Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 26. maj 2025

Sagsnr. 2024-214721

Sagens parter:

Lodsejer: person 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1

6715 Esbjerg N

(Lb.nr. 8)

mod

Anlægsmyndighed: Esbjerg Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmål om fastsættelse af erstatning i forbindelse med ekspropriation til etablering af nyt signalanlæg mellem Vej 1 og Vej 2 .

Mandag den 26. maj 2025, kl. 12:55 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på adresse 1 , 6715 Esbjerg N. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, landmand Hans Erik Brøste Nellegaard og landmand Peter From-Eriksen, samt de

kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landmand Bent Østerskov og tidligere borgmester og landmand Poul Erik Weber.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Tina Jervelund.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg ved e-mail af 10. oktober 2024 fra lodsejer. Lodsejer deltog i taksationsforretningen.

Anlægsmyndigheden gav møde ved specialkonsulent og jurist Irina Larsen og projektleder Stig B. Kindberg. Derudover deltog landinspektør Søren Persson, LandSyd I/S, og projektleder Louise Nielsen, Rambøll.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 er en beboelsesejendom beliggende i byzone med et areal på 991 m², heraf 71 m² bygningsareal, 125 m² boligareal og 40 m² garage. Ejendommen benyttes som udlejningsejendom. Ejendommen er ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2020 vurderet til 1.279.000 kr., heraf grundværdi 444.000 kr. Lodsejerne overtog ejendommen den 1. januar 2020 for en kontant købesum på 950.000 kr.

Byrådet i Esbjerg Kommune besluttede den 11. marts 2024 at ekspropriere i forbindelse med etablering af nyt signalanlæg mellem Vej 1 og Vej 2 . Ekspropriationsbeslutningen blev meddelt lodsejerne den 12. marts 2024. I den forbindelse fik matr.nr. 1 permanent eksproprieret et areal på 55 m² løbende langs skellet ud mod vejen. Derudover er der tab af ca. 23 lb.m. læhegn langs vejen, 10 lb.m trådhegn samt et redskabsskur.

Inden anlægsmyndighedens delvise ekspropriation af ejendommen var der ca. 8,21 m fra det nordvestlige hushjørne til skellet og ca. 7,98 m fra det sydvestlige hushjørne til skellet. Efter den delvise ekspropriation vil der være ca. 5,71 m fra det nordvestlige hushjørne til det nye skel og ca. 5,16 m fra det sydvestlige hushjørne til det nye skel.

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

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Esbjergs kendelse af 26. august 2024 fremsendt den 18. september 2024
- KLAGE: e-mail af 10. oktober 2024 fra lodsejer
- Indbringelse af erstatningsspørgsmål til taksationskommissionen – brev af 7. maj 2024
- Protokol fra åstedsforretning den 27. november 2023
- Ekspropriationsbeslutning af 12. marts 2024
- Erstatningstilbud
- Ekspropriationsplan
- Lodsejernes bemærkninger
- Svar på lodsejers bemærkninger
- Lodsejernes bemærkninger til kendelsen af 4. oktober 2024

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Esbjergs kendelse af 26. august 2024. Kommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 26. august 2024:

"Arealerstatning:

Lodsejer har ikke på nogen måde sandsynliggjort sin påstand om, at ekspropriationen af de 55 m² havejord beliggende marginalt på hans parcelhusgrund i et relativt smalt bælte ud mod, og parallelt med, Vej 2 *skulle medføre en sådan forringelse af den samlede ejendoms værdi i handel og vandel, at dette svarer til den af ham krævede arealerstatning på 165.000 kr. - et beløb, der udgør cirka halvdelen af den offentlige grundværdi.*

Når hertil kommer det af Kommunen oplyste om handelsprisen på sammenlignelige havejord i området, samt at denne pris er accepteret af andre lodsejere langs projektområdet, finder Taksationskommissionen at kunne tiltræde størrelsen af den tilbudte arealerstatning på 250 kr. pr. m². Dette uagtet denne skønnes at ligge over dét, der efter Kommissionens opfattelse normalt ydes i erstatning for sammenlignelig, og på grunden marginalt beliggende, havejord.

Erstatning for læ- og trådhegn samt åbning af have og nærhed:

Som det kunne konstateres under besigtigelsen, er der tale om et noget vildtvoksende og til dels selvsået læhegn langs Vej 2 *samt et ældre trådhegn.*

Henset hertil finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering, at der bør tillægges lodsejer en erstatning på i alt 12.000 kr. til anskaffelse og plantning et nyt læhegn, henholdsvis indkøb og montering af et nyt trådhegn.

Da der i hvert fald midlertidig, og indtil det nye læhegn er vokset op, vil være en åbning og/eller et indkik til haven, finder Taksationskommissionen endvidere, at der skal tillægges lodsejer en erstatning for såvel dette som den - om end noget begrænsede - nærføring, som cykelstien og det omhandlede projekt vil medføre.

Denne erstatning finder Kommissionen passende, og skønsmæssigt, kan ansættes til i alt 45.000 kr.

Redskabsskur:

Som det kunne konstateres under den begrænsede besigtigelse er der tale om et tilsyneladende lidt ældre og traditionelt redskabsskur af træ. Flytning og retablering af skuret, alternativt indkøb og opsætning af et nyt, kan efter Taksationskommissionens skøn utvivlsomt ske for den af Kommunen tilbudte erstatning på 30.000 kr. Det af lodsejer fremførte om det nuværende redskabsskurs gode placering, samt at en flytning af dette eller opsætning af et nyt længere inde på grunden ikke vil "passe ind i haven" kan ikke begrunde en højere erstatning end de nævnte 30.000 kr.

Henset til det anførte, og idet størrelsen af den tilbudte ejendomsskattekompensation er ubestridt, tillægges der herefter lodsejer en samlet erstatning på 100.750 kr. - et

beløb som efter Taksationskommissionens opfattelse yder ham fuldstændig erstatning for det ved ekspropriationen påførte tab.

Beløbet forrentes med diskontoen på ekspropriationstidspunktet og frem til betaling sker, jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

Hvad angår de i samme lovs § 111, stk. 2, 2. punktum, nævnte udgifter forholdes der som nærmere nedenfor bestemt.

Herefter

b e s t e m m e s :

Der tilkommer ejeren af matr.nr. 1 *,* person 1 *, en samlet erstatning på 100.750 kr. i anledning af Esbjerg Kommunes ekspropriation af en del af nævnte ejendom.*

Beløbet forrentes med diskontoen på ekspropriationstidspunktet og frem til betaling sker.

De i vejlovens § 111, stk. 2, 2. punktum, omtalte udgifter afholdes af Esbjerg Kommune."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

På taksationsforretningen den 26. maj 2025 henviste lodsejeren til mæglervurderingen af 20. maj 2025, hvori bl.a. står følgende:

"Ifølge den offentlige vurdering er grundværdien vurderet til kr. 422.000 og grunden er 992 m². Det svarer til en kvadratmeterpris på cirka 450 kr. Ud fra dette vurderer vi, at en pris for de 55 m² vil være 24.750 kr."

Lodsejeren påstod, at arealprisen som minimum bør fastsættes til 450 kr. per m² beregnet ud fra den offentlige vurdering. Derudover påstod lodsejeren at erstatning for hegn fastsættes til 17.000 kr., erstatning for redskabsskur fastsættes til 60.000 kr., og erstatning for nærhedsgener fastsættes til 65.000 kr.

Lodsejeren gjorde gældende, at værdiforringelsen, som projektet påfører ejendommen, er høj. Lodsejeren pegede særligt på, at ejendommen mister værdi på grund af en mindre have og øget støjbelastning, og bemærkede desuden, at området hører til de mest attraktive og prisstærke boligkvarterer i Esbjerg.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at de tilslutter sig taksationskommissionens begrundelse for erstatningsudmålingen. Derudover påpegede anlægsmyndigheden, at næsten alle andre lodsejere har accepteret de af anlægsmyndigheden tilbudte erstatninger.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør stadfæstes, dog suppleret med 513 kr. for skattekompensation.

Med hensyn til arealerstatningen finder kommissionen, at der med den fastsatte pris på 250 kr. pr. m^2 er ydet fuld erstatning for afståelsen af det omhandlede stykke havejord. Den offentlige vurdering af den samlede grund er ikke afgørende for værdien af den eksproprierede strimmel havejord, idet den væsentligste del af grundværdien gælder selve retten til at opføre en bolig på grunden, hvilket ikke hindres ved ekspropriationen.

Med hensyn til de øvrige erstatningsposter finder kommissionen ikke, at der er grundlag for at yde en erstatning i den størrelsesorden, som ejeren har krævet. Der er i forvejen en del støj fra vejen, og det ses ikke godtgjort, at projektet vil ændre støjforholdene på ejendommen væsentligt.

Overtaksationskommissionen kan i øvrigt tilslutte sig taksationskommissionens erstatningsfastsættelse og begrundelsen herfor.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse, 55 m^2 à 250 kr.	13.750 kr.
For 23 lb.m læhegn og 10 lb.m. trådhegn langs vej	12.000 kr.
For redskabsskur	30.000 kr.
For samtlige øvrige ulemper	45.000 kr.
For skattekompensation	513 kr.
I alt	101.263 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.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 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

Hans Erik Brøste Nellegaard

Peter From-Eriksen

Poul Erik Weber

Bent Østerskov

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Den af overtaksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med overtaksationskommissionens 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 25. juni 2025.



Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.