Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Forretning den 3. maj 2023

Sagsnr. 2022-106205

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr.

Beliggende: Adresse

Lb.nr. 4

Mod

Vejmyndighed: Anlægsmyndigheden

(herefter benævnt vejmyndigheden)

Overtaksationskommissionens stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse ved ekspropriation til cykelsti langs Adresse - .

Onsdag den 3. maj 2023 kl. 9.00 samledes Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing på Adresse . 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 lodsejer ved klage af 16. november 2022.

Lodsejeren var til stede sammen med sin konsulent Hans Ole Nielsen og statsautoriserede ejendomsmægler Harry Haahr Christensen.

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

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

Sagens oplysninger

Ejendommen 10q Gauerslund By, Gauerslund har et samlet areal på 50.548 m^2. Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 1.200.000 kr., heraf en grundværdi på 367.500 kr.

Grundet etableringen af en ny bro over jernbanen i Adresse i forbindelse med elektrificeringen af banenettet, har vejmyndigheden indgået en aftale med Banedanmark om udvidelse af den nye bro, så der bliver etableret cykelsti langs Toftumvej og hen over broen. I den forbindelse er der blevet eksproprieret ca. 145 m^2 landbrugsjord og ca. 305 m^2 havejord. Slutteligt blev der eksproprieret et midlertidige arbejdsareal på ca. 250 m^2.

Før ekspropriationen var der ca. 8 m fra boligen til vejen, efter ekspropriationen er der ca. 3,7 m. Derudover har lodsejer tabt en del beplantning inklusiv en 16 m ligusterhæk på 1,5 m. slutteligt er indkørslen til boligen blevet flyttet, således at der fra vejen køres rundt om boligen og ud til vejen igen.

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 28. september 2022*
- *KLAGE: E-mail af 16. november 2022 fra lodsejer*
- *Ejendomsbeskrivelse og arealfortegnelse – Cykelstiprojekt langs* Adresse *, matr.nr.* Matr.nr.
- *Ekspropriationsplan*
- *OIS-udskrift af 7. januar 2022*

- *Tingbogsattest af 21. marts 2022*
- *Ekspropriationsbemyndigelse af 30. marts 2022*
- *Indvarsling til åstedsforretning af 31. marts 2022*
- *Protokol fra åstedsforretning af 2. maj 2022*
- *Forligstilbud*
- *Ekspropriationsbeslutning af 21. juni 2022*
- *Meddelelse om ekspropriationsbeslutning af 29. juni 2022*
- *Anmodning om taksationsforretning af 8. juli 2022*
- *Partsindlæg fra* Anlægsmyndigheden *s repræsentant af 20. marts 2023*
- *Partsindlæg fra lodsejer*
- *Supplerende bemærkninger fra lodsejer*
- *Supplerende bemærkninger fra* Anlægsmyndigheden *s repræsentant af 18. april 2023*

Taksationskommissionens afgørelse af 28. september 2022

"Kommissionen finder, at erstatningen for havejorden - selv om der er tale om en landbrugsejendom - må forhøjes noget. Den fastsættes til 75 kr./m2.

Priserne på landbrugsjord har været stigende igennem en periode også forud for ekspropriationen, og kommissionen finder, at arealerstatningen passende kan fastsættes til 20 kr./m2.

Vedrørende ulempeerstatningen bemærkes, at der inden afståelsen var ca. 8 m fra beboelsen til vejskellet. Efter vil der kun være ca. 3,7 m, hvoraf en del vil medgå til hegn, hæk og/eller anden beplantning. Det frie areal foran huset bliver dermed meget smalt. Denne nærføring må anses for en ret væsentlig varig ulempe også for en ejendom af denne karakter. På den anden side må der også lægges vægt på, at der ikke er nogen døre mod vejen, og det er cykelstien, der kommer til at ligge tættest på huset og noget lavere end dette. Midlertidigt vil der antagelig kunne være visse mindre indbliksgener. Med disse bemærkninger fastsættes ulempeerstatningen til 50.000 kr.

De øvrige poster, som ikke er omtvistede, findes at kunne lægges til grund.

Erstatningen fastsættes herefter i overensstemmelse med tilbuddet, dog - efter det anførte - forhøjet med 7,625 kr. vedr. havejorden, 290 kr. vedr. landbrugsjorden og 35.000 kr. vedr. ulempeerstatningen. Der tilkendes således i alt 141.795 kr.

Det bestemmes:

Der tillægges ejeren af ejendommen matr.nr. Matr.nr. , Lodsejer *, erstatning med 141.795 kr., der forrentes med diskontoen pr. 21. juni 2022 og fra den dato til betaling sker."*

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at ulempeerstatningen forhøjes til et beløb mellem 100.000 kr. og 200.000 kr., og at der ydes en erstatning på 21.875 kr. til brug for solafskærmet glas.

Lodsejeren bad om stadfæstelse af de resterende erstatningsposter i taksationskommissionens kendelse.

Lodsejeren og lodsejerens repræsentant fremførte som støtte for påstanden om forhøjet ulempeerstatning, at der ikke er meget plads tilbage i forhaven til at plante hæk. Lodsejers repræsentant bemærkede yderligere, at der ville være endnu mindre plads til at klippe hækken eller sætte en stige op, for at komme op på taget. Repræsentanten anførte, at dette var til stor gene, og at ejendommen havde lidt en betydelig værdiforringelse bl.a. på grund af den begrænsede forhave og indbliksgener fra cykelstien.

Lodsejeren og lodsejerens repræsentant fremførte, at cykelstiens tætte placering på beboelsen, gav cyklister mulighed for at se direkte ind i stuen. For at skærme beboerne for indbliksgener, påstod lodsejer, at der ydes en erstatning på 21.875 kr. til indsætning af solafskærmet glas.

Lodsejeren påpegede, at det havde været mere hensigtsmæssigt at lægge cykelstien på den anden side af vejen, hvilket han forgæves havde prøvet at overtale vejmyndigheden til. Kommissionens formand tilkendegav, at taksationsmyndighederne ikke har kompetence til at ændre projektet.

Vejmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Som støtte for påstanden fremførte vejmyndighedens repræsentant i partsindlæg af 20. marts 2023 bl.a. følgende:

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

1. *Før ekspropriation af areal til cykelsti fremstod boligens haveareal mod Toftumvej afskærmet med en ca. 1,5 m høj ligusterhæk.*
2. *Det er ikke selve Toftumvejs kørebane som kommer nærmere beboelsen på ejendommen, men alene en dobbeltrettet cykelsti. Cykelstien vil blive anlagt i lavere niveau end beboelsen.*
3. *Før afståelsen af areal til cykelsti var der ved husets NV hjørne 7,76 m til gammelt skel. Efter afståelsen af areal til cykelsti vil der fremover være ca. 3,69 m til nyt vejskel langs cykelsti.*
4. *Før afståelsen af areal til cykelsti var der ved husets NØ hjørne 8,06 m til gammelt skel. Efter afståelsen af areal til cykelsti vil der fremover være ca. 3,74 m til nyt vejskel langs cykelsti.*
5. *I beboelsens facade mod vejen er ingen døre."*

I supplerende bemærkninger af 17. april 2023 fremførte vejmyndighedens repræsentant bl.a. følgende:

*"*Anlægsmyndigheden *har ved den afholdte åstedsforretning og senere også tiltrådt af Taksationskommissionen tilbudt en erstatning for tab af hæk og øvrig beplantning på 62.000 kr.* Anlægsmyndigheden *vil ikke blande sig I, hvorledes grundejer ønsker at indrette sin ejendom efter cykelstiprojektets etablering. Altså om del af den samlede erstatning skal anvendes til udskiftning af vinduer eller etablering af ny hæk/plankeværk.* Anlægsmyndigheden *er dog helt uenig i, at der skal tilbydes en supplerende erstatning til udskiftning af vinduer."*

Under besigtigelsen bemærkede vejmyndighedens repræsentant, at skellet for forhaven går mellem skråningen og haven, hvilket betyder at lodsejer ikke står for vedligeholdelsen af skråningen. Det blev også påpeget, at der ikke bliver indbliksgener, hvis den ydede erstatning for tab af bevoksning anvendes til etablering af en ny hæk. Repræsentanten anførte, at der derfor ikke er grundlag for at yde et beløb til solafskærmet glas i vinduerne.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør stadfæstes.

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

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 den eksisterende kørebane ikke kommer tættere på huset, og at cykelstien ligger noget lavere end huset og forhaven.

Den erstatning, der gives for tab af bevoksning, giver mulighed for at plante en ny hæk eller at etablere et plankeværk langs det nye skel, således at der med cykelstiens lave placering ikke vil være indbliksgener. Overtaksationskommissionen finder derfor ikke grundlag for at tillægge en yderligere erstatning til udskiftning af vinduesglas.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved 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.

