Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 18. marts 2024

Sagsnr. 2023-151633

Sagens parter:

Ejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1 , 5370 Mesinge

Mod

Anlægsmyndighed: Kerteminde Kommune

(herefter anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om fastsættelse af erstatning i forbindelse med anlæggelse af en dobbeltrettet cykelsti mellem Salby og Mesinge.

Mandag den 18. marts 2024, ca. kl. 9.00 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på adresse 1 , 5370 Mesinge. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer landmand Peter From-Eriksen og landmand Hans Erik Nellegaard, samt de for denne sag kommunalt udpegede medlemmer fisker Allan Buch og ejendomsmægler og valuar Hans Henrik Andersen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Casper Sørensen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg ved e-mail af 26. august 2023 fra lodsejers repræsentant. Lodsejer var til stede under besigtigelsen sammen med sin repræsentant, advokat Jacob Pedersen fra Interlex Advokater. Derudover deltog lodsejers søn, person 1 , og lodsejers hustru, person 2 . Under udveksling af synspunkter deltog lodsejers repræsentant og lodsejers søn.

Anlægsmyndigheden gav møde ved ingeniør Mads Dalsgård Hansen og leder af trafik og anlæg Klaus Hedelund.

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

Sagens oplysninger

Ifølge OIS er matr.nr. 1 en samlet fast ejendom på 815 m^2, heraf bebygget areal 83 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 730.000 kr., heraf grundværdi 77.400 kr.

Byrådet i Kerteminde Kommune besluttede den 24. november 2023 at eksproprierer areal til brug for etablering af en dobbeltrettet cykelsti mellem Salby og Mesinge. I den forbindelse fik matr.nr. 1 permanent eksproprieret et areal på 60 m^2 beliggende mellem vejen og beboelsen. Derudover vil der blive fjernet 24 m træer og buske brugt til afskærmning af beboelsen beliggende på det permanent eksproprierede areal. Der vil være ca. 5,45 m mellem det nye skel og beboelsens nærmeste hushjørne.

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

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Fyns kendelse af 30. juni 2023 – Taks. Nr. 3b/2023 – berigtiget 20. marts 2024
- KLAGE: e-mail af 26. august 2023 fra adv. Jacob Pedersen
- Anmodning om indbringelse af sager for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg af 26. august 2023
- Ejendomsmæglervurdering af 22. august 2023
- Indvarsling til åstedsforretning af 14. september 2022
- Bekendtgørelse om åsteds- og forligsforretning
- Projektbeskrivelse af 14. september 2022
- Arealfortegnelse adresse 1
- Kort: Ekspropriationsplan af 14. september 2022
- Ortofoto af projektet
- Protokol for åstedsforretning af 12. oktober 2022
- Brev af 29. september 2022 fra lodsejer - Argumenter imod evt. planlagt cykelsti
- Besked om opmåling af areal af 12. oktober 2022
- Anmodning om udtalelse fra politiet vedr. alternativ placering af cykelsti af 31. oktober 2022
- Udtalelse fra politiet vedr. alternativ placering af cykelsti af 3. november 2022

- E-mailkorrespondance mellem kommunen og adv. Troels Maglegaard af 7. og 8. november 2022
- Byrådets ekspropriationsbeslutning af 24. november 2022
- Kort: Revideret ekspropriationsplan af 6. december 2022
- Revideret orienteringsbrev om ekspropriationsbeslutning af 22. december 2022
- Forligs- og erstatningstilbud for matr.nr. 1
- Klage til Vejdirektoratet over ekspropriationsbeslutning af 13. januar 2023
- Vejdirektoratets afgørelse af 20. april 2023
- E-mail af 9. maj 2023 – indbringelse af sag for Taksationskommissionen for Fyn
- Fotomateriale fremlagt under taksationsforretning af 30. juni 2023
- E-mail fra kommunen af 5. marts 2023 til Taksationssekretariatet med kortbilag
- E-mail fra adv. Jacob Pedersen af 15. marts 2023 med billeder fra klagen ikke oversendt af Taksationskommissionen for Fyn

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 30. juni 2023. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 30. juni 2023:

"Under besigtigelsen kunne det konstateres, at de eksproprierede cirka 60 m2 udgør en strimmel havejord ud mod vej 1 og som i alt det væsentlige består af til dels selvsåede/vildtvoksende træer og buske.

Henset hertil, og idet der ikke er fremkommet oplysninger, der kan føre til andet resultat, finder Taksationskommissionen ikke grundlag for at antage, at de af Kommunen tilbudte 175 kr. pr. m^2 ikke svarer til den reelle værdi af arealet.

Denne erstatning skal ifølge lov om offentlige veje m.v. § 120 forrentes med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for meddelelsen om ekspropriationsbeslutningen og frem til betaling sker.

Efter det under besigtigelsen herom konstaterede finder Taksationskommissionen ikke, at der ved ekspropriationen og anlæggelsen af den omhandlede cykelsti er eller vil ske en sådan nærføring eller formindskelse af det græsbevoksede areal mellem beboelseshuset og vej 1 , at dette kan give grundlag for at tillægge lodsejerne nogen del af den af dem krævede ulempeerstatning.

Derimod finder Taksationskommissionen, at der i medfør af vejlovens § 110 bør tillægges lodsejerne en passende godtgørelse til dækning af deres udgifter til sagkyndig bistand - en godtgørelse, der skønsmæssigt kan udmåles til 5.000 kr.

Der er ved fastsættelsen/udmålingen af dette beløb lagt vægt på det ved klagen opnåede resultat, samt at lodsejers advokat også repræsenterer andre lodsejere i samme ekspropriationssag og som er tillagt en godtgørelse i samme størrelsesorden.

På baggrund af ovenstående, og idet der efter Kommissionens opfattelse herved ydet lodsejerne fuldstændig erstatning i forbindelse med den af Kerteminde Kommune foretagne ekspropriation,

b e s t e m m e s:

Der tillægges lodsejerne, person 2 *og* lodsejer *,* adresse 1 *, 5370 Mesinge, en arealerstatning på 175 kr. pr. m² samt 36.000 kr. for fjernet beplantning langs skel, alt i forbindelse med Kerteminde Kommunes ekspropriation af en del af deres ejendom, matr.nr.* 1 *, og til brug ved anlæggelsen af en cykelsti mellem* vej 2 *og* vej 3 *.*

Erstatningsbeløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for meddelelsen om ekspropriationsbeslutningen og frem til betaling sker.

Endvidere tillægges der lodsejerne et beløb på 5.000 kr. til dækning af afholdte udgifter til sagkyndig bistand.

Omkostningerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen betales af Kerteminde Kommune."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at der tildeles ulempeerstatning for indbliksgener og forringelse af have.

Lodsejerens repræsentant gjorde gældende, at ejendommen er udlejet for ca. 6.000-7.000 kr. om måneden plus forbrug. Repræsentanten påpegede, at ekspropriation af et areal i boligens have vil bevirke, at haven formindskes betydeligt. Denne forringelse af haveareal vil, ifølge repræsentanten, medføre en så stor ulempe, at haven ikke vil have samme nytteværdi som i dag.

Lodsejers repræsentant fremførte yderligere, at beplantningen, der fjernes ved etableringen af den dobbeltrettede cykelsti, benyttes til at skærme for indblik fra vejen. Repræsentanten påpegede, at den dobbeltrettede cykelsti derudover vil blive hævet i niveau og derved have nemmere indblik ind i boligen. Repræsentanten anførte, at dette vil skabe store indbliksgener for beboerne af ejendommen.

Slutteligt fremhævede lodsejers repræsentant mæglererklæringen fremsendt med klagen af 26. august 2023. Ifølge repræsentanten påviser mæglererklæringen et betydeligt værditab for ejendommen.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant fremførte, at der i mange år har været efterspørgsel på netop denne cykelsti. Repræsentanten forklarede, at cykelstiens placering er godkendt af politiet som værende det bedste alternativ i forhold til færdselssikkerheden.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at den dobbeltrettede cykelsti vil blive hævet lidt i niveau, men stadig være under niveauet af vejen. Repræsentanten påpegede, at der fra det nærmeste hushjørne til det nye skel vil være ca. 5,45 m.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør stadfæstes.

Kommissionen finder ikke grundlag for at ændre de af taksationskommissionen fastsatte erstatninger for arealafståelse og tab af bevoksning.

Med hensyn til spørgsmålet om erstatning for ulemper eller værdiforringelse finder kommissionen ikke, at der kan lægges vægt på den ensidigt indhentede ejendomsmæglererklæring. Erklæringen er baseret på en opfattelse af, at cykelstien bliver placeret helt tæt op til bygningen og at offentligheden kommer til at passere lige uden for bygningen. Dette er imidlertid ikke korrekt. Kanten af rabatten langs cykelstien, svarende til det nye skel, vil forløbe i en afstand af ca. 5,5 meter fra nærmeste bygningsdel. Det vil være muligt at etablere et nyt hegn, f.eks. i form af en bøgehæk, langs skellet, som vil kunne værne mod indblik fra vejen og samtidig efterlade et brugbart stykke af forhaven.

Overtaksationskommissionen er således enig med taksationskommissionen i, at der ikke er tale om en nærføring, der kan udløse en særskilt ulempeerstatning ud over erstatningen for arealafståelse og tab af beplantning.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand tillægges der ejeren et beløb på 5.000 kr. ud over det af taksationskommissionen fastsatte beløb.

Herefter bestemmes.

Taksationskommissionens kendelse stadfæstes.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser tillægges der ejeren et beløb på i alt 10.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til §§ 110 og 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

Peter From-Eriksen

Hans Erik Nellegaard

Allan Buch

Hans Henrik 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 5. april 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

