Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 7. januar 2025

Sagsnr. 2024-204120

Sagens parter:

Lodsejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8800 Viborg

(Lb.nr. 11)

mod

Kommunen: Viborg Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionens stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for ekspropriation i anledning af anlæg af cykelsti på Gl. Randersvej, Viborg.

Tirsdag den 7. januar 2025, ca. kl. 9.30 samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg på Adresse 1 , 8800 Viborg. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de

af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, forhenværende gårdejer Holger Hedegaard og forhenværende tømrermester Ole Riber Kjær, samt det kommunalt udpegede kommissionsmedlem seniorsergent Keld Fausing.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af lodsejeren. Lodsejeren var mødt.

Kommunen gav møde ved deres repræsentant landinspektør Thomas Normann Asmussen og praktikant Maja Rosendal Andersen, begge Landinspektørfirmaet LE34 A/S, samt ingeniør Tina Haislund Guldberg og landinspektør Christian Tang Havkær, begge Viborg Kommune, og afdelingsleder Dan Yding Hahn Rasmussen, Viborg Ingeniørerne A/S.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Asbjørn Hagen Varde.

Efterfølgende besigtigelsen af ejendommen afholdtes et møde på Adresse 2 , 8800 Viborg, hvor sagens parter fremsatte deres synspunkter vedrørende erstatningens fastsættelse. Lodsejeren var mødt sammen med lodsejerne i taksationssagerne med sagsnr. 2024-204116 og 2024-204118.

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Viborgs kendelse af 19. juni 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af

*"**Erstatning for arealafståelse***

Erstatningen for det afståede areal skal fastsættes til værdien i handel og vandel, jf. vejlovens § 115, stk. 3. Erstatningen skal således fastsættes til handelsværdien på tidspunktet for ekspropriationen den 30. august 2023. Der er i sagen tale om ekspropriation af et mindre areal på 10 m2 af et samlet areal på 510 m2 for ud for ekspropriationen.

Ejendommen, der er beliggende i byzone, er ikke omfattet af en lokalplan, men er af kommuneplanrammerne udlagt til boligområde.

Hverken den offentlige ejendomsvurdering eller den nye foreløbige ejendomsvurdering er bindende for taksationsmyndigheden, men kan indgå som et moment ved den skønsmæssige fastsættelse af arealværdien i tilfælde, hvor de er tale om delekspropriation i byzone, og hvor der ikke foreligger sammenligningshandler i nærheden af det omhandlede areal.

Taksationskommissionen vurderer herefter, at arealerstatningen under hensyn til det eksproprieredes størrelse, beliggenhed og karakter i form af et haveareal passende kan fastsættes til 500 kr. pr. m2.

Arealerstatningen udgør herefter 5.000 kr.

Erstatning for ulemper mv.

Taksationskommissionen vurderer, at erstatningen for ulemper passende kan fastsættes til 5.000 kr., bl.a. under hensyn til, at Viborg Kommune vil opføre en ny støttemur i samme materiale. Hvis de ikke lykkes at flytte en rododendron-busk, vil kommunen erstatte denne.

Konklusion

Den samlede erstatning fastsættes til 10.000 kr.

Det bemærkes, at der vedrørende arealafståelse skal foretages en endelig opmåling ved landinspektør.

Thi bestemmes

Den erstatning, der tilkommer Lodsejer 1 *, fastsættes til 10.000 kr.*

Det tilkendte erstatningsbeløb forrentes fra den 30. august 2023 med en rente svarende til den på det tidspunkt fastsatte diskonto.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

De fremmødte lodsejere forklarede vedrørende alle ejendomme, at sagsforløbet har været langt og beklageligt, og at de har oplevet flere sagsbehandlingsfejl hos kommunen i forbindelse med projektet. Lodsejerne anførte, at de ønsker en fair og effektiv behandling af sagen.

Lodsejerne anførte, at arealerstatningen bør fastsættes til et rimeligt beløb svarende til markedsniveauet for sammenlignelige ejendomme i området, og at erstatningen bør være betydeligt højere end den først af kommunen tilbudte arealerstatning på 250 kr. pr. m^2.

Lodsejerne henviste til et salg af flere rækkehuse beliggende på den tidligere Midtjysk Dyreklinik på Gl. Randersvej, hvor der ifølge lodsejerne blev handlet ejendomme op til 1.361 kr. pr. m^2. Lodsejerne henviste endvidere til de offentlige ejendomsvurderinger på Gl. Randersvej.

Lodsejeren anførte særskilte for så vidt angår hendes ejendom, at den af taksationskommissionen fastsatte ulempeerstatning er fastsat for lavt. Lodsejeren henviste særligt til, at hun skal vedligeholde græsarealet mod støttemuren mellem cykelstien og lodsejerens ejendom.

Kommunen påstod stadfæstelse af taksationskommissionens afgørelse.

Kommunens repræsentant har fremsendt et supplerende partsindlæg af 11. december 2024, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

Viborg Kommune nedlægger for Overtaksationskommissionen påstand om, at erstatningen for ekspropriation af arealer til etablering af cykelsti og fortov langs Gl. Randersvej fastsættes jf. herfor:

Lb.nr.	Ejendom	Areal	Arealerstatning (500 kr. pr. m^2)	Ulempeerstatning	Samlet erstatning
11	Adresse 1	10 m^2	5.000 kr.	5.000 kr.	10.000 kr.

Den tilbudte arealerstatning på 500 kr. pr. m^2 er fastsat med udgangspunkt i købsaftale fra december 2018 indgået mellem Viborg Kommune og ejeren af lb.nr. 18. Købsaftalen vedrører Viborg Kommunes erhvervelse af ca. 520 m^2 fra ejendommen gl. Adresse 3 , 8800 Viborg, matr.nr. Matr.nr. 2 for et samlet beløb på 250.000 kr. Købesummen svarer dermed til ca. 480 kr. pr. m^2.

[…]"

Kommunens repræsentant har sammen med partsindlægget af 11. december 2024 vedlagt billedmaterialet af ejendommen før de udførte anlægsarbejder og den nævnte købsaftale af 10. december 2018.

Kommunens repræsentant gennemgik på forretningsdagen det fremsendte partsindlæg af 11. december 2024.

Kommunens repræsentant anførte, at den offentlige ejendomsvurdering ikke bruges til at fastsætte ejendommens værdi i handel og vandel, men alene tjener skattemæssige formål. Endvidere anførte repræsentanten, at rækkehusene beliggende på den tidligere Midtjysk Dyreklinik på Gl. Randersvej ikke er sammenlignelige med lodsejernes ejendom.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Som også anført af taksationskommissionen er hverken den offentlige ejendomsvurdering eller den nye foreløbige ejendomsvurdering bindende for taksationsmyndighederne. Den af taksationskommissionen tilkendte arealerstatning på 500 kr. pr. m^2 svarer til arealprisen ved kommunens køb af et areal fra en nærliggende ejendom.

Det kan ikke begrunde en højere ulempeerstatning, at lodsejeren skal vedligeholde græsarealet mod støttemuren mellem cykelstien og lodsejerens ejendom

Overtaksationskommissionen stadfæster med disse bemærkninger taksationskommissionens kendelse i henhold til de i kendelsen anførte grunde.

Konklusion

Taksationskommissionens kendelse stadfæstes.

Ole Terkelsen

Holger Hedegaard Ole Riber Kjær Keld Fausing

/Asbjørn Hagen Varde

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til §§ 110 og 116 i vejloven, jf. lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v. med senere ændringer. Endvidere indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., om fuldstændig erstatning i det retlige grundlag for afgørelsen.

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Eventuelt søgsmål vedrørende sagen skal i henhold til vejlovens § 121, stk. 1, anlægges mod modparten i sagen, inden 6 måneder efter afgørelsen er meddelt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 10. marts 2025



Asbjørn Hagen Varde.

Fuldmægtig, cand.jur.