Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 29. oktober 2024

Sagsnr. 2024-194207

Sagens parter:

Lodsejer: virksomhed

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1 , 7000 Fredericia

Lb.nr. 7

mod

Vejmyndighed: Fredericia Kommune

(herefter benævnt vejmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med delvis ekspropriation til brug ved etablering af cykelsti og fortov i begge sider af Nørrebrogade i Fredericia.

Tirsdag den 29. oktober 2024, ca. kl. 8.50 samledes Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing på adresse 1 , 7000 Fredericia. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Johan Høi Kristensen og direktør Allan Leth, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, tidligere byråds- og regionspolitiker Holger Gorm Petersen og konsulent Per Schmidt Andersen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing ved brev af 30. maj 2024 fra lodsejers repræsentant. Lodsejer gav møde ved medejer person 1 og administrator person 2, som var til stede sammen med lodsejers repræsentanter, advokat Palle Viuff og advokat Christian Viuff, fra Advokatfirmaet Viuff & Bilde Jørgensen samt ejendomsmægler Niels Henrik Billund.

Vejmyndigheden gav møde ved projektleder Karsten Kiehn fra Fredericia Kommune og landinspektør Tina Jervelund.

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

Sagens oplysninger

Ifølge OIS har ejendommen matr.nr. 1 et areal på 3.547 m^2, hvoraf 1.408 m^2 er bebygget. Ejendommen er en udlejningsejendom bestående af ca. 75 beboelseslejligheder og nogle få erhvervslejemål beliggende i byzone. Ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2022 blev ejendommen vurderet til 40.000.000 kr., heraf grundværdi 3.112.500 kr.

Byrådet i Fredericia besluttede den 21. august 2023 at ekspropriere til brug for etablering af nye fortove og cykelstier i begge sider af Nørrebrogade i Fredericia. Matr.nr. 1 fik i den anledning permanent eksproprieret 203 m^2 samt fjernet beplantning fra 10 plantebede.

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

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Vejles kendelse af 1. maj 2024 i sag Tax 3-2024
- KLAGE: Brev af 30. maj 2024 fra lodsejers repræsentant
- Fredericia Byråds beslutning om igangsætning af ekspropriation af den 6. marts 2023
- Indkaldelse til åstedsforretning af den 4. maj 2023
- Arealfortegnelse
- Ekspropriationsplan
- Protokol over åstedsforretning den 7. og 8. juni 2023
- Erstatningstilbud
- Skrivelse fra lodsejers repræsentant af 29. juni 2023
- Skrivelse fra lodsejers repræsentant af 10. august 2023
- Fredericia Byråds ekspropriationsbeslutning af 21. august 2023
- Meddelelse om ekspropriationsbeslutning af 29. august 2023
- Skrivelse fra lodsejers repræsentant af 19. september 2023
- Vejdirektoratets afgørelse af 11. marts 2024
- E-mailkorrespondance imellem vejmyndigheden og lodsejer af 8.til 11. april 2024
- E-mail fra vejmyndigheden til taksationskommissionen af 25. april 2024 med bilag
    - Bilag 1: BBR-udskrift
    - Bilag 2: Kommuneplanrammebestemmelse N.B.6
    - Bilag 3: Notat vedr. erstatningsberegning
- Udleveret af vejmyndigheden ved taksationsforretningen den 1. maj 2024

    - Bilag 4: Print fra Håndbog for Bygningsindustrien vedr. arealbehov for parkeringsarealer
    - Bilag 5: Kort bl.a. med angivelse af afstande fra gammelt og nyt skel til bygningen
    - Bilag 6: Streetview print fra før arbejdets påbegyndelse
- Udleveret af lodsejers repræsentant ved taksationsforretningen den 1. maj 2024
    - Bilag A: Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for 2024 med beregningsdato 7. december 2023
- E-mailkorrespondance mellem vejmyndigheden og taksationskommissionen af 3. maj 2024
- Skrivelse fra lodsejers repræsentant af 8. maj 2024
- E-mail fra vejmyndigheden til taksationskommissionen af 15. maj 2024
- Udleveret af vejmyndigheden ved overtaksationskommissionens behandling af sagen den 29. oktober 2024
    - Diverse billeder
    - Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jyllands kendelse af 25. oktober 2022 i sag 2021-032135
    - Taksationskommissionen for Vejles kendelse af 13. december 2023 i sag Tax 8-2023
    - Diverse udprint af priser for rosenbuske m.v.
- Bemærkninger til udleveret materiale fra vejmyndigheden af 19. movember 2024
- Bemærkninger til udleveret materiale fra lodsejers repræsentant af 25. november 2024
- Supplerende bemærkninger fra vejmyndigheden af 27. november 2024
- Supplerende bemærkninger fra lodsejers repræsentant af 29. november 2024

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Vejles kendelse af 1. maj 2024. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse af 1. maj 2024:

"Det lægges til grund, at ejendommen er fuldt udbygget, og at dens fremtidige drift som udlejningsejendom vil kunne fortsætte fuldstændig som hidtil trods afståelsen af arealet. Derfor må tabet ved selve afståelsen anses for ret begrænset. På denne baggrund og ud fra den offentlige vurdering af grundværdien på ekspropriationstidspunktet finder kommissionen, at den tilbudte arealerstatning dækker tabet. Det bemærkes, at kommissionen ikke finder at kunne tillægge den senere udmeldte grundværdi betydning, da der antages at være tale om en foreløbig vurdering.

Vedrørende erstatning for midlertidige ulemper bemærkes, at det arbejde, der ved besigtigelsen var i gang i vejarealet, i alt væsentligt var ledningsarbejde, som ikke skal tages i betragtning direkte i denne sag. Men det forhold, at disse arbejder foretages samtidig med cykelsti-projektet indebærer, at anlægsperioden for cykelstien og det nye fortov forlænges. Det må antages, at der som følge af anlæg af cykelsti og nyt fortov tæt på ejendommen vil være støj- og støvpåvirkning i en periode, ligesom adgangen til ejendommen ad det midlertidige primitive fortov (plader), der i øvrigt er

anlagt på ejers grund, er besværlig. Desuden er opgravet jord / plantesten lagt nærmest helt ind til bygningen. Disse forhold kan begrunde en erstatning for midlertidige ulemper.

I fremtiden kommer fodgængere, cyklister m.v. tættere på bygningen, men efter forholdene dog med meget begrænsede gener til følge. Kommissionen kan ikke lægge til grund, at ejeren mister mulighed for at anlægge p-pladser langs Nørrebrogade med indkørsel via adresse 2 *, idet arealet i forvejen var så smalt, at et sådant projekt ikke var realistisk. Det forhold at kommunen måtte regulere/begrænse parkeringsmulighederne i området omkring ejendommen kan heller ikke begrunde erstatning. Kommissionen er enig med ejeren i, at arbejde på bygningens facade og tagflade mod gaden fremover kan blive mere kompliceret, da man nok ikke længere f.eks. kan opstille en lift på egen grund. Kommissionen lægger også til grund, at mulighederne for cykelparkering i indgangspartierne forringes. Disse forhold er varige ulemper*

Efter det anførte finder kommissionen, at ulempe erstatningen bør forhøjes med 50.000 kr.

Vedrørende beplantningen i den del af bedene, som skal bevares, bemærkes at den som udgangspunkt ikke vedkommer kommunen. Ud fra protokollen fra åstedsforretningen og den efterfølgende korrespondance lægges til grund, at kommunen skal aflevere bedene så de fremstår pænt klar til den nye beplantning, som ejer har ønsket. Dermed har kommunen heller ikke påført ejer noget erstatningsberettiget tab af planter ved midlertidigt at oplægge jord m.v. i bedene. Kravet på de 60.000 kr. kan herefter ikke tages til følge.

Efter det anførte fastsættes erstatningen således:

For afståelse af 203 m^2 á 540 kr.	*109.620 kr.*
For samtlige øvrige ulemper, herunder tab af planter m.v.	*75.000 -*
For fremmøde	*500 -*
I alt	*185.120 kr.*

Der tillægges ejeren godtgørelse med henblik på dækning af udgift til sagkyndig bistand med et skønsmæssigt fastsat beløb på 12.000 kr.

Det bestemmes:

Der tillægges ejeren af ejendommen matr.nr. 1 *, beliggende* adresse 1 *,* virksomhed ***, erstatning med 185.120 kr., der forrentes med diskontoen pr. 21. august 2023 til betaling sker.***

Ejeren tillægges 12.000 kr. med henblik på dækning af udgift til sagkyndig bistand."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at arealerstatningen forhøjes til 475.781 kr. og ulempeerstatningen forhøjes til 100.000 kr.

Lodsejerens repræsentant fremførte som støtte for forhøjelse af arealerstatningen, at vejmyndigheden har benyttet en forældet offentlig vurdering til udregning af erstatningen for arealafståelsen. Repræsentanten påpegede, at grundværdispecifikationen, benyttet af vejmyndigheden ved udregning af erstatningen, er fra den offentlige vurdering af 1. oktober 2010. Repræsentanten gjorde gældende, at udregning af erstatning ved brug af en forældet grundværdispecifikation, ikke er lig med fuldstændig erstatning, jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Lodsejerens repræsentant henviste til ejendomsmæglererklæringen af 25. oktober 2024, hvor arealafståelsen på 203 m^2 med en reduktion på 25%, da der ikke kan ske yderligere bebyggelse, er fastsat til 3.125 kr. per m^2 inklusive moms eller i alt 475.781 kr. inklusive moms. Repræsentanten påpegede, at lodsejer er berettiget til en arealpris lig med arealprisen i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet. Repræsentanten gjorde gældende, at en forældet offentlig vurdering ikke er retvisende for arealprisen, men at ejendomsmæglervurderingen derimod kan lægges til grund for handelspriserne i området og derfor er retvisende.

Lodsejers repræsentant påpegede, at facadejord, som det eksproprierede, er mere værdifuldt en baggårdsjord, at lodsejer mister en del af sin flotte forhave, som har været en pryd i bybilledet i mange år, hvorfor lodsejer tillige mister herlighedsværdi.

Lodsejers repræsentant fremførte som støtte for forhøjelse af ulempeerstatningen, at lodsejer har haft store gener under byggeriet. Repræsentanten forklarede, at der under opgravningen af det tidligere fortov har ligget jordbunker på lodsejers areal, hvilket har besværliggjort adgang til ejendommen. Repræsentanten påpegede, at projektet har givet markant øgede støj og støv gener, samt gener ved afhentning af renovation, som skulle køres længere væk end vanligt. Repræsentanten bemærkede, at Nørrebrogade har været spærret i en længere periode, hvilket også har besværliggjort adgang til ejendommen.

Lodsejers repræsentant gjorde gældende, at anlæg af cykelstien har været en meget lang proces, som endog har taget noget længere end de projekterede 5 måneder. Repræsentanten henviste til vejmyndighedens tidsplan, hvori anlægsprojektet skulle have været færdigt ultimo maj 2024. Repræsentanten fremhævede, at projektet på nuværende tidspunkt først vil være færdigt i foråret 2025.

Lodsejers repræsentant oplyste, at der før projektet var 10 store plantebede med diverse roser, buske og andet beplantning. Repræsentanten påpegede, at der på nuværende tidspunkt er 7 plantebede med halveret areal tilbage. Repræsentanten bemærkede, at alle planter inklusive roserne er blevet fjernet, hvorfor lodsejer skal anlægge helt nye bede.

Lodsejers repræsentant gjorde gældende, at lodsejer har mistet mulighed for at etablere parkeringspladser foran ejendommen, samt at der er blevet færre vejside parkeringspladser. Lodsejers repræsentant påpegede yderligere, at samtlige cykelstativer er blevet skåret halvt over, hvorved der kun kan være halvt så mange cykler som før. Repræsentanten fortalte, at en erhvervslejer opsagde sit lejemål grundet bl.a. generne ved anlægsprojektet, hvormed lodsejer har lidt tab af indtægter i form af leje.

Slutteligt anførte lodsejers repræsentant, at lodsejer ikke længere har mulighed for at benytte lift på egen grund ved selv simpel vedligeholdelse. Repræsentanten

forklarede, at lodsejer før ekspropriationen kunne opstille lift på egen grund uden behov for at søge om tilladelse. Repræsentanten gjorde gældende, at det ikke længere er muligt at opstille lift til f.eks. rensning af tagrender på egen grund. Repræsentanten påpegede, at der nu skal søges om tilladelse til råden over offentlig vej, hvilket både er tids- og økonomisk krævende.

Repræsentanten påstod arealerstatningen hævet til 475.781 kr., ulempeerstatningen til 100.000 kr., samt godtgørelse for sagkyndig bistand.

Vejmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at ulempeerstatningen formindskes til 25.000 kr., og de resterende poster stadfæstes, jf. vejmyndighedens oprindelige erstatningstilbud.

Vejmyndigheden fremførte som støtte for stadfæstelse af arealerstatningen, at udregningen af arealerstatningen er baseret på halvdelen af den offentlige vurdering tilgængelig på ekspropriationstidspunktet. Vejmyndigheden påpegede, at lodsejer fuldt ud, og endda væsentligt over det nuværende tilladte, har udnyttet byggeretten på ejendommen, hvorfor vejmyndigheden bestred, at de skal betale for byggeretten på ejendommen. Vejmyndigheden gjorde gældende, at deres beregning af arealerstatningen derfor er retvisende. Vejmyndigheden fremhævede, at samme princip er benyttet på den øvrige strækning.

Vejmyndigheden gjorde gældende, at ejendommen, efter de nye bede er blevet anlagt, vil ligne sig selv dog med lidt mindre bede, hvorfor der ikke er tab af herlighedsværdi.

Vejmyndigheden fremførte som støtte for formindskelse af ulempeerstatningen, at generne ikke kun er fra anlægsprojektet. Vejmyndigheden forklarede, at der både før og samtidig med anlæg af cykelstien er foretaget ledningsarbejde i forbindelse med et projekt foretaget af Fredericia Spildevand. Vejmyndigheden påpegede, at de gener lodsejer har oplevet, kun har varet i en periode på 3-4 måneder for samtlige projekter på Nørrebrogade. Derudover påpegede vejmyndigheden, at projektet kun er forsinket med ca. 3 måneder foran lodsejers ejendom, samt at projektet er færdigt bortset fra det afsluttende slidlag, hvilket skal påføres i foråret 2025. Derudover henviste vejmyndigheden til, at der ikke er givet erstatning for midlertidige ulemper under anlæg af cykelstien på den resterende del af projektet, da man skal kunne tåle en vis gene under et anlægsprojekt.

Vejmyndigheden bemærkede, at problematikken med parkering på Nørrebrogade har været fremlagt for byrådspolitikkerne. Vejmyndigheden påpegede, at de færre parkeringsmuligheder var et bevidst valg for at øge sikkerheden for cyklister heriblandt for børn til og fra skole og gymnasie. Vejmyndigheden gjorde gældende, at lodsejer ikke vil kunne få tilladelse til etablering af parkering foran ejendommen grundet ovenstående byplanlægning, og påpegede at arealet i øvrigt selv inden ekspropriationen var for smalt til anlæg af parkering.

Vejmyndigheden anførte, at der efter aftale med lodsejer er fjernet beplantning, da lodsejer selv ville genplante bedene. Derudover fortalte vejmyndigheden, at de efter aftale med lodsejer har sat stenene op til de nye plantebede samt forberedt jorden i plantebedene til ny beplantning. Vejmyndigheden forklarede, at halvdelen af cykelstativerne er blevet fjernet, da cyklerne ellers ville rage ud på fortovet.

Slutteligt påpegede vejmyndigheden, at ansøgning om råden over offentlig vej er gebyrfrit.

Vejmyndigheden påstod arealerstatningen stadfæstet og ulempeerstatning formindsket til 25.000 kr.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens kendelse bør ændres, således at erstatning for ulemper heriblandt tab af beplantning forhøjes til 100.000 kr.

Arealerstatningen skal fastsættes til værdien i handel og vandel efter taksationsmyndighedernes vurdering, og den offentlige vurdering er ikke bindende i så henseende. Overtaksationskommissionen finder ikke, at der kan tages udgangspunkt i byggeretsværdien, da byggeretten i forvejen er mere end fuldt udnyttet. Ud fra et skøn over arealets værdi på ekspropriationstidspunktet, finder kommissionen ikke, at der er grundlag for at ændre den af taksationskommissionen fastsatte arealpris.

Overtaksationskommissionen bemærker, at der i forbindelse med arbejder på offentlig vej, herunder ledningsarbejder og anlæggelse af en cykelsti, må forventes at være visse midlertidige gener, som til en vis grad må tåles af naboerne til projektet, så længe generne ikke går ud over, hvad lodsejer med rimelighed må påregne som led i den almindelige samfundsudvikling det pågældende sted. Overtaksationskommissionen finder ikke, at de beskrevne midlertidige gener overstiger den naboretlige tålegrænse hverken tidsmæssigt eller omfangsmæssigt.

Med hensyn til ulempeerstatningen bemærkes, at etablering af cykelstien efter kommissionens opfattelse også indebærer visse fordele heriblandt øget sikkerhed. Overtaksationskommissionen hæfter sig dog ved, at lodsejer har fået halveret cykelstativerne, samt at det fremover ikke vil være muligt at have lift på egen grund. Herudover har lodsejer fået reduceret både antal af bede fra 10 til 7 samt fået et reduceret areal til de resterende 7 bede. Trods den frivillige aftale mellem vejmyndigheden og lodsejer om at fjerne alt beplantning og forberede bedene til ny beplantning finder overtaksationskommissionen, at beplantningen skal erstattes, for at vejmyndigheden opfylder kravet om fuld erstatning, jf. grundlovens § 73, stk.1, 3. pkt. Ud fra ovenstående gener og tab af beplantning finder overtaksationskommissionen, at erstatning for ulemper heriblandt tab af beplantning er i underkanten og forhøjer herefter erstatningen skønsmæssigt til 100.000 kr.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser tillægges der en godtgørelse på i alt 25.000 kr.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse på matr.nr. 1 ., 203 m² à 540 kr.		109.620 kr.
For samtlige øvrige ulemper herunder tab af beplantning		100.000 kr.
For fremmøde ved åstedsforretningen		500 kr.
I alt		210.120 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 ved begge instanser i alt 25.000 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

Johan Høi Kristensen

Allan Leth

Holger Gorm Petersen

Per Schmidt Andersen

/ 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 overtaksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 4. december 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

