Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 28. oktober 2024

Sagsnr. 2024-192340

Sagens parter:

Lodsejere: lodsejer 1 og lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1 , 5540 Ullerslev

(Lb.nr. 27)

mod

Vejmyndighed: Nyborg Kommune

(herefter benævnt vejmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om fastsættelse af erstatning i forbindelse med delvis ekspropriation til brug ved etablering af dobbeltrettet cykelsti mellem Flødstrup og Revninge.

Mandag den 28. oktober 2024, kl. 13.00 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på adresse 1 , 5540 Ullerslev. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius,

cand.jur. Erling Christensen, de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer landmand Hans Erik Nellegaard og landmand Peter From-Eriksen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer fisker Allan Buch og merkonom Steen Have Otterstrøm.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg ved e-mail af 13. maj 2024 fra lodsejerne. Lodsejerne var begge til stede under besigtigelsen.

Vejmyndigheden gav møde ved cand.jur. Lotte Gade-Pedersen og landinspektør Gert M. Henningsen, fra Landinspektørfirmaet LE34 A/S. Projektleder Jeppe Bonde, Nyborg Kommune, kom halvvejs igennem besigtigelsen og deltog i den resterende besigtigelse. Jeppe Bonde deltog ligeledes ikke i den fulde udveksling af synspunkter men blev hentet for at opklare et spørgsmål til vejmyndigheden.

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

Sagens oplysninger

Ifølge OIS har ejendommen matr.nr. 1 et areal på 1.490 m^2 hvoraf 273 m^2 er bebygget. Ejendommen er en beboelsesejendom beliggende i landzone. Ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2022 blev ejendommen vurderet til en ejendomsværdi på 870.000 kr., heraf grundværdi 142.800 kr.

Byrådet i Nyborg besluttede den 12. september 2023 at ekspropriere til brug for etablering af dobbeltrettet cykelsti mellem Flødstrup og Revninge. I den forbindelse fik matr.nr. 1 permanent eksproprieret et areal på 18 m^2 og midlertidigt eksproprieret et areal på 29 m^2 beliggende mellem beboelsen og vejen. Arealet anvendes til dels som forhave og indkørsel. Derudover er der tab af 15 m hæk og et kirsebærtræ.

Hækken løber imellem vejen og et grusbelagt areal. Foran beboelsen er anlagt et bed med småsten og to rhododendronbuske. Bedet hindrer ikke indblik til beboelsen. Bedet og postkassen fjernes under udførelsen af projektet, men retableres så vidt muligt af vejmyndigheden.

Inden anlægsmyndighedens delvise ekspropriation af ejendommen var der 5.52 m fra det sydøstlige hushjørne til vejen og 1.86 m til skellet. Efter den delvise ekspropriation vil der være 1.82 m fra det sydøstlige hushjørne til cykelstien og 1.30 m til det nye skel. Længden fra det sydøstlige hushjørne til vejen forbliver uændret.

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

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Fyns kendelse af 5. april 2024
- KLAGE: E-mail af 13. maj 2024 fra lodsejerne
- Nyborg Byråds beslutning om igangsætning af ekspropriation af 25. april 2023
- Arealfortegnelse
- Ekspropriationsplan
- Ekspropriationsprotokol af Åstedsforretningen afholdt den 25., 26., og 30. maj 2023

- Erstatningstilbud
- Nyborg Byråds ekspropriationsbeslutning af 12. september 2023
- Indlæg fra kommunen af 8. marts 2024
- Indlæg fra lodsejerne
    - Bilag 1: Udprint af offentlig ejendomsvurdering pr. 1. januar 2020
    - Bilag 2: fotos
    - Bilag 3: Tilbud: Opsætning af komposithegn
    - Bilag 4: Tilbud: Reetablering efter anlæg af cykelsti
- Fotomateriale udleveret af lodsejerne på forretningsdagen den 28. oktober 2024
- Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af 31. maj 2023 i sag Taks 17/2022 udleveret af vejmyndigheden på forretningsdagen den 28. oktober 2024

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Fyns kendelse af 5. april 2024. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 5. april 2024:

"Som oplyst af lodsejerne, er der fremkommet en ny ejendomsvurdering, men da denne har til formål at danne grundlag for en skatte- og afgiftsmæssig beregning, kan den ikke i sig selv tillægges afgørende betydning ved fastsættelsen af ejendommen og det eksproprierede areals værdi i handel og vandel.

Dette fremgår også af blandt andet Overtaksationskommissionens afgørelse af 8. februar 2024 (sag nr. 2023-165386), og hvori det anføres, at "arealerstatningen skal fastsættes til værdien i handel og vandel efter taksationsmyndighedernes vurdering", jf. vejlovens § 115, stk. 3, "og den offentlige vurdering er ikke bindende i så henseende".

Henset hertil, og med kendskab til værdien i handel og vandel for tilsvarende havejord i området og langs vej *finder Taksationskommissionen ikke grundlag for at forhøje den af Kommunen tilbudte arealerstatning på 100 kr. pr. m^2, eller i alt 1.800 kr.*

Hvad angår fjernelsen af den cirka 15 meter lange hæk er lodsejerne berettiget til en erstatning, der efter gældende praksis skal opgøres med udgangspunkt i omkostningerne ved indkøb af nye yngre planter af tilsvarende art og med tillæg af udgifter til plantning og pasning, indtil hækken har fået rodfæste og er kommet i vækst.

Kun hvis der foreligger særlige omstændigheder kan dette udgangspunkt fraviges.

På baggrund af det under besigtigelsen konstaterede samt det oplyste om, at Kommunen har beregnet et beløb på 600 kr. pr. løbende meter hæk, eller i alt 9.000 kr., finder Taksationskommissionen - idet der ikke ses at foreligge særlige omstændigheder, der kan begrunde en fravigelse af det nævnte udgangspunkt - at der ved et sådant beløb ydes lodsejerne fuld erstatning for den fjernede hæk.

Som det fremgår af forholdene på stedet, er lodsejernes beboelseshus samt grundstykket frem til skel allerede i dag placeret tæt på vej *ligesom der ikke er etableret nogen form for afskærmning mellem vejen og huset. Ved ekspropriationen vil der alene blive fjernet en smal stribe af grundstykket mellem huset og vejen og med en begrænset forøgelse af de aktuelle nærheds- og indbliksforhold.*

Henset hertil, og når tillige den almindelige naboretlige tålegrænse tages i betragtning, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering - og uanset det af lodsejerne fremførte - at kunne tilslutte sig den af Kommunen herfor tilbudte erstatning på 10.000 kr.

På baggrund af ovenstående finder Taksationskommissionen således, at der ved en samlet erstatning på 23.090 kr. ydes lodsejerne 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 ejerne af matr.nr. 1 , lodsejer 1 *og* lodsejer 2 *, en samlet erstatning på 23.090 kr. i anledning af Nyborg 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 Nyborg Kommune."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at arealerstatningen forhøjes til 200 kr. per m^2 samt at ulempe erstatningen hæves.

Lodsejerne fremførte til støtte for påstanden, at ejendomsvurderingen er sat op til 200 kr. per m^2, hvorfor arealerstatningen ligeledes bør forhøjes til 200 kr. per m^2.

Lodsejerne påpegede, at der er blevet brugt et større arbejdsareal end eksproprieret til. Lodsejerne forklarede og henviste til fremlagte billeder, at kantstenene er blevet lagt op langs beboelsen, på et areal der ikke er en del af det eksproprierede arbejdsareal, hvilket bl.a. har besværliggjort vinduespudsning.

Lodsejerne anførte, at 600 kr. per løbemeter for en hæk, ikke er tilstrækkeligt til at genplante hækken. Lodsejerne påpegede, at erstatningen for kirsebærtræet også er sat lavt, samt at støjen fra vejen er øget efter kirsebærtræet og hækken blev fjernet.

Lodsejerne anerkendte, at selve cykelstien anlægges på den tidligere vejrabat, som er vejmyndighedens areal, samt at arealafståelsen skal benyttes til rabat for cykelstien. Lodsejerne påpegede samtidig, at trafikken trækkes meget tættere på beboelsen, da den tidligere vejrabat ikke blev benyttet. Lodsejerne påstod, at ejerforholdet for arealet er uden betydning, da trafikken trækkes tættere på beboelsen uden lodsejernes tilladelse, hvorved ulemperne for lodsejerne forhøjes.

Lodsejerne påpegede, at udsynet fra indkørslen forværres, og at lodsejerne skal køre ud og holde på den dobbeltrettede cykelsti, for at kunne orientere sig tilstrækkeligt ved udkørsel til vejen. Derudover fortalte lodsejerne, at den ene lodsejer har en far, der sidder i kørestol og bruger en rampe til at komme ind i huset. Denne rampe vil, når den er sat op, ligge ud over cykelstien.

Lodsejerne påpegede, at kantstenene foran beboelsen er blevet flyttet længere ind mod huset og herefter støbt fast med beton. Lodsejerne forklarede, at det ikke var en del af aftalen at kantstenene skulle støbes fast. Lodsejerne gjorde gældende, at dette vil skabe problemer for dem, når de skal lave hegn, da de, for at lave huller til hegnspælene, skal grave gennem betonen, hvilket de ikke har udstyr til.

Derudover fremviste lodsejerne en sivebrønd i det nordøstlige hjørne af ejendommen foran beboelsen beliggende helt op mod skel mod naboejendommen og rabatten. Lodsejerne anførte, at sivebrønden ligeledes vil skabe problemer for opsætning af hegn, da den spærrer for hjørnepælen til hegnet. Lodsejerne forklarede, at der skal sættes et kompositthegn op for at skåne ejendommen ved bl.a. snerydning og saltning om vinteren og mod ulovlig indtrængen på ejendommen fra cykelstien.

Herudover anmodede lodsejerne om, at få et vinkelret skel i ejendommens sydøstlige hjørne i stedet for det skrå hjørne planlagt i projektet.

Slutteligt påpegede lodsejerne, at de forventer samtlige aftaler fra åstedsforretningen overholdt.

Vejmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Vejmyndigheden fremførte som støtte for påstanden, at den af taksationskommissionens fastsatte erstatning dækker lodsejers maksimale tab ved ekspropriationen.

Vejmyndigheden påpegede, at erstatningen for arealafståelsen er begrundet i ejendommens beliggenhed, karakter og offentlige vurdering samt arealafståelsens beliggenhed på ejendommen. Derudover henviste vejmyndigheden til, at lodsejerne er de eneste, der har klaget til overtaksationskommissionen over erstatningsstørrelsen.

Vejmyndigheden gjorde gældende, at erstatning for beplantning oftest skønnes efter prisen for anlæggelse af lignende ny beplantning tillagt erstatning for øvrige tab forårsaget af den fjernede beplantning. Vejmyndigheden påpegede, at haven er placeret bag stuehuset, hvorfor der ikke sker haveåbning og indbliksgener, når hækken fjernes. Vejmyndigheden fastholdt herefter, at en erstatning på 9.000 kr. for 15 m hæk samt 2.000 kr. for kirsebærtræet svarer til fuld erstatning. Vejmyndigheden anerkendte, at støjen fra vejen kan opleves som øget efter at hækken og kirsebærtræet blev fjernet, men påpegede samtidig at der ikke vil kunne måles øget støj.

Vejmyndigheden fremførte, at ejendommens beboelse inden ekspropriationsindgrebet var beliggende tæt på det eksisterende vejareal uden afskærmning for indblik. Vejmyndigheden påpegede yderligere, at cykelstien anlægges på vejmyndighedens areal, og rabatten vil være på det eksproprierede areal. Vejmyndigheden anførte, at det står vejmyndigheden frit for at benytte deres eget areal uden at skulle betale erstatning herfor. Vejmyndigheden gjorde gældende, at lodsejernes fremtidige gener ved færdsel på cykelstien og vejen derfor falder inden for den naboretlige tålegrænse.

Vejmyndigheden henviste til Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af 31. maj 2023 i sag Taks 17/2022. Vejmyndigheden påpegede, at ulempeerstatningen i denne sag var sat til 40.000 kr., da lodsejerne i sagen havde langt større gener grundet et større indgreb i deres ejendom end lodsejerne i denne sag.

Vejmyndigheden imødekom lodsejernes anmodning om at få et vinkelret skel i ejendommens sydøstlige hjørne i stedet for det skrå hjørne planlagt i projektet. Vejmyndigheden tilkendegav yderligere, at de er villige til at hjælpe med boring af huller til hegnspæle i betonen sat bag ved kantstenene foran beboelsen.

Slutteligt påstod vejmyndigheden, at den samlede erstatning for den delvise ekspropriation af ejendommen fastsættes til maksimalt 23.090 kr.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens kendelse bør ændres, således at erstatning for tab af beplantning og ulemper forhøjes til 30.000 kr. og erstatningen for midlertidigt arbejdsareal til 500 kr.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at der er grundlag for at ændre den af taksationskommissionen fastsatte arealpris. Arealerstatningen skal fastsættes til værdien i handel og vandel efter taksationsmyndighedernes vurdering, og den offentlige vurdering er ikke bindende i så henseende.

Den af taksationskommissionen fastsatte arealpris på 10 kr. per m^2 for det midlertidige arbejdsareal kan ligeledes tiltrædes. Overtaksationskommissionen bemærker dog, at der er benyttet et areal i forhaven til oplægning af kantsten udenfor det midlertidigt eksproprierede areal, hvorfor kommissionen skønsmæssigt forhøjer denne del af erstatningen til 500 kr.

Med hensyn til ulempeerstatningen bemærkes, at fjernelsen af hækken og træerne ikke kan antages at medføre nogen målbar ændring af støjniveauet på ejendommen. Overtaksationskommissionen hæfter sig endvidere ved, at den eksisterende kørebane ikke kommer tættere på huset, samt at forhaven også fremstod åben før ekspropriationstidspunktet.

Overtaksationskommissionen er i øvrigt i det store og hele enig med Taksationskommissionens kendelse og de deri anførte begrundelser. Dog findes især erstatningen på 600 kr. pr. løbende meter for fjernelsen af hækken at være i underkanten. Overtaksationskommissionen forhøjer herefter erstatning for tab af beplantning og for ulemper skønsmæssigt til 30.000 kr.

Det forudsættes, at vejmyndigheden lever op til de aftaler, der er indgået mellem parterne i forbindelse med åstedsforretningen, samt at vejmyndigheden som anført ovenfor vil være behjælpelig med etablering af de fornødne stolpehuller i betonen bag de nye kantsten til etablering af et kompositheg foran stuehuset, hvis ejerne beslutter sig herfor. Overtaksationskommissionen er ikke i tvivl om, at der kan findes en teknisk løsning, hvorefter der uden væsentlige meromkostninger vil kunne etableres et kompositheg foran stuehuset helt hen til skellet, uanset tilstedeværelsen af den eksisterende sivebrønd.

Overtaksationskommissionen har noteret sig, at vejmyndigheden har tiltrådt lodsejers anmodning om at få et vinkelret skel i ejendommens sydøstlige hjørne i stedet for det i ekspropriationsplanen skrå hjørne.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse, 18 m^2 à 100 kr.	1.800 kr.
For midlertidigt arbejdsareal	500 kr.
For tab af beplantning og for øvrige ulemper	30.000 kr.
I alt	32.300 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 Nellegaard Peter From-Eriksen

Allan Buch Steen Have Otterstrøm

/ 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 § 121, stk. 1 i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024 (med senere

ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at overtaksations-kommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 11. november 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

