Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 2. april 2024

Sagsnr. 2023-151444

Sagens parter:

Ejere: lodsejer 1 og lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 2 , 8700 Horsens

(Lb.nr. 2)

mod

Anlægsmyndighed: Horsens kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen forhøjer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmål om fastsættelse af erstatning i forbindelse med anlæggelse af fortov og cykelsti på vej 1 , Egebjerg.

Tirsdag den 2. april 2024, ca. kl. 9.00 samledes Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing på matr.nr. 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Johan Høi Kristensen og direktør Allan Leth, samt de for denne sag kommunalt udpegede medlemmer, revisor Palle Høj og tidligere byrådspolitiker Per Schmidt Andersen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing ved e-mail af 17. august 2023 af lodsejerne, som begge var til stede under besigtigelsen og udveksling af synspunkter.

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Pernille Bøgh og chefjurist Sara Westergaard.

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

Sagens oplysninger

Ifølge BBR har matr.nr. 1 et areal på 786 m^2 beliggende i byzone. På matriklen ligger der et enfamiliehus med et areal på 137 m^2 samt en bygning med garage og en lille bolig på 54 m^2. Det samlede bebyggede areal er på 143 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en ejendomsværdi på 1.727.000 kr., heraf grundværdi 757.000 kr.

Byrådet i Billund Kommune besluttede den 31. januar 2023 at ekspropriere areal til brug for etablering af fortov og cykelsti på vej 1 , Egebjerg. I den forbindelse fik matr.nr. 1 eksproprieret et areal på 25 m^2 svarende til en ca. 0,9 m bred strimmel langs vejen. Derudover vil der blive fjernet en hasselbusk i det nordvestlige hjørne på lodsejernes foranledning.

Fra beboelsens nordøstlige hjørne til skel vil afstanden blive indsnævret fra ca. 2,59 m til ca. 1,72 m. Fra beboelsens nordvestlige hjørne til skel vil afstand blive indsnævret fra ca. 4,06 m til ca. 3,18 m. Derudover vil fortov, cykelsti og vej blive hævet 25 cm.

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

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Vejles kendelse af 19. juni 2023
- KLAGE: E-mail af 17. august 2023 fra lodsejer lodsejer 1
- Anmodning om Taksationskommissionens fastsættelse af erstatning af 12. maj 2023
- Arealfortegnelse
- Ekspropriationsplan
- Principtværsnit
- Tingbogsattest for matr.nr. 1 af 12. maj 2023
- Vurderingsfortegnelse af matr.nr. 1 af 19. juni 2023
- Indkaldelse til Åstedsforretning af 6. oktober 2022 – sendt separat til hver ejer
- Protokol for Åstedsforretning den 9. november 2022
- Supplerende bemærkninger til åstedsprotokollen af 9. november 2022 – brev fra lodsejers repræsentant af 6. december 2022
- Svar på brev af 6. december 2022 – brev fra Horsens Kommune af 20. december 2022
- Erstatningstilbud af 20. december 2022
- Svar på brev af 20. december 2022 – brev fra lodsejers repræsentant af 12. januar 2023
- Ekspropriationsbeslutning af 31. januar 2023

- Meddelelse af ekspropriationsbeslutning af 1. februar 2023 – sendt separat til hver ejer
- Svar på brev af 15. februar 2023 – brev af 16. februar 2023 fra Horsens Kommune
- Revideret erstatningstilbud af 16. februar 2023
- Bemærkninger til kommunens forligstilbud af 16. februar 2023 – brev af 10. marts 2023 fra lodsejers repræsentant
- Svar på brev af 10. marts 2023 – brev af 25. april 2023 fra Horsens Kommune
- E-mailkorrespondance mellem parterne af 2. maj 2023 – 11. maj 2023
- Situationsplan af 21. juni 2023 udarbejdet af landinspektør Steffen Sejr – mål fra hushjørner til gammelt og nyt skel og til asfaltkant

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 19. juni 2023. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 19. juni 2023:

"Kommissionen kan tiltræde, at det tilbudte beløb på 225 kr.m^2 for selve arealafståelsen udgør fuld erstatning for dette.

Vedrørende ulempeerstatningen bemærkes, at der vil være midlertidige gener for ejendommen under arbejdets udførelse.

Det tidligere vejskel lå imellem 2,6 og 4 m fra husets facade og kanten af kørebanen tilsvarende 4,3 m og 6 m fra hushjørnerne. Ejerne har hidtil brugt arealet foran huset til parkering, idet de er kørt direkte ind fra vejen, og det må også antages, at de delvist har parkeret på vejarealet. Det må dog også lægges til grund, at man lovligt har kunnet parkere en bil eller bil + trailer pa arealet med benyttelse af den registrerede overkørsel. Disse pladser mistes, og det er uvist, om kommunen vil tillade etablering af en overkørsel mere. I betragtning af, at der stadig vil være ca. 100 m^2 helt regulær plads til parkering ud for indkørslen, findes tabet af pladser foran huset imidlertid ikke at forringe værdien af ejendommen på nogen måde. Men ejerne påføres dog en varig ændring af færdsels- og parkeringsforholdene, som kan ses som en ulempe.

Efter afståelsen vil skellet ligge imellem 1,7 og 3,2 m fra huset og nærmeste kant af fortovet dermed være kun ca.2,2 m - 3,7 m fra huset. Som vejen nu indrettes, "tvinges" den gående færdsel i begge retninger til at benytte fortovet. På denne baggrund finder kommissionen, at der er tale om både øget nærføring og øgede indbliksgener, som skal udløse en erstatning. Den samlede ulempeerstatning fastsattes skønsmæssigt til 50.000 kr.

Det lægges til grund, at ejerne vedrørende sagen har haft en udgift til advokat på 21.250 kr. incl. moms. Efter indholdet af den foreliggende mail-udveksling imellem advokat og kommune kan det ikke antages, at al advokattid har varet relevant i relation til erstatningsfastsættelsen/taksationssagen. Men på den anden side må det tilbudte beløb anses for at vare for lavt. Kommissionen fastsætter skønsmæssigt den "passende godtgørelse", if. vejlovens § 110, for relevant sagkyndig bistand til 15.000 kr. inc. moms.

Der tilkendes således følgende erstatning:

For afstået areal 25 m² á 225 kr.	*5.625 kr.*
Erstatning for øvrige gener	*50.000 -*
I alt	*55.625 kr.*

Yderligere tillægges ejerne 15.000 kr. incl. moms med henblik på dækning af udgift til sagkyndig bistand.

Det bestemmes:

Der tillægges ejerne af ejendommen matr.nr. 1 adresse 2 *, Horsens,* lodsejer 2 *og* lodsejer 1 *, erstatning med 55.625 kr., der forrentes med diskontoen pr. 31. januar 2023 og fra denne dato til betaling sker.*

Med henblik på dækning af udgift til sagkyndig bistand tilkendes ejerne 15.000 kr."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatning for tab af parkeringspladser og øvrige gener forhøjes.

Lodsejerne fremførte til støtte for påstanden, at pladsen mellem huset og vejen ikke vil kunne bruges lovligt som parkeringsplads efter ekspropriationen og projektet er færdigt. Lodsejerne forklarede, at traileren og bilen på nuværende tidspunkt kan køres ind på pladsen mellem huset og vejen via den lovlige indkørsel nordøst for beboelsen og derved holde lovligt parkeret.

Lodsejerne påpegede, at vejen skal hæves 25 cm. Derudover bliver bredden på målet fra hushjørnet ved indkørslen til det nye skel indsnævret fra 2,59 m til 1,72 m, forklarede lodsejeren. Lodsejerne gjorde gældende, at da vejen hæves og indkørselsbredden til parkeringspladsen indsnævres, medfører det at den nuværende brug af pladsen mellem huset og vejen ikke kan fortsætte, hvorved lodsejerne mister 2 parkeringspladser.

Slutteligt udtrykte lodsejerne bekymring for den øgede arbejdsbyrde ved snerydning af fortov, der vil blive pålagt dem.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden fremførte til støtte for påstanden, at der ikke er praksis for uddeling af erstatning for ulovlige forhold. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at lodsejerne kører op på parkeringspladsen mellem huset og vejen via en ulovlig overkørsel. Anlægsmyndigheden bemærkede, at lodsejerne har søgt om tilladelse til ny overkørsel, men at lodsejeren fik afslag på anmodningen.

Anlægsmyndigheden forklarede yderligere, at der som hovedregel ikke gives dispensation i kommunen for at holde parkeret på et fortov, og i særdeleshed ikke når der

er tale om sårbare trafikanter. Derudover bemærkede anlægsmyndigheden, at hasselbusken i det nordvestlige hjørne fjernes af kommunen til fordel for lodsejerne.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens kendelse bør ændres, således at erstatningen forhøjes til 65.625 kr.

Overtaksationskommissionen kan tiltræde taksationskommissionens præmisser med hensyn til fastsættelse af erstatningen for tab af parkeringspladser og øget nærføring og øgede indbliksgener. Overtaksationskommissionen finder dog den fastsatte erstatning herfor på 50.000 kr. i underkanten og forhøjer skønsmæssigt denne erstatning til 60.000 kr.

Erstatningen på 225 kr. pr. m^2 for arealafståelse kan tiltrædes.

Overtaksationskommissionen har ikke bemærkninger til den af taksationskommissionen fastsatte godtgørelse på 15.000 kr. til sagkyndig bistand. Der ses ikke at have været yderligere udgifter i forbindelse med sagens behandling ved overtaksationskommissionen.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse 25 m^2 à 225 kr.	5.625 kr.
For samtlige ulemper	60.000 kr.
I alt	65.625 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 15.000 kr. inkl. moms.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 116 i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Erling Christensen

Johan Høi Kristensen

Allan Leth

Palle Høj

Per Schmidt Andersen

/ 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 kendelse, jf. § 121, stk. 1, i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 15. april 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

