelse
    - Lb.nr. 1 sammenligning af erstatningsoplæg med reduceret areal
    - Lb.nr. 2 sammenligning af erstatningsoplæg med reduceret areal
    - Kortudsnit lb.nr. 1 og 2 af 17. september 2024
    - Opmåling af koter ved ramper af 23. september 2024
    - Overtaksationskommissionens for Århus og Holstebros kendelse af 9. januar 2023 i sagsnr. 2022-081412 med fremhævet tekst
    - Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 26. maj 2023 i sagsnr. 2022-099718 med fremhævet tekst
- Materiale udleveret på forretningsdagen den 29. oktober 2024 af lodsejers repræsentant

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Vejles kendelse af 30. oktober 2023. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse af 30. oktober 2023:

"Kommissionen kan vedrørende begge ejendomme tiltræde de poster, som parterne er enige om.

Vedr. lb.nr. 1 kan kommissionen endvidere tiltræde, at ulempeerstatningen for "øvrige ulemper" som nærføring og indbliksgener under arbejdets udførelse fastsættes i overensstemmelse med kommunens tilbud. Kommissionen lægger vægt på, at haven også før indgrebet var åben. Der vil fremover stadig vil være 4-5 m til skellet, og stien vil nærmest skel være forbeholdt fodgængere. Kørebanen kommer endvidere kun ganske lidt nærmere huset. Havens opholdsareal / terrassen bevares også fuldt ud, og terrassen er afskærmet fra vejen. Under de omstændigheder findes der ikke grundlag for at forhøje den tilbudte erstatning.

Samlet fastsættes erstatningen for lb.nr. 1 således til 182.778 kr. med tillæg af skattekompensation 14 kr. og godtgørelse for fremmøde 500 kr. - i alt 183.292 kr.

Vedr. lb.nr. 2 bemærkes vedrørende arealerstatningen, at ejendommen udgør en enfamiliebolig på en grund, som efter afståelsen vil være på over 800 m^2. Indgrebet vedrører kun et mindre haveareal, og der vil stadig være mere end 8 m fra huset til skellet mod vejarealet. Det lægges på denne baggrund til grund, at boligen kan opretholdes helt som hidtil. Ejendommen ligger endvidere i landzone og grundværdien kan allerede af den grund ikke sammenlignes med værdien af nyudstykkede byggemodnede grunde i området. Kommissionen finder dog, at erstatningen pr. m^2 må fastsættes lidt højere end for boligen på lb. nr. 1 og den fastsættes til 350 kr./m^2 eller for de 80 m^2 28.000 kr. - altså 3.680 kr. mere end tilbudt.

Vedr. "øvrige ulemper", herunder midlertidige indbliksgener og nærføring, bemærkes, at huset og havens opholdsarealer på denne ejendom efter afståelsen ligger væsentlig længere væk fra vejarealet end det er tilfældet ved huset på lb. nr. 1. Idet der i øvrigt henvises til det, der er anført vedr. det hus, fastsættes erstatningen i overensstemmelse med tilbuddet.

Samlet fastsættes erstatningen for denne ejendom til 100.020 kr. + yderligere arealerstatning 3.680 kr. + skattekompensation 963 kr. + godtgørelse for fremmøde 500 kr. - i alt 105.163 kr.

Samlet tilkendes således 288.455 kr., der skal forrentes som nedenfor bestemt.

Beløbet med henblik på dækning af ejerens udgift til sagkyndig bistand fastsættes under et for begge ejendomme skønsmæssigt til 20.000 kr.

Det bestemmes:

Der tillægges ejeren af ejendommene matr.nr. 1 *og matr.* 2 *,* lodsejer *, erstatning med 288.455 kr., der forrentes med diskontoen pr. 20. juni 2023 og fra denne dato til betaling sker.*

Der tilkendes ejeren 20.000 kr. med henblik på dækning af udgift til sagkyndig bistand."

Lb.nr. 1 - ejendommen matr.nr. 1 ***m.fl.***

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning for matr.nr. 1 forhøjes til 383.252 kr. Derudover påstod lodsejeren at godtgørelse for sagkyndig bistand ved begge kommissioner fastsættes til 40.000 kr.

Lodsejerens repræsentant fordelte påstanden således:

For arealafståelse (landbrug) 80 m^2 à 75 kr.	6.000 kr.
For arealafståelse (parcelhus) 110 m^2 à 304 kr.	33.400 kr.
For midlertidig arealafståelse (landbrug) 65 m^2 à 7.5 kr.	488 kr.
For midlertidig arealafståelse (parcelhus) 55 m^2 à 30 kr.	1.650 kr.
For diverse tab ved parcelhus herunder beplantning	59.200 kr.
For plankeværk og terrasse ved parcelhus	12.000 kr.
For beplantning ved landbrug	15.000 kr.
For tilpasning af driftsindkørsel	5.000 kr.
For reetablering af adgangsvejen til ejendommen	100.000 kr.
For øvrige ulemper herunder nærføring	150.000 kr.
For fremmøde ved åstedsforretningen	500 kr.
For skattekompensation	14 kr.
I alt	383.252 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand ved begge instanser for lb.nr. 1 i alt 40.000 kr.

Lodsejers repræsentant gjorde gældende, at der er uenighed imellem vejmyndigheden og lodsejer for erstatningsposterne for arealafståelse, øvrige ulemper herunder nærføring, reetablering af adgangsvejen til ejendommen samt godtgørelse for sagkyndig bistand. For de øvrige udgifter påstod lodsejers repræsentant stadfæstelse.

Lodsejers repræsentant fremførte som støtte for stadfæstelse af arealerstatningen, at det ikke er selve arealprisen, men antallet af m^2, som lodsejer og vejmyndighed er uenige om. Repræsentanten gjorde gældende, at vejmyndigheden ikke har hjemmel til at ændre antal m^2 brugt til udregning af erstatningssummen med negativ påvirkning for lodsejer efter ekspropriationstidspunktet, jf. princippet i ekspropriationsproceslovens § 24, stk. 1. Repræsentanten påpegede, at dette gælder, selv om den matrikulære berigtigelse viste en reduktion i arealafståelsen. Repræsentanten forklarede, at vejmyndigheden ville være nødsaget til at afholde fornyet åstedsforretning m.v., hvis antal m^2 brugt til udregning af erstatningssummen for arealafståelsen skulle nedsættes. Derudover fremhævede repræsentanten, at vejmyndigheden på både sin hjemmeside men også på sit forligstilbud præciserer, at *"Arealerne vil efter projektets udførelse blive opmålt. Øges ovennævnte arealer vil beløbene blive reguleret."* Repræsentanten påpegede, at vejmyndigheden ikke har taget forbehold for det modsatte.

Lodsejers repræsentant fremførte som støtte for forhøjelse af øvrige ulemper herunder nærføring, at ejendommen har lidt en værdiforringelse grundet anlægsprojektet. Repræsentanten påpegede, at der er blevet åbnet op for haven til aftægtsboligen, at haven vil være helt åben indtil den nye hæk vokser til, samt at vejen er flyttet 30 cm

tættere og skellet ca. 2,5 m tætter på boligen. Repræsentanten gjorde gældende, at der er risiko for øget trafikstøj, indbliksgener, samt tabte indtægtsmuligheder, da færre lejere vil være interesseret i boligen grundet ovenstående ulemper. Repræsentanten påstod, at ejendommen lider en skønsmæssig værdiforringelse på 150.000 kr.

Lodsejers repræsentant henviste til Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbings kendelse i sag 2022-106205 og samlet kendelse i sag 2022-107306 og 2022-107310. Repræsentanten påpegede, at erstatningen for ulemper i begge kendelser er på samme niveau som fastsat af taksationskommissionen ved denne ejendom. Repræsentanten gjorde gældende, at denne ejendom er i bedre stand og har en bedre beliggenhed, hvorfor erstatningen også burde være større.

Lodsejers repræsentant fremførte som støtte for erstatning for retablering af adgangsvejen til landbrugsejendommen, at den af vejmyndigheden etablerede adgangsvej ikke giver fornøden adgang til ejendommen. Repræsentanten påpegede, at adgangsvejen før anlægsprojektet var på niveau med vejen men ligger på nuværende tidspunkt 26 cm over vejen samtidig med, at lodsejer skal op ad en stigning for at komme til vejen.

Lodsejer uddybede med, at han kigger ind i tagrenden på genboen i stedet for ud mod vejen, hvilket giver forringet udsyn og dermed forringet trafiksikkerhed.

Lodsejeres repræsentant påstod en erstatning på 100.000 kr. for retablering af adgangsvejen til landbrugsejendommen.

Slutteligt påstod lodsejers repræsentant godtgørelse for sagkyndig bistand for begge instanser for lb.nr. 1 sat til 40.000 kr.

Vejmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at arealerstatningen justeres efter den matrikulære berigtigelse, hvorved den samlede erstatning for matr.nr. 1 nedsættes til 174.425 kr. Derudover påstod vejmyndigheden at godtgørelse for sagkyndig bistand for lb.nr. 1 ved begge instanser fastsættes til 5.000 kr.

Vejmyndigheden fordelte påstanden således:

For arealafståelse (landbrug) 55 m^2 à 75 kr.	4.125 kr.
For arealafståelse (parcelhus) 87 m^2 à 304 kr.	26.448 kr.
For midlertidig arealafståelse (landbrug) 65 m^2 à 7.5 kr.	488 kr.
For midlertidig arealafståelse (parcelhus) 55 m^2 à 30 kr.	1.650 kr.
For diverse tab ved parcelhus herunder beplantning	59.200 kr.
For plankeværk og terrasse ved parcelhus	12.000 kr.
For beplantning ved landbrug	15.000 kr.
For tilpasning af driftsindkørsel	5.000 kr.
For øvrige ulemper herunder nærføring	50.000 kr.
For fremmøde ved åstedsforretningen	500 kr.
For skattekompensation	14 kr.
I alt	174.425 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand ved begge instanser for lb.nr. 1 i alt 5.000 kr.

Vejmyndigheden gjorde gældende, at der er uenighed imellem lodsejer og vejmyndigheden for erstatningsposterne for arealafståelse, øvrige ulemper herunder nærføring, reetablering af adgangsvejen til ejendommen samt godtgørelse for sagkyndig bistand. For de øvrige udgifter påstod vejmyndigheden stadfæstelse.

Vejmyndigheden forklarede, at de under udførelsen af projektet valgte at reducere rabatbredden ind mod ejendommen for at begrænse indgrebet. Vejmyndigheden påpegede, at den matrikulære berigtigelse har fastlagt, at de permanente eksproprierede arealer er mindre, hvorfor vejmyndighedens påstand også er blevet reduceret.

Vejmyndigheden påpegede, at aftægtsboligen før arealafståelsen fremstod åben med lav hæk mod vejen. Vejmyndigheden forklarede, at indgangsdøren og terrasseområdet er ud for aftægtsboligens vestgavl og afskærmet mod vejen af et plankeværk. Vejmyndighede forklarede yderligere, at der foran plankeværket var plads til 2 parkeringspladser. Vejmyndigheden påpegede, at parkeringspladserne grundet ekspropriationen er blevet flyttet længere ind på grunden, hvilket er årsagen til tilbuddet om særskilt erstatning til flytning af plankeværk og udvidelse af terrasse.

Vejmyndigheden anførte, at det ved vurdering af nærføringsgener bl.a. bør tages i betragtning, at husets sydvestlige hjørne før arealafståelsen havde 7,12 m til gammelt skel og efter arealafståelsen har 4,79 m til nyt skel, at husets sydøstlige hjørne før arealafståelsen havde 7,09 m til gammelt skel og efter arealafståelsen har 4,45 m til nyt skel, at bagkanten af stien er anlagt ca. 15 cm lavere end det eksisterende haveterræn, og at husets facade mod vejen er uden døre.

Vejmyndigheden henviste til Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbings kendelse i sag 2022-106205 og samlet kendelse i sag 2022-107306 og 2022-107310. Vejmyndigheden påpegede, at indgrebet i kendelserne var markant voldsommere end på denne ejendom, da vejskellet kom meget tættere på ejendommene.

Vejmyndigheden fastholdt, at erstatning for øvrige ulemper herunder nærføring fastsættes til 50.000 kr. og påpegede, at der herudover er tilbudt lodsejer yderligere erstatning for diverse tab heriblandt tab af beplantning, udvidelse af terrasse og tilpasning af indkørsel til en samlet sum af 91.200 kr.

Vejmyndigheden påpegede, at der er foretaget opmåling af adgangen til landbrugsejendommens beboelses- og driftsbygninger. Vejmyndigheden gjorde gældende, at lodsejer, opmålingen taget i betragtning, fortsat har fornøden adgang til offentlig vej. Af samme grund påstod vejmyndigheden, at lodsejer ikke tildeles yderligere erstatning til retablering af adgangsvejen.

Slutteligt påpegede vejmyndigheden, at der trods 2 lb.nre. alene har været ét anlægsprojekt og én ejer for lodsejers repræsentant at sætte sig ind i og kommunikere med og om. Af samme grund påstod vejmyndigheden godtgørelse for sagkyndig bistand fastsat til 5.000 kr. for behandling ved begge instanser for hvert lb.nr.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens kendelse bør stadfæstes.

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

Efter fast praksis skal arealafståelse erstattes efter det ved åstedsforretningen og efterfølgende ekspropriationsbeslutningen beregnede areal. Viser den efterfølgende matrikulær berigtigelse et større areal, skal erstatningen efterreguleres hermed, jf. princippet i ekspropriationsproceslovens § 24, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Af samme princip kan det modsætningsvis sluttes, at en matrikulær berigtigelse, der viser et mindre areal, ikke efterreguleres. Medmindre der foreligger en konkret aftale mellem parterne om en projektændring og deraf følgende reduktion i det erstatningsberettigende areal, vil ekspropriationsprocessen skulle starte forfra med fornyet behandling ved bl.a. åstedsforretning og efterfølgende ekspropriationsbeslutning. Dette har ikke været tilfældet i denne sag, hvorfor overtaksationskommissionen stadfæster erstatningen for arealafståelsen for så vidt angår både arealprisen og det beregnede areal. Erstatning for arealafståelsen for landbruget er herefter 6.000 kr. og for parcelhuset 33.440 kr.

Med hensyn til ulempeerstatningen finder overtaksationskommissionen ikke fornødent grundlag for at forhøje det af taksationskommissionen fastsatte beløb på 50.000 kr. Overtaksationskommissionen hæfter sig især ved, at haven i forvejen fremstod åben med lav hæk samt, at der imellem parterne er enighed om erstatning for diverse tab, beplantning, plankeværk og terrasse. Overtaksationskommissionen stadfæster herefter erstatningen for øvrige ulemper herunder nærføring.

Overtaksationskommissionen bemærker, at der i forbindelse med anlæg af nye veje og ved ombygning af eksisterende veje påhviler vejmyndigheden en pligt til at sikre, at lodsejer har fornøden vejadgang fra sin ejendom, jf. §48 i lov om offentlige veje m.v. Overtaksationskommissionen finder, at der ud fra de fremviste opmålinger samt det af kommissionen observerede under besigtigelsen findes fornøden vejadgang fra ejendommen. Overtaksationskommissionen afviser herefter lodsejers påstand om erstatning for reetablering af adgangsvejen til ejendommen.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser for lb.nr. 1 fastsættes et beløb på 25.000 kr.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse (landbrug) 80 m² à 75 kr.	6.000 kr.
For arealafståelse (parcelhus) 110 m² à 304 kr.	33.440 kr.
For midlertidig arealafståelse (landbrug) 65 m² à 7,50 kr.	488 kr.
For midlertidig arealafståelse (parcelhus) 55 m² à 30 kr.	1.650 kr.
For diverse tab ved parcelhus herunder beplantning	59.200 kr.
For plankeværk og terrasse ved parcelhus	12.000 kr.
For beplantning ved landbrug	15.000 kr.
For tilpasning af driftsindkørsel	5.000 kr.
For øvrige ulemper herunder nærføring	50.000 kr.
For fremmøde ved åstedsforretningen	500 kr.
For skattekompensation	14 kr.
I alt	183.292 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lov om offentlige veje m.v., § 120. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser i alt 25.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 110 og § 116 i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Lb.nr. 2 – ejendommen matr.nr. 2

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning for matr.nr. 2 forhøjes til 267.163 kr. Derudover påstod lodsejeren godtgørelse for sagkyndig bistand ved begge instanser for lb.nr. 2 fastsat til 40.000 kr.

Lodsejerens repræsentant fordelte påstanden således:

For arealafståelse (parcelhus) 80 m² à 1.000 kr.	80.000 kr.
For midlertidig arealafståelse (parcelhus) 35 m² à 30 kr.	1.050 kr.
For diverse tab herunder beplantning	34.650 kr.
For øvrige ulemper herunder nærføring	150.000 kr.
For fremmøde ved åstedsforretningen	500 kr.
For skattekompensation	963 kr.
I alt	267.163 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand ved begge instanser for lb.nr. 2 i alt 40.000 kr.

Lodsejers repræsentant gjorde gældende, at der er uenighed imellem vejmyndigheden og lodsejer for erstatningsposterne for arealafståelse, øvrige ulemper herunder

nærføring samt godtgørelse for sagkyndig bistand. For de øvrige udgifter påstod lodsejers repræsentant stadfæstelse.

Lodsejers repræsentant fremførte som støtte for stadfæstelse af antal m^2 for arealafståelsen, at vejmyndigheden ikke har hjemmel til at ændre antal m^2 brugt til udregning af erstatningssummen med negativ påvirkning for lodsejer efter ekspropriationstidspunktet, jf. princippet i ekspropriationsproceslovens § 24, stk. 1. Repræsentanten påpegede, at dette gælder, selv om den matrikulære berigtigelse viste en reduktion i arealafståelsen. Repræsentanten forklarede, at vejmyndigheden ville være nødsaget til at afholde fornyet åstedsforretning m.v., hvis antal m^2 brugt til udregning af erstatningssummen for arealafståelsen skulle nedsættes. Derudover fremhævede repræsentanten, at vejmyndigheden på både sin hjemmeside men også på sit forligstilbud præciserer, at *"Arealerne vil efter projektets udførelse blive opmålt. Øges ovennævnte arealer vil beløbene blive reguleret."* Repræsentanten påpegede, at vejmyndigheden ikke har taget forbehold for det modsatte.

Lodsejers repræsentant fremførte som støtte for forhøjelse af arealprisen for arealafståelsen, at byggegrunde i området handles for ca. 1.000 kr. per m^2 samt at der er kommet en ny ejendomsvurdering. Repræsentanten henviste til de udleverede salgspriser for byggegrunde i området, hvor m^2 priserne rangerer fra 1.150 kr. per m^2 til 1.632 kr. per m^2. Repræsentanten forklarede, at grundene er omtrent samme størrelse som denne ejendom, men at de er i byzone og ikke landzone. Repræsentanten gjorde gældende, at grundenes zoneplacering er uden betydning i dette tilfælde, da forholdene omkring udstykningerne er de samme som på ejendommen, hvorfor handlerne kan sammenlignes direkte. Repræsentanten henviste yderligere til den nye offentlige ejendomsvurdering, hvor grundværdien er sat til 1.244 kr. per m^2.

Lodsejers repræsentanten bestred vejmyndighedens påstand om, at en strimmel jord langs en kommunevej er mindre værd end arealprisen på en byggegrund. Repræsentanten påpegede, at der eksproprieres ca. 10 % af grundarealet, hvilket er en stor del af en i forvejen mindre ejendom, hvilket burde give udslag i en højere arealpris.

Lodsejers repræsentant henviste til de to kendelser udleveret af vejmyndigheden og bestred, at kendelserne kunne bruges til sammenligning i denne sag. Repræsentanten fremhævede, at Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebros kendelse i sag 2022-081412 vedrører en ejendom på 4.030 m^2, hvor arealafståelsen er 125 m^2 eller ca. 3 %, hvilket er marginalt i sammenligning med de 10 % af ejendommen, som vejmyndigheden eksproprierer i denne sag. Repræsentanten påpegede, at samme forhold gjorde sig gældende i Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse i sag 2022-099718, hvor jordstrimlen tillige lå for enden af grunden ud mod vejen i modsætning til denne ejendom, hvor jordstrimlen ligger lige ud for beboelsen.

Lodsejers repræsentant fremførte som støtte for forhøjelse af øvrige ulemper herunder nærføring, at ejendommen har lidt en værdiforringelse grundet anlægsprojektet. Repræsentanten påpegede, at haven førhen var helt lukket med høj hæk, men at der er blevet åbnet op for haven, at haven vil være helt åben indtil den nye hæk vokser til, samt at vejen er flyttet 30 cm tættere og skellet ca. 3 m tætter på boligen. Repræsentanten gjorde gældende, at der er risiko for øget trafikstøj, indbliksgener, samt tabte indtægtsmuligheder, da færre lejere vil være interesseret i boligen

grundet ovenstående ulemper. Repræsentanten påstod, at ejendommen lider en skønsmæssig værdiforringelse på 150.000 kr.

Lodsejers repræsentant henviste til Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbings kendelse i sag 2022-106205 og samlet kendelse i sag 2022-107306 og 2022-107310. Repræsentanten påpegede, at erstatningen for ulemper i begge kendelser er på samme niveau som fastsat af taksationskommissionen ved denne ejendom. Repræsentanten gjorde gældende, at denne ejendom er i bedre stand og har en bedre beliggenhed, hvorfor erstatningen også burde være større.

Slutteligt påstod lodsejers repræsentant godtgørelse for sagkyndig bistand for begge instanser sat til 40.000 kr.

Vejmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at arealerstatningen justeres efter den matrikulære berigtigelse, hvorved den samlede erstatning for matr.nr. 2 nedsættes til 97.835 kr. Derudover påstod vejmyndigheden at godtgørelse for sagkyndig bistand ved begge instanser for lb.nr. 2 fastsættes til 5.000 kr.

Vejmyndigheden fordelte påstanden således:

For arealafståelse (parcelhus) 68 m^2 à 304 kr.	20.672 kr.
For midlertidig arealafståelse (parcelhus) 35 m^2 à 30 kr.	1.050 kr.
For diverse tab herunder beplantning	34.650 kr.
For øvrige ulemper herunder nærføring	40.000 kr.
For fremmøde ved åstedsforretningen	500 kr.
For skattekompensation	963 kr.
I alt	97.835 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand ved begge instanser for lb.nr. 2 i alt 5.000 kr.

Vejmyndigheden gjorde gældende, at der er uenighed imellem lodsejer og vejmyndigheden om erstatningsposterne for arealafståelse, øvrige ulemper herunder nærføring samt godtgørelse for sagkyndig bistand. For de øvrige udgifter påstod vejmyndigheden stadfæstelse.

Vejmyndigheden forklarede, at de under udførelsen af projektet valgte at reducere rabatbredden ind mod ejendommen for at begrænse indgrebet. Vejmyndigheden påpegede, at den matrikulære berigtigelse har fastlagt, at de permanente eksproprierede arealer er mindre, hvorfor vejmyndighedens påstand også er blevet reduceret.

Vejmyndigheden fastholdt en erstatning for permanent arealerhvervelse på 304 kr. per m^2. Vejmyndigheden påpegede, at ejendommen er beliggende i landzone og ikke er omfattet af en vedtaget lokalplan, hvorfor arealprisen ikke kan sammenlignes med arealprisen på lokalplanlagte solgte byggegrunde i området. Vejmyndigheden gjorde gældende, at en strimmel jord langs en kommunevej ikke har samme værdi som arealprisen af en hel byggegrund. Herefter henviste vejmyndigheden til Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebros kendelse i sag 2022-081412 og Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse i sag 2022-099718.

Vejmyndigheden påpegede, at parcelhuset før arealafståelsen fremstod lukket med høj hæk mod vejen. Vejmyndigheden forklarede, at indgangsdøren er placeret i

parcelhusets øst facade og terrasseområdet er ud for parcelhusets syd og vest facade. Vejmyndighede forklarede yderligere, at parcelhuset er et vinkelhus med gavlen mod vejen.

Vejmyndigheden anførte, at det ved vurdering af nærføringsgener bl.a. bør tages i betragtning, at husets sydvestlige hjørne før arealafståelsen havde 11,53 m til gammelt skel og efter arealafståelsen har 8,68 m til nyt skel, at husets sydøstlige hjørne før arealafståelsen havde 11,32 m til gammelt skel og efter arealafståelsen har 8,50 m til nyt skel, at bagkanten af stien er anlagt i samme niveau som det eksisterende haveterræn, og at husets gavl mod vejen er uden døre.

Vejmyndigheden henviste til Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbings kendelse i sag 2022-106205 og samlet kendelse i sag 2022-107306 og 2022-107310. Vejmyndigheden påpegede, at indgrebet i kendelserne var markant voldsommere end på denne ejendom, da vejskellet kom meget tættere på ejendommene.

Vejmyndigheden fastholdt, at erstatning for øvrige ulemper herunder nærføring fastsættes til 40.000 kr. og påpegede, at der herudover er tilbudt lodsejer yderligere erstatning for diverse tab heriblandt tab af beplantning til en samlet sum af 34.650 kr.

Slutteligt påpegede vejmyndigheden, at der trods 2 lb.nre. alene har været ét anlægsprojekt og én ejer for lodsejers repræsentant at sætte sig ind i og kommunikere med og om. Af samme grund påstod vejmyndigheden godtgørelse for sagkyndig bistand fastsat til 5.000 kr. for behandling ved begge instanser for hvert lb.nr.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens kendelse bør ændres, således at ulempeerstatningen forhøjes til 60.000 kr.

Overtaksationskommissionen kan tiltræde de poster, som parterne er enige om.

Arealerstatningen skal fastsættes til værdien i handel og vandel efter taksationsmyndighedernes vurdering, og den offentlige vurdering er ikke bindende i så henseende. Overtaksationskommissionen finder ikke, at der kan tages udgangspunkt i arealprisen for byggegrunde sammenlignet med arealprisen af en afstået grundstrimmel. Ud fra et skøn over arealets værdi på ekspropriationstidspunktet, finder kommissionen ikke, at der er grundlag for at ændre den af taksationskommissionen fastsatte arealpris.

Efter fast praksis skal arealafståelse erstattes efter det ved åstedsforretningen og efterfølgende ekspropriationsbeslutningen beregnede areal. Viser den efterfølgende matrikulær berigtigelse et større areal, skal erstatningen efterreguleres hermed, jf. princippet i ekspropriationsproceslovens § 24, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Af samme princip kan det modsætningsvis sluttes, at en matrikulær berigtigelse, der viser et mindre areal, ikke efterreguleres. Med mindre der foreligger en konkret aftale mellem parterne om en projektændring og deraf følgende reduktion i det erstatningsberettigende areal, vil ekspropriationsprocessen skulle starte forfra med fornyet behandling ved bl.a. åstedsforretning og efterfølgende ekspropriationsbeslutning. Dette har ikke været tilfældet i denne sag, hvorfor

overtaksationskommissionen stadfæster erstatningen for arealafståelsen for så vidt angår både arealprisen og det beregnede areal. Erstatning for arealafståelsen er herefter 28.000 kr.

Med hensyn til ulempeerstatningen bemærkes, at der imellem parterne er enighed om erstatning for beplantning men ikke for samtlige øvrige ulemper. Overtaksationskommissionen hæfter sig især ved, at haven før ekspropriationen fremstod lukket med høj hæk. Hækken er efterfølgende blevet fjernet og en ny hæk er plantet tættere på huset. Overtaksationskommissionen finder, at de gener projektet påfører ejendommen herunder især indbliksgenerne forbundet med åbningen af haven, ikke er fornødent dækket af taksationskommissionens fastsatte erstatning. Overtaksationskommissionen forhøjer herefter erstatning for samtlige øvrige ulemper til 60.000 kr.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser for lb.nr. 2 fastsættes et beløb på 15.000 kr.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse 80 m^2 à 350 kr.	28.000 kr.
For midlertidig arealafståelse 35 m^2 à 30 kr.	1.050 kr.
For tabt beplantning	34.650 kr.
For samtlige øvrige ulemper	60.000 kr.
For fremmøde ved åstedsforretningen	500 kr.
For skattekompensation	963 kr.
I alt	125.163 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lov om offentlige veje m.v., § 120. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser for lb.nr. 2 i alt 15.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 110 og § 116 i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Erling Christensen

Johan Høi Kristensen

Allan Leth

Holger Gorm Petersen

Per Schmidt Andersen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Den af overtaksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at hver enkelt erstatningspost kan indbringes for domstolene, ligesom spørgsmål vedrørende de enkelte lb.nr. i kendelsen særskilt kan indbringes for domstolene. Opmærksomheden henledes endvidere på, at sag om erstatning ifølge § 121, i lov om offentlige love m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter modtagelsen af kendelsen.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 6. december 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

