Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 12. december 2025

Sagsnr. 2025-266776

Sagens parter:

Lodsejer: person 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

(Lb.nr. 12)

mod

Anlægsmyndighed: Assens Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for ekspropriation i anledning af etablering af cykelsti mellem Vissenbjerg og Tommerup Stationsby.

Fredag den 12. december 2025, kl. 08:50 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på adresse 1 . 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 kommunalt udpegede kommissionsmedlem, landmand Bent Østerskov, idet der

var afbud fra det sidste kommissionsmedlem, advokat Arne Paabøl Andersen. Kommissionen er dog fortsat beslutningsdygtig, jf. vejlovens § 106, stk. 4.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Casper Sørensen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg ved brev af 31. juli 2025 af lodsejers repræsentant, advokatfuldmægtig Mie Støttrup, fra Jensen Advokatfirma ApS. Lodsejer deltog ved taksationsforretningen sammen med sin repræsentant. Derudover deltog lodsejers hustru person 2 .

Kommunen gav møde ved projektleder Erik Nielsen og vejchef Jane Willander fra Assens Kommune samt landinspektør Michael Skriver Andersen fra LIFA.

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

Sagens oplysninger

Matr.nr. 1 ejerlav 1 er en beboelsesejendom beliggende i landzone. Ejendommen har et areal på 1.315 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2020 vurderet til en ejendomsværdi på 996.000 kr., heraf grundværdi 384.000 kr. Ejendommen er ved den foreløbige vurdering af 2024 vurderet til en ejendomsværdi på 977.000 kr., heraf grundværdi 395.000 kr.

Byrådet i Assens Kommune besluttede den 29. januar 2025 at ekspropriere areal til brug for etablering af cykelsti mellem Vissenbjerg og Tommerup Stationsby. I den forbindelse fik matr.nr. 1 ejerlav 1 eksproprieret et smalt areal på 15 m^2 langs vej 1 . Arealet var inden ekspropriationen beplantet med hæk, derudover var der en lav mur og et drivhus. 12 m af hækken og drivhuset var placeret på lodsejers matrikel. Den resterende hæk samt lave mur var placeret på kommunens vejareal.

Der er i sagen fremlagt følgende materiale:

- Taksationskommissionen for Fyns kendelse af 20. juni 2025 i Tax-1-h2025
- Klage af 31. juli 2025 fra lodsejers repræsentant
- E-mail af 18. marts 2025 fra Assens Kommune - Indbringelsesskrivelse inkl. bilag
    - Indbringelsesskrivelse af 13. marts 2025 fra Assens Kommune
    - Bilag 1 - Ekspropriationsbemyndigelse Assens Byråd d. 26. juni 2024
    - Bilag 2 - Ekspropriationsplaner - plan nr. 1-3
    - Bilag 3 - Ekspropriationsbeslutning (Assens Byråd d. 29.01.2025)
- Notat vedr. lb.nr. 12, udarbejdet af LIFA A/S d. 13. marts 2025 på vegne af Assens Kommune
    - Bilag - indvarslingsbrev af 27. september 2024 til åstedsforretning
    - Bilag - Ejendomsbeskrivelse og arealfortegnelse
    - Bilag - Protokol for åstedsforretning d. 1. november 2024
    - Bilag - Forligstilbud
    - Bilag - Forligstilbud rev. A
    - Bilag - E-mail af 28. november 2024 fra lodsejer - Indsigelse
    - Bilag - OIS-udskrift af 23. august 2024

    - Bilag - Tingbogsattest af 25. september 2024
- Indlæg inkl. bilag til Taksationskommissionen for Fyns møde d. 20. juni 2025 fra lodsejers repræsentant
    - Bilag 1: Gamle billeder
    - Bilag 2: Nye billeder
- Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 4. september 2024 i Sagsnr. 2024-189390 (MAD2024.194)
- Taksationskommissionen for Sjælland m.v.'s kendelse af 22. maj 2024 i sagsnr. 2023-153989 (MAD2024.200)
- Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jyllands kendelse af 30. maj 2024 i sagsnr. 2023-163538 (MAD2024.270)
- Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbings kendelse af 6. december 2024 i sagsnr. 2023-164519 og 2023-164520 (MAD2024.250)
- Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 8. januar 2024 i sagsnr. 2023-152999
- Indlæg til Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjergs møde d. 12. december 2025 fra lodsejers repræsentant

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 20. juni 2025. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 20. juni 2025:

*"**Arealerstatning:***

Erstatningen for det eksproprierede areal skal ansættes til værdien i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet og efter Taksationskommissionens vurdering, jf. vejlovens § 115, stk. 3.

Henset hertil finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering, og ud fra sit mere overordnede kendskab til prisen på sammenlignelig jord, samt hvad der er accepteret eller tillagt andre lodsejere langs vejen, at kunne tiltræde den af Kommunen fastsatte eller tilbudte arealerstatning på 100,00 kr. pr. m^2 havejord, i alt 1.500 kr.

Erstatning for mistet hæk og halvmur samt drivhus:

Taksationskommissionen kan ligeledes tiltræde, at der alene ydes direkte erstatning for den del af den fjernede hæk, der er beliggende inde på lodsejers grund, det vil sige cirka 12 meter. Erstatningen herfor skal efter fast praksis opgøres med udgangspunkt i omkostningerne ved indkøb af et fornødent antal planter af tilsvarende art og en vis højde samt med tillæg af skønnede udgifter til plantning og pasning af hækken, indtil denne er kommet i vækst og nået et stade svarende til dén, der kan ses af de fotos, som Kommunen har forevist under sagen, og som er optaget i maj måned 2024.

Kun hvis der foreligger særlige omstændigheder kan dette udgangspunkt fraviges.

På baggrund af de i sagen foreliggende oplysninger samt det under besigtigelsen konstaterede, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering - og idet der ikke

ses at foreligge særlige omstændigheder, der kan begrunde et andet resultat - at erstatningen for de mistede 12 meter hæk inklusive plantning m.v. passende kan ansættes til de af Kommunen tilbudte 1.000 kr. pr. meter, eller i alt 12.000 kr.

Det samme gælder den erstatning på 6.000 kr., som Kommunen har tilbudt lodsejer for et mistet drivhus.

Erstatning for ulemper og øvrig beplantning:

På grund af de mistede 12 meter hæk, vil der i en overgangsperiode være visse indbliksgener til lodsejers have. Selv om der, jf. det ovenfor anførte, ikke er grundlag for at yde egentlig erstatning til genetablering af den resterende del af hækken samt en halvmur, finder Taksationskommissionen, at ekspropriationen og den heraf nødvendiggjorte fjernelse heraf vil medføre sådanne gener og/eller åbninger ind mod ejendommen, at der også bør tillægges lodsejer en ulempeerstatning for dette.

Denne ulempeerstatning inklusive de nævnte indbliksgener finder Taksationskommissionen passende - og rent skønsmæssigt - kan fastsættes til 25.000 kr.

Henset til det anførte er det således Taksationskommissionen vurdering, at der ved et samlet beløb på 44.500 kr. er ydet lodsejer 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.

Herudover finder Taksationskommissionen, at der bør tillægges lodsejer en godtgørelse på 10.000 kr. til dækning af afholdte udgifter til sagkyndig bistand, og hvorved der er lagt vægt på det nu opnåede resultat, samt at hans advokat tillige repræsenterer andre lodsejere langs vejen, og hvor der ligeledes er foretaget ekspropriation til den i sagen omhandlede cykelsti.

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

Herefter

bestemmes:

Der tilkommer ejeren af matr.nr. 1 ejerlav 1 , person 1 , *en samlet kontant erstatning på 44.500 kr. i anledning af Assens Kommunes ekspropriation af en del af nævnte ejendom.*

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

Herudover tillægges der ham en godtgørelse på 10.000 kr. til dækning af afholdte udgifter til sagkyndig bistand.

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

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes til 140.500 kr. fordelt på følgende poster:

For arealafståelse, 15 m^2 á 500 kr.	7.500 kr.
For tab af drivhus	6.000 kr.
For tab af beplantning	12.000 kr.
For åbning af have	100.000 kr.
For sagkyndig bistand	15.000 kr.
I alt	140.500 kr.

Under taksationsforretningen redegjorde lodsejerne for deres synspunkter svarende til de argumenter, der fremgår af de til overtaksationskommissionen fremsendte indlæg. Lodsejeren anførte blandt andet følgende:

Lodsejeren gjorde gældende, at ejendommen har ret til afskærmning mod vejen i skel. Lodsejeren anførte, at afskærmningen var etableret på købstidspunktet, og at havemiljøet havde væsentlig betydning for erhvervelsen af ejendommen. Lodsejeren oplyste, at de ikke var bekendt med, at dele af hækken var placeret på kommunalt areal.

Lodsejeren påpegede, at fjernelsen af hækken har medført en åbning af haven mod en trafikeret kommunevej. Lodsejeren anførte, at den manglende afskærmning medfører indbliksgener og påvirker ejendommens anvendelse og værdi. Lodsejeren oplyste, at den fjernede hæk fungerede som afskærmning for ejendommens primære udeareal, og at en ny hæk først efter flere år vil kunne give tilsvarende afskærmning.

Lodsejeren anførte, at selv om hækken delvist var placeret uden for skel, har lodsejeren haft ret til afskærmning på egen grund. Lodsejeren gjorde gældende, at hækken ville være blevet flyttet, hvis placeringen havde været kendt. Lodsejeren mente derfor, at åbningen af haven skal erstattes fuldt ud.

Lodsejeren oplyste, at der ved regn trænger vand, snavs og vejforurening ind i haven. Lodsejeren anførte, at græsset flere steder ikke længere kan gro som følge heraf. Lodsejeren forklarede, at kommunens forsøg på retablering med jord ikke har afhjulpet forholdene.

Lodsejeren gjorde gældende, at skråningen mod vejen ikke er stabil. Lodsejeren anførte, at sagkyndige har vurderet behov for stabilgrus for at sikre området. Lodsejeren mente, at forholdene vanskeliggør etablering af ny beplantning.

Lodsejeren gjorde endvidere gældende, at niveauforskellen ved den fjernede mur er udført mangelfuldt. Lodsejeren oplyste, at fliser er begyndt at forskubbe sig. Lodsejeren anførte, at der er risiko for personskade for forbipasserende.

Lodsejeren gjorde afslutningsvis gældende, at der efter nyere praksis ydes højere erstatninger for åbning af haver ved ekspropriation. Lodsejeren anførte, at den fastsatte ulempeerstatning ligger under det niveau, der fremgår af disse afgørelser.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Under taksationsforretningen redegjorde kommunen for deres synspunkter. Kommunen fremførte blandt andet følgende:

Kommunen anførte, at vejloven giver hjemmel til at kræve beplantning fjernet fra kommunalt vejareal, og oplyste, at fjernelse normalt først kræves, når arealet skal anvendes. Kommunen bestred, at der foreligger krav på yderligere afskærmning.

Kommunen påpegede, at en del af hækken samt hele muren var ulovligt placeret på kommunens areal. Kommunen gjorde gældende, at ulovlige forhold som udgangspunkt fjernes for lodsejerens regning, og bestred, at tidligere afgørelser kan overføres direkte til den foreliggende sag.

Kommunen anførte endvidere, at der ikke er ydet særskilt erstatning for muren, idet der i stedet er fastsat en forhøjet ulempeerstatning.

Kommunen fastholdt afslutningsvis, at der ikke er grundlag for yderligere ulempeerstatning, idet der efter kommunens opfattelse allerede er taget højde for de påførte ulemper i den fastsatte erstatning.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at den samlede erstatning forhøjes til 59.500 kr.

Med hensyn til arealerstatningen kan overtaksationskommissionen tiltræde den tilkendte erstatning på 100 kr./m^2. En væsentlig del af en ejendoms handelsværdi består i selve retten til at opføre en bolig på ejendommen, hvilket ikke anfægtes ved indgrebet, og kommissionen finder ikke, at den meget beskedne afståelse af havejord kan berettige en større erstatning end tilkendt.

Overtaksationskommissionen kan endvidere tiltræde de tilkendte beløb på 12.000 kr. for fjernelse af hæk på ejendommen samt 6.000 kr. for drivhus.

Med hensyn til ulempeerstatningen finder overtaksationskommissionen ikke, at fjernelsen af den del af hækken, som stod på vejarealet, giver ejerne ret til erstatning, selv om hækken var etableret før deres overtagelse af ejendommen, og at det må lægges til grund, at de har været i god tro med hensyn til hækkens placering. Der kan ifølge § 60, stk. 2 i lov om offentlige veje ikke vindes hævd på brug af offentligt vejareal, og vejmyndigheden kan ifølge § 87, stk. 2 bl.a. pålægge ejerne at fjerne træer og anden beplantning på vejarealet, hvis det er nødvendigt af hensyn til vejens vedligeholdelse og hensynet til færdslen. Det forhold, at vejmyndigheden ikke tidligere har fundet anledning til at kræve hækken fjernet, kan ikke tillægges nogen betydning i denne sammenhæng.

Overtaksationskommissionen finder imidlertid, at etableringen af cykelstien, og den måde anlægget er udført på, indebærer nogle ret betydelige gener for ejerne. Den erstatning, de har fået tilkendt, vil ganske vist give mulighed for etablering af en ny hæk på egen grund, som vil kunne afbøde en del af de samlede gener. Etableringen af cykelstien må dog forventes at give øget cykeltrafik på strækningen, og cykelstiens

placering ret tæt ved skellet og i et niveau, der ligger væsentligt over havens niveau, må forventes at give nogle indbliksgener, som etableringen af en ny hæk kun delvis vil kunne afbøde. Dertil kommer, at den nye meget stejle skråning vil vanskeliggøre pasningen af hækken, og at det af hensyn til hækkeklipning m.v. vil være nødvendigt at placere hækken et stykke inde på grunden.

Overtaksationskommissionen finder ud fra en samlet vurdering ikke, at den tilkendte ulempeerstatning på 25.000 kr. fuldt ud dækker ejernes tab, hvorfor denne erstatning skønsmæssigt forhøjes til 40.000 kr.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser tillægges der ejerne et beløb på i alt 20.000 kr.

Herefter bestemmes:

Taksationskommissionens afgørelse forhøjes.

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse, 15 m^2 à 100 kr.:	1.500 kr.
For fjernelse af 12 meter hæk på grunden:	12.000 kr.
For tab af drivhus:	6.000 kr.
For øvrige ulemper:	40.000 kr.
I alt:	59.500 kr.
Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand:	20.000 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen den 29. januar 2025, 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 § 110 og § 116 i lov om offentlige veje m.v. (vejloven), 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

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 sag om erstatning ifølge vejlovens § 121, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 22. januar 2026

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

