Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 18. marts 2024

Sagsnr. 2023-151655

Sagens parter:

Ejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 og 2

Beliggende: adresse 1 , 5370 Mesinge

Mod

Anlægsmyndighed: Kerteminde Kommune

(herefter anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer 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 2 , 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 Tingbogen er matr.nr. 1 og 2 en del af en samlet landbrugsejendom. Matr.nr. 1 har et areal på 119.649 m^2. Matr.nr. 2 har et areal på 61.949 m^2. Den samlede ejendom har et areal på 710.733 m^2, heraf vej 4.620 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 21.100.000 kr., heraf grundværdi 3.594.100 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 63 m^2 beliggende mellem vejen og matriklen. Derudover vil der blive fjernet beplantning langs skel mod haven samt ved indkørslerne mod vest. Den dobbeltrettede cykelsti placeres ca. 2,5 m fra porthullet i bygningen.

Matr.nr. 2 fik permanent eksproprieret et areal på 2.200 m^2 markjord beliggende langs med vejen.

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

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Fyns kendelse af 30. juni 2023 – Taks. Nr. 3c/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 for 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 og 2

- 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 manglende billeder fra klagen

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 det eksproprierede areal på cirka 63 m^2 udgør en strimmel havejord ud mod vej 1 .

Efter Taksationskommissionens kendskab til erstatningsniveauet for tilsvarende havejord, jf. til eksempel Overtaksationskommissionens afgørelse af 23. juni 2021 (sag nr. TS82401-00035), og idet der ikke er fremkommet oplysninger, der kan føre til andet resultat, finder Kommissionen, at der ikke er grundlag for at antage, at de af Kommunen tilbudte 100 kr. pr. m^2 ikke svarer til den reelle værdi af arealet.

Den af Kommunen i øvrigt tilbudte erstatning for cirka 2.200 m^2 landbrugsjord á 20 kr. pr. m^2 samt i alt 60.000 kr. for beplantning langs skel er ubestridt og/eller accepteret af lodsejerne.

Såvel arealerstatningerne som den nævnte erstatning for beplantning 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 konstaterede samt det herunder oplyste om den ændrede vejføring og fjernelse/udskiftning af diverse beplantninger langs skel, finder Taksationskommissionen ikke, at der ved ekspropriationen og anlæggelsen af den omhandlede cykelsti vil ske nogen forringelse af oversigtsforholdene set i sammenligning med de hidtidige og nu aktuelle, 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 […] lodsejer *,* adresse 1 *, 5370 Mesinge, en arealerstatning på 20 kr. pr. m² landbrugsjord samt 100 kr. pr. m² for havejord, henholdsvis 60.000 kr. for fjernet beplantning i skel, alt i forbindelse med Kerteminde Kommunes ekspropriation af en del af deres ejendom, matr.nr.* 1 *, og* 2 *, til brug ved anlæggelsen af en cykelsti mellem* vej 2 *og* vej 3 *.*

Erstatningsbeløbene 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 gener ved overkørsel af dobbeltrettet cykelsti.

Lodsejerens repræsentant forklarede, at ejendommen er en fin landbrugsejendom med en firlænget gård og udgang for beboelsen fra porten midt i den ene længe. Lodsejeren viste under besigtigelsen, hvor langt en bil skal ud ad porten, for at kunne orientere sig forsvarligt. Repræsentanten gjorde gældende, at bilen skal et stykke ud på cykelstien for at kunne orientere sig forsvarligt med risiko for at køre en blød trafikant ned. Repræsentanten påpegede, at dette indebærer en risiko for et objektivt ansvar for bilisten.

Lodsejerens repræsentant forklarede, at landbrugsejendommen i gennemsnit har 30.000 slagtesvin om året. Repræsentanten gjorde gældende, at der kører ca. 4 læs grise i lastvogne ind til gården og 4 læs grise i lastvogne ud af gården om ugen, der kommer jævnligt lastvogne med foder og valle til grisene, der er ca. 50 udkørsler med gyllevogne om ugen samt diverse store landbrugsmaskiner afhængigt af sæsonen.

Lodsejers repræsentant bemærkede, at der er tale om store landbrugsmaskiner, hvor føreren sidder højt oppe. Repræsentanten anførte, at risikoen for påkørsel af en blød trafikant ved overkørsel af en dobbeltrettet cykelsti med store landbrugsmaskiner er betydelig og kan i værste fald ende med dødsfald og en dom for uagtsomt manddrab

til følge. Derudover påpegede repræsentanten, at anlæggelsen af den dobbeltrettede cykelsti vil medføre flere cyklister, som grundet den høje brug af elcykler vil cykle i høj fart, hvilket yderligere forværrer risikoen for påkørsel af cyklisten.

Lodsejers repræsentant gjorde gældende, at udsynet vil være det samme som i dag, da bevoksningen ud for lejeboligen vil være som i dag bare tættere på huset. Derudover bestred repræsentanten politiets vurdering af cykelstien, da politiet ikke har indhentet bemærkninger fra lodsejer vedr. lodsejers virksomhed og udfordringer ved anlæggelse af en dobbeltrettet cykelsti, men kun har set på selve vejforløbet og cykelstien.

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, samt at cykelstiens placering er projekteret over det lovlige oversigtskrav.

Anlægsmyndighedens repræsentant påpegede, at udkørselsforholdene vil blive bedre, da en væsentlig del af beplantningen fjernes og udsynet derved forbedres.

Anlægsmyndighedens repræsentant gjorde opmærksom på, at cykelsti og rabat udfor porten placeres på det nuværende vejareal, og at der derfor ikke eksproprieres areal foran porten til projektet.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at erstatningen forhøjes med 50.000 kr.

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, som bl.a. er baseret på den fejlagtige opfattelse, at cykelstien bliver placeret helt tæt op til ydermuren og dermed foranlediger ekstremt dårlige udkørselsforhold fra ejendommen.

Det blev påvist under besigtigelsen, at der ud for porten i bygningen nærmest vejen vil være ca. 1,5 meter fra bygningen til rabatkanten og yderligere ca. en meter til kanten af selve cykelstien. Det er efter besigtigelsen på stedet overtaksationskommissionens vurdering, at der fra en personbil, der kører ud gennem porten, vil være tilstrækkeligt overblik over cykelstien, før bilen når ud på selve cykelstien.

Med hensyn til udkørslerne fra driftsbygningerne konstateredes det, at der i forvejen er ret dårlige oversigtsforhold, ikke mindst på grund af den eksisterende bevoksning, der nu fjernes. Overtaksationskommissionen er enig med taksationskommissionen i, at oversigtsforholdene som sådan ikke forringes på grund af indgrebet.

Det er imidlertid samtidig overtaksationskommissionens opfattelse, at placeringen af en dobbeltrettet cykelsti ud for udkørslerne på dette sted, vil kræve en meget stor agtpågivenhed ved udkørsel med de mange store landsbrugskøretøjer. Som påpeget af lodsejeren er der tale om mange udkørsler, og det er overtaksationskommissionens opfattelse, at der bliver tale om en ikke uvæsentlig driftsulempe, som bør erstattes. Kommissionen fastsætter skønsmæssigt en erstatning på 50.000 kr. for denne ulemper.

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.

Erstatningen fastsættes således:

For markjord 2200 m^2 à 20 kr.	44.000 kr.
For havejord 63 m^2 à 100 kr.	6.300 kr.
For tab af beplantning	60.000 kr.
For driftsulemper	50.000 kr.
I alt	160.300 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.

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.

