Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 23. juni 2021

Sagsnr. TS82401-00035

Sagens parter:

Lodsejer: Lodsejer 1

Matr. Nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2

6470 Sydals

Lb.nr.11

Mod

Anlægsmyndigheden: Sønderborg Kommune

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen drejer sig om Sønderborg Kommunes ekspropriation til etablering af cykelsti langs Kegnæsvej på Sydals.

Onsdag den 23. juni 2021, kl.11.45 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på Adresse 1, 5470 Sydals. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer landmand Mads Skau og selvstændig Knud Warming samt de for denne sag kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer landmand Bent Østerskov samt cand.scient.pol. Line Marie Larsen.

Sagen er indbragt for overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg af lodsejer ved klage af 2. februar 2021.

Kommissionen foretog besigtigelse og parterne fremsatte efterfølgende mundtlige synspunkter.

Lodsejer Lodsejer 1 mødte på dagen med sin datter Person 1 .

Anlægsmyndigheden, Sønderborg Kommune, gav møde ved Jørn Carstensen samt landinspektør Ejner Sønderby Christensen.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Susanne Midtgaard Lykke.

Sagens oplysninger

Den 5. maj 2020 traf Sønderborg Kommune afgørelse om, at der til anlæggelse af cykelsti skulle eksproprieres 500 m^2 af lodsejers ejendom. Ejendommen er beliggende i landzone, men uden landbrugspligt.

Taksationskommissionens afgørelse af 10. december 2020

"Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse:

Efter det foreliggende samt det af Lodsejer 1 *under sagen fremførte må det lægges til grund, at hans indsigelser i det hele vedrører de gener i form af mistet lævirkning og frit indkig til hele hans ejendom, som en fjernelse af den tjørnehæk eller træbevoksning, der er beliggende ud til vejen vil medføre. Endvidere må det lægges til grund, at det i relation til den foretagne ekspropriation alene drejer sig om den tjørnehæk/træbevoksning, der – set fra vejen – er beliggende til venstre for indkørslen til ejendommen.*

Ved fjernelsen af nævnte hæk/træbevoksning skabes der en form for helt "åbent landskab" fra vejen/cykelstien og ind over græsningsarealet til blandt andet det bagvedliggende stuehus. Endvidere vil arealet, der benyttes til afgræsning for flere heste – være helt uden afskærmning for såvel støj som vind og vejr.

Når henses til dette samt de mange år, hvor disse gener formentlig vil være ret markante, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering, at den af kommunen tilbudte erstatning for de med projektet forbundne ulemper, herunder navnlig mindsket lævirkning og indbliksgener, bør forhøjes med 10.000 kr., således at der tillægges ham en samlet erstatning på 82.603 kr.

Henset til det anførte, og idet der med hensyn til sagens omkostninger forholdes som nærmere nedenfor anført,

Bestemmes:

Den af Sønderborg Kommune tilbudte erstatning til Lodsejer 1 *for ekspropriation af en del af hans ejendom, matr. Nr.* Matr.nr. 1 *og* Matr.nr. 3 *, til brug for en cykelsti mellem* Person 2 *og* Adresse 2 *på Sydals, forhøjes til 82.603 kr.*

Sagens omkostninger betales af Sønderborg Kommune
Sagen sluttet
Mødet hævet

Jytte Aaen Jens Schultz-Hansen Henrik Boye"

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

- E-mail af 2. februar 2021 klage fra lodsejer
- Udskrift af protokollen Taks. Nr. 8/2020 af 10. december 2020 - besigtigelse, forhandlingsmøde og kendelse
- E-mail af 15. januar 2021 fra lodsejer - bemærkninger til kendelsen
- Brev af 19. august 2020 med bilag A-E samt bilag I1-I6
- E-mail af 9. november 2020: Vejdirektoratets svar til lodsejer
- Bilag vedr. samlet ulempeerstatning samt bilag vedr. priser på planter udleveret på forretningsdagen den 10. december 2020

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod Taksationskommissionens afgørelse ændret og erstatningen fastsat til minimum 149.000 kr.

Lodsejeren fremførte bl.a. følgende til støtte for sin påstand:

Lodsejer anførte, at det er en voldsom påvirkning at miste læbæltet ud til vejen idet der er massiv trafik af både bilister og cykellister. Især i sommermånederne er trafikken intens pga. mange turister.

Lodsejer forklarede, at det er nødvendigt med en høj hæk da der er stor terrænforskel og man derfor ikke får nogen afskærmning for hverken vind eller indbliksgener med en lav hæk. Desuden er det påkrævet, at der etableres en særlig bred hæk for at opnå acceptabel afskærmning idet der er tale om privat beboelse. Lodsejer fremhævede, at det netop er den beskyttelse som nuværende beplantninger giver, der gør at han kan være i boligen.

Lodsejers datter anførte ligeledes at det er problematisk, at cykelstien ligger så højt da det giver en oplevelse af, at forbipasserende på cykelstien kigger direkte ind i haven og huset og at det er til stor gene, at man ikke kan være uforstyrret i sit daglige opholdsareal. Lodsejers datter forklarede, at havde kommunen ikke rørt ved hækken, så ville der ikke være nogen problemer, men at lodsejer nu står i en situation hvor der er givet en erstatning, som slet ikke rækker til en tilsvarende hæk, der kan give den ro som lodsejer har brug for. Lodsejers datter anførte hertil, at man har indhentet et tilbud på hæk fra en planteskole som lød på ca. 1000 kr. pr. løbende meter.

Lodsejers datter anførte ligeledes, at kommunen slet ikke lever op til grundlovens princip om fuldstændig erstatning og at kommunen blot ser stort på de voldsomme gener lodsejer påføres.

Lodsejer gør desuden gældende, at ejendommen lider en ikke uvæsentlig værdiforringelse i forbindelse med at der åbnes op ud til vejen og lodsejer finder at dette vil påvirke ejendommen negativ i forbindelse med et salg. Lodsejer gør gældende, at det i den forbindelse er helt urimeligt, at Taksationskommissionen kun har givet en erstatning på 30.000 kr. for nærførings- og indbliksgener.

Anlægsmyndigheden påstod Taksationskommissionens afgørelse stadfæstet

Anlægsmyndigheden anførte, at det var beklageligt, at der har været en del uro omkring sagen, men at den har været prøvet 3 gange i Vejdirektoratet og at det alle tre gange var blevet fastslået at kommunen har handlet som den skulle.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at den tildelte erstatning er givet ud fra samme principper på hele strækningen og anlægsmyndigheden finder at erstatningen er rimelig.

Vedr. den af lodsejers påståede værdiforringelse af ejendommen henviste anlægsmyndigheden til sagen TS82401-00016, hvor der var tale om en ejendom med facade ud til anlægsprojektet og hvor nærføringsgener og indblik blev erstattet med 40.000 kr. Anlægsmyndigheden finder herefter, at den af Taksationskommissionen tildelte erstatning på 30.000 kr. for disse tilsvarende forhold er passende, idet der er i nærværende sag blot er tale om indkig mod husets gavlende.

Anlægsmyndigheden anførte, at man til støtte for fastsættelse af erstatningen for beplantning, havde indhentet tilbud på en tjørnehæk og at den indhentede pris er med tre års vedligehold. I tilbuddet var der dog ikke noteret noget om hækplanternes størrelse.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse
Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens kendelse bør ændres, således at den samlede erstatning forhøjes til 141.403 kr.

Med hensyn til arealerstatningen kan overtaksationskommissionen tiltræde beløbet på 40 kr. pr. m^2 for det egentlige haveareal. Kommissionen er enig med kommunen i, at de arealer, der er udlagt til hestefolde, ikke kan sidestilles med havejorden, men finder dog at prisen bør være noget højere end de af kommunen tilbudte 20 kr. pr. m^2, idet der er tale om frijord placeret tæt ved bygningerne. Overtaksationskommissionen fastsætter skønsmæssigt erstatningen for disse arealer til 30 kr. pr. m^2.

Da det ifølge kommunen er afhandlet med skat, at der ikke skal betales moms af arealerstatningen, tillægges der ikke moms.

Overtaksationskommissionen finder, at fjernelsen af de høje og tætte hegn langs vejen på begge sider af indkørslen indebærer et betydeligt indgreb i ejendommen på grund af indbliksgener og mistet lævirkning. Kommissionen finder derfor, at der bør fastsættes en erstatning, som giver mulighed for etablering af et nyt hegn, der forholdsvis hurtigt kan afbøde disse ulemper. Kommissionen finder ikke, at det vil være muligt at etablere et sådant hegn for det beløb på i alt 7.650 kr., som kommunen har forudsat i erstatningstilbuddet. Der vil gå mange år, før et hegn til denne pris kan yde

nogen form for beskyttelse. Overtaksationskommissionen forhøjer herefter erstatningen for hegn til 75.000 kr.

Selv med et hegn til denne pris vil der gå nogle år, før der er etableret nye hegn, der fuldt ud kan erstatte de eksisterende. Det skyldes bl.a. den terrænforskel, der vil være mellem ejendommen og kørebanen. Overtaksationskommissionen fastholder derfor den af kommunen tilbudte erstatning på 30.000 kr. for nærføring, indbliksgener m.v., men finder ikke grundlag for at forhøje dette beløb.

De øvrige af taksationskommissionen fastsatte beløb tiltrædes.

Overtaksationskommissionen finder, at der med ovennævnte erstatningsbeløb ydes ejeren fuldstændig erstatning for indgrebet, og finder således ikke grundlag for yderligere erstatning for ejendomsforringelse.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse 70 m^2 à 40 kr. og 430 m^2 à 30 kr.	15.700 kr.
For tab af hegn	75.000 kr.
For nærføring, indblikgener m.v.	30.000 kr.
For tab af øvrig bevoksning, mistet lævirkning, træhegn, ejendomsskat	
og alle øvrige ulemper	19.703 kr.
For fremmøde	1.000 kr.
Samlet erstatning	141.403 kr.

Omkostningerne ved taksationsmyndighedernes behandling af sagen betales af Sønderborg Kommune.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 116 i lov om offentlige veje (lov nr. 1520 af 27.12.2014).

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

Erling Christensen

Mads Skau

Knud Warming

Bent Østerskov

Line Marie Larsen

/Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

Ovennævnte afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Evt. søgsmål vedrørende sagen skal i henhold til § 121, stk. 1 i lov om offentlige veje m.v., anlægges mod modparten i sagen inden 6 måneder efter at afgørelsen er meddelt.

Udskriftens rigtighed bekræftes
Viborg, den 20. august 2021



Susanne M. Lykke
Fuldmægtig, cand.jur.