Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 26. maj 2025

Sagsnr. 2024-214533

Sagens parter:

Lodsejer: person 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1

6715 Esbjerg N

(Lb.nr. 3)

mod

Anlægsmyndighed: Esbjerg Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med ekspropriation til etablering af nyt signalanlæg mellem Vej 1 og Vej 2 .

Mandag den 26. maj 2025, kl. 12:00 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på adresse 1 , 6715 Esbjerg N. 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 de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landmand Bent Østerskov og tidligere borgmester og landmand Poul Erik Weber.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Tina Jervelund.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg ved brev af 11. oktober 2024 fra lodsejers repræsentant, ejendomsmægler og valuar Bruno N. Bundgaard. Lodsejer deltog i taksationsforretningen sammen med sin repræsentant. Derudover deltog ejendomsmægler person 2 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved specialkonsulent og jurist Irina Larsen og projektleder Stig B. Kindberg. Derudover deltog landinspektør Søren Persson, LandSyd I/S, og projektleder Louise Nielsen, Rambøll.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 er en beboelsesejendom beliggende i byzone med et areal på 747 m^2, heraf 137 m^2 bygningsareal, hvoraf 129 m^2 er boligareal og 8 m^2 er et indbygget udhus, samt 24 m^2 carport. Ejendommen benyttes som udlejningsejendom. Ejendommen er ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2020 vurderet til 1.249.000 kr., heraf grundværdi 429.000 kr. Lodsejer overtog ejendommen den 15. december 2013 for en kontant købesum på 970.000 kr.

Byrådet i Esbjerg Kommune besluttede den 11. marts 2024 at ekspropriere i forbindelse med etablering af nyt signalanlæg mellem Vej 1 og Vej 2 . Ekspropriationsbeslutningen blev meddelt lodsejerne den 12. marts 2024. I den forbindelse fik matr.nr. 1 permanent eksproprieret et areal på 52 m^2 løbende langs skellet ud mod vejen. Derudover er der tab af beplantning og flytning af postkasse.

Inden anlægsmyndighedens delvise ekspropriation af ejendommen var der ca. 11,12 m fra det nordlige hushjørne til skellet og ca. 7,5 m fra det østlige hushjørne til skellet. Efter den delvise ekspropriation vil der være ca. 7,82 m fra det nordlige hushjørne til det nye skel og ca. 5,13 m fra det østlige hushjørne til det nye skel.

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

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Esbjergs kendelse af 26. august 2024 fremsendt den 18. september 2024
- KLAGE: brev af 10. oktober 2024 fremsendt den 11. oktober 2024 af lodsejernes repræsentant
- Indbringelse af erstatningsspørgsmål til taksationskommissionen – brev af 7. maj 2024
- Protokol fra åstedsforretning den 27. november 2023
- Ekspropriationsbeslutning af 12. marts 2024
- Erstatningstilbud
- Ekspropriationsplan

- Lodsejernes bemærkninger af 21. december 2023 inkl. ejendomsvurdering
- Lodsejernes bemærkninger til taksationskommissionen af 5. august 2024
- E-mail af 29. april 2025 fra Kommunen – fremsendelse af målkæder
- Ejendomsvurdering af 30. april 2025, indlæg fra lodsejernes repræsentant fremsendt 1. maj 2025

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Esbjergs kendelse af 26. august 2024. Kommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 26. august 2024:

"Efter det under besigtigelsen konstaterede samt det oplyste om, at den af Kommunen tilbudte arealerstatning er accepteret af andre lodsejere, der ligeledes har fået eksproprieret et areal til brug for projektet, henholdsvis Taksationskommissionens overordnede kendskab til værdien af sammenlignelig havejord, der i nærværende sag er beliggende marginalt på grunden og i en strimmel helt ud mod Vej 1 *finder Kommissionen - uanset den indhentede og ikke nærmere begrundede eller underbyggede vurdering fra Danbolig samt det det af lodsejerne fremførte - at kunne tiltræde størrelsen af den tilbudte erstatning på 250 kr. pr. m², eller i alt 13.000 kr.*

Det samme gælder erstatningen på 5.000 kr. for fjernelsen af beplantning ud mod Vej 1 *samt de 650 kr., der vedrører flytning af postkasse og skattekompensation.*

Uanset indholdet af den ovennævnte vurdering fra Danbolig Esbjerg - der heller ikke indeholder oplysninger om ejendommens estimerede handelsværdi - finder Taksationskommissionen det urealistisk at antage, at den trods alt begrænsende nærføring og placeringen af vejanlægget skulle medføre, at ejendommen bliver mere eller mindre værdiløs eller i handel og vandel vil miste op mod 20 % af den ovenfor angivne ejendomsværdi.

Dog finder Taksationskommissionen efter det under besigtigelsen konstaterede, at nærføringen i et vist omfang vil give forøgede ulemper i form af indblik til arealet foran beboelseshuset. Henset hertil, og efter en samlet vurdering, er det derfor Taksationskommissionens opfattelse, at den af Kommunen tilbudte erstatning for ulempe/nærføring skønsmæssigt bør forhøjes til 30.000 kr.

Der tillægges således lodsejerne en samlet erstatning på 48.500 kr. og som Taksationskommissionen finder yder dem 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 , person 3 *og* person 1 *, en samlet erstatning på 48.500 kr. i anledning af Esbjerg 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 Esbjerg Kommune."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret således, at den samlede erstatning forhøjes til 352.000 kr.

Under taksationsforretningen den 26. maj 2025 henviste lodsejerne til ejendomsmæglererklæringen af 30. april 2025 udarbejdet af ejendomsmægler person 2 hvori der bl.a. står følgende:

"På foranledning af Bruno Bundsgaard der repræsenterer ejerne af ovennævnte ejendomme har jeg besigtiget ejendommene i forbindelse med ekspropriation af arealer til den kommende vejudvidelse i forbindelse med omdannelse til lysreguleret kryds.

Der er tale om afgivelse af facadeareal på 52 m2 og 46 m2 på de 2 ejendomme.

Det er min vurdering, at begge ejendomme vil lide betydelige værditab, og der må forventes en lang salgsproces, hvis det overhovedet er muligt, at omsætte disse under de givne omstændigheder.

Ejendommen […] der ligger i forlængelse af ovennævnte blev forsøgt solgt over lang periode fra 2022 til 2024 uden held, formentlig har den trafikale udvidelse her for øje ikke øget køberne lyst til, at etablere sig der. Udbudsprisen var kr. 1.248.000

[…]

Grund afgivelse	*52 m2 af kr. 1.000*	=	*52.000*
Opsætning af lyddæmpende afskærmning	*ansl.*	=	*50.000*
Værditab	*ansl.*	=	*250.000*
I alt	*kr.*	=	*352.000*

[…]"

Lodsejerne fremførte yderligere under taksationsforretningen den 26. maj 2025, at generne ved indkig og støj vil forøges grundet projektet. Slutteligt anførte lodsejerne, at de ønsker skråningen ændret til en muret kant for at undgå unødig vand i haven.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at de tilslutter sig taksationskommissionens begrundelse for erstatningsudmålingen. Anlægsmyndigheden fremførte, at de ikke er enig i ejendomsmæglererklæringen, da de ikke mener at projektet vil påvirke ejendommen i så høj grad, som angivet i erklæringen.

Slutteligt indvilligede anlægsmyndigheden i at anlægge en lodret kant mod skellet i form af en støttemur.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at erstatningen forhøjes med 15.000 kr.

Med hensyn til arealerstatningen finder kommissionen, at der med den fastsatte pris på 250 kr. pr. m^2 er ydet fuld erstatning for afståelsen af det omhandlede stykke havejord. Den offentlige vurdering af den samlede grund er ikke afgørende for værdien af den eksproprierede strimmel havejord, idet den væsentligste del af grundværdien gælder selve retten til at opføre en bolig på grunden, hvilket ikke hindres ved ekspropriationen.

Med hensyn til ulempeerstatningen finder kommissionen ikke, at der er grundlag for at yde en erstatning i den størrelsesorden, som ejeren har krævet. Det ses ikke godtgjort, at etableringen af en højresvingsbane et par meter tættere på huset end den eksisterende kørebane vil ændre støjforholdene på ejendommen væsentligt. Der er desuden i forvejen indblik i forhaven fra kørebanen og cykelstien. Overtaksationskommissionen er dog enig med taksationskommissionen i, at indbliksgenerne forøges noget, og at der sker en ikke uvæsentlig indskrænkning af forhaven. Overtaksationskommissionen kan derfor tilslutte sig den forøgelse af ulempeerstatningen, som taksationskommissionen har fastsat.

Overtaksationskommissionen finder derimod den fastsatte erstatning på 5.000 kr. for haveforstyrrelse/beplantning m.v. for lav. Ved ekspropriationen fjernes et eksisterende højbed langs skellet. Ejeren bør ydes en kompensation herfor, der gør det muligt at få etableret et tilsvarende højbed langs det nye skel, hvis han ønsker det. Selv om kommunen har tilbudt at etablere en lav lodret støttevæg langs det nye skel, ses de 5.000 kr. ikke at være tilstrækkelige til retablering af bedet. Overtaksationskommissionen forhøjer derfor skønsmæssigt dette erstatningsbeløb til 20.000 kr.

De øvrige af taksationskommissionen anførte bemærkninger og beløbsfastsættelser kan tiltrædes.

Overtaksationskommissionen finder, at der bør ydes ejeren en godtgørelse på 3.000 kr. for udgifter til sagkyndig bistand.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse, 52 m² à 250 kr.	13.000 kr.
For haveforstyrrelse og beplantning	20.000 kr.
For flytning af postkasse	500 kr.
For samtlige øvrige ulemper	30.000 kr.
For skattekompensation	150 kr.
I alt	63.650 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.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser tillægges der ejerne et samlet beløb på 3.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 110 og § 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 Brøste Nellegaard

Peter From-Eriksen

Poul Erik Weber

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 hver enkelt erstatningspost kan indbringes for domstolene, ligesom spørgsmål vedrørende de enkelte lb.nr. i kendelsen særskilt kan indbringes for domstolene. Opmærksomheden henledes endvidere på, at sag om erstatning ifølge § 121, i lov om offentlige love m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter modtagelsen af kendelsen.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 25. juni 2025.



Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.