Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 4. marts 2025

Sagsnr. 2023-141626

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1 m.fl.

Beliggende: Adresse 1

9500 Hobro

(Lb.nr. 5)

mod

Mariagerfjord Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatning i anledning af ekspropriation til cykelsti Valsgård – Oue – Vive i Mariagerfjord Kommune.

Tirsdag den 4. marts 2025, kl. 10.15, samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg på Adresse 1 , 9500 Hobro. Til stede ved overtaksationskommis-

sionens 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 de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, seniorsergent Keld Fausing og landmand Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Hardy G. Jensen, Landinspektørcentret LG98 A/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af lodsejeren. Lodsejeren var mødt med sin repræsentant advokat Henrik Nielsen, AN Advokater.

Kommunen gav møde ved landinspektør Villy K. Fink, Landinspektørfirmaet LE34, og projektleder Niels Henriksen, Mariagerfjord Kommune.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen Matr.nr. 1 m.fl. et samlet areal på 477.766 m^2. Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på i alt ca. 2.924 m^2 og 1.660 m^2 til midlertidigt arbejdsareal.

Størrelsen af det afståede areal er opgjort på baggrund af den matrikulære berigtigelse, som er sket efter taksationskommissionens kendelse. Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af 31. maj 2023. Taksationskommissionens resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 31. maj 2023

"Arealerstatning

Det fremgår af § 115, stk. 3, i lov om offentlige veje, at udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er det eksproprieredes værdi i handel og vandel. Kommissionen lægger til grund, at de eksproprierede arealer er beliggende i landzone, og at der ikke er nogen forventningsværdi tilknyttet området. Kommissionen har ved fastsættelse af erstatningen lagt vægt på de oplyste handler i området, og at der er tale om delekspropriation af mindre arealer. Taksationskommissionen kan på denne baggrund fastsætte erstatningen for areal, der benyttes landbrugsmæssigt, til 17 kr. pr. m2, som tilbudt af Mariager Kommune. Kommissionen skal herved bemærke, at prisen på landbrugsjord de seneste måneder er steget, men det er kommissionens opfattelse, at dette først er sket efter ekspropriationen i august 2022. Prisen for afstået havejord kan efter praksis fastsættes til 50 kr. m2. Taksationskommissionen kan tiltræde kommunens opgørelse af arealet til 160 m2, da det alene er dette areal, der fremtræder som have.

Beløbet, der er udmålt som arealerstatning, skal tillægges moms i det omfang, lodsejeren er momspligtig af overdragelsessummen. Hvorvidt arealerstatningen skal tillægges moms, tilkommer det skattemyndighederne at afgøre. Hvis parterne ikke er enige om spørgsmålet, må de indhente at bindende svar hos skattemyndighederne.

Ulemper

Med hensyn til erstatning for midlertidig brug af arealer i forbindelse med opgravning af jord ved anlæggelse af cykelsti har kommissionen lagt til grund, at der ikke mistes afgrøde, men der skal ydes erstatning for strukturskade. Kommissionen kan tiltræde den tilbudte erstatning på 1,50 kr. pr. m2 for strukturskade, da der alene efter det oplyste er tale om oplægning af jord på arealet.

Med hensyn til beplantning lægger kommissionen til grund, at ejeren mister 40 meter hæk, læhegn og beplantning af hybenroser. Kommissionen finder under hensyn til karakteren af beplantningerne, at erstatning skønsmæssigt kan fastsættes til i alt 75.000 kr. incl. ejendomsskatter.

Kommissionen kan tiltræde kommunens bemærkninger, hvorefter der ikke foreligger en skriftlig tilladelse til etablering af rørføring under vejen, og at det normalt vil være et vilkår i en sådan tilladelse, at det ikke må medføre en fordyrelse for vejmyndigheden i tilfælde af vejudvidelse. Kommissionen finder på denne baggrund, at kommunen ikke kan pålægges at afholde udgifterne ved en eventuel forlængelse af vandrørene under vejen.

Med hensyn til ejerens ønske om, at de nuværende 5 overkørsler bibeholdes skal kommissionen bemærke, at det fremgår af vejlovens § 48, at vejmyndigheden skal sikre den fornødne vejadgang til ejendommen. Kommunen har oplyst, at der vil blive etableret 3 markoverkørsler, og der er nærmere redegjort for dette i landinspektør Finks indledning under sagen. Kommissionen finder at kunne tiltræde landinspektørens bemærkninger, således at der ikke skal ydes erstatning for de to mistede markoverkørsler.

Fordele

Taksationskommissionen finder ikke tilstrækkeligt grundlag for at bestemme, at der skal ske fradrag for fordele efter § 103, stk. 2, i lov om offentlige veje.

Sagkyndig bistand

Det er oplyst, at lodsejeren har haft advokat som sagkyndig bistand under sagens behandling. Kommissionen finder, at der skal tilkendes ejeren 10.000 kr. til dækning af disse udgifter.

[…]

Ad lb.nr. 5

For afståelse af areal (ca. 3322 m2)	*17 kr. pr. m2*
For afståelse af havejord (ca. 160 m2)	*50 kr. pr. m2*
Ulemper:	
Strukturskade (ca. 1660 m2)	*1,50 kr. pr. m2*

For øvrige ulemper, herunder mistet beplantning og ejendomsskatter *75.000 kr.*

Sagkyndig bistand *10.000 kr.*

[…]

Erstatningsbeløbene forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 24. august 2022 med Danmarks Nationalbanks diskonto denne dag, indtil betaling sker.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerens repræsentant udleverede et partsindlæg på forretningsdagen den 4. marts 2025, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

De anførte bemærkninger i Taksationskommissionens kendelse af 31. maj 2023 vedr. Lodsejer 1 s ejendom giver anledning til følgende bemærkninger.

Den anførte erstatning for havejord kan anerkendes af lodsejer og det samme er tilfældet med erstatningen for strukturskade.

Dog gøres der opmærksom på, at Mariagerfjord Kommune ikke har betalt leje af arbejdsarealet.

Herudover anerkendes det at de 5 overkørsler reduceres til 3 og der ikke skal betales erstatning for dette.

Erstatningspåstanden om betaling af faktura for etablering af rørføring under vejen frafaldes.

Det betyder at Taksationskommissionens kendelse om erstatning for afståelse af markjorden på 3.322 m2 samt erstatningen for beplantningen ønskes efterprøvet.

Ved fastsættelse af erstatning skal der gives fuldstændig erstatning. Det betyder, at ekspropriationen kun er lovlig, hvis lodsejeren samtidig gives en erstatning, der fuldt ud svarer til værdien af den ejendom, der eksproprieres.

Det betyder at der betales en erstatning, der økonomisk stiller lodsejeren, som han ville være stillet, hvis ekspropriationen ikke var sket.

Arealerstatning

Arealerstatning for arealet til landbrugsmæssig drift ønskes efterprøvet, da det fastsatte beløb på 17 kr. pr. m2 for denne ejendom anses for at være for lav.

Begrundelsen for en højere pris end de 17 kr. pr. m2 er, at der er tale om et dyretungt område, hvor der er flere producenter som har henvendt sig og udtrykt ønske om at de gerne ville købe arealerne der ligger syd for ejendommen.

Bevæggrunden for den store interesse udover det er et dyretungt område er, at de dyrkbare arealer ligger i et stykke med lange ager som gør det meget effektivt at dyrke med få overlapninger ved såning, sprøjtning osv. Det giver en mulighed for at drive arealerne mere effektivt.

Dette afspejler sig også i en høj forpagtningsafgift på kr. 6.400 pr. ha. hvilket på ekspropriationstidspunktet er usædvanligt højt.

Lodsejer 1 har inden arealet blev eksproprieret modtaget tilbud på at en nabo vil købe arealerne der ligger syd for ejendommen til kr. 225.000 pr. ha.

På den baggrund er arealerstatningen for landbrugsjorden fast til kr. 22,50 pr. m2.

Mistet beplantning

I forbindelse med ekspropriationen i 2022 indhentede lodsejeren et tilbud på hvad det ville koste at lave en genplantning af de arealer hvor hegn/beplantninger blev fjernet på grund af ekspropriationen jf. bilag 2 og 3 i det fremlagte materiale til taksationskommissionen.

I det første tilbud, jf. bilag 2 er der taget udgangspunkt i at de eksisterende læhegn/beplantninger meget hurtigt ville have samme højde og tæthed som de oprindelige.

I det andet tilbud, jf. bilag 3 er det accepteret, at der genbeplantes med planter, der er mindre og det derfor vil tage en del længere tid inden de nye læhegn/beplantninger fremstår i samme højde og tæthed som det oprindelige. Ved beregning af de enkelte erstatningsposter nedenfor er det accepteret af lodsejer at der genbeplantes med mindre planter og derfor er der ved prisfastsætningen taget udgangspunkt bilag 3.

Erstatning for mistet hæk

I Taksationskommissionens afgørelse lægges det til grund, at der er mistet 40 m hæk.

Det gøres gældende, at det bør være 60 m i stedet for de 40 m der skal betales erstatning for, da hækken fortsatte i forlængelse af haven og de 20 m der ikke er betalt erstatning for udgjorde en afskærmning af stuehuset således der ikke var indsigt fra vejen, når bilister kom kørende forbi landevejen.

I tilbuddet jf. bilag 3 er der udover prisen for planterne også medtaget en pris for genplantning af hækplanterne.

Den samlede pris for planter, levering af disse samt plantning af disse er fastsat til kr. 140.300 plus moms.

Erstatning for mistet læhegn nord for vejen

Det kan oplyses at der er enighed med Mariagerfjord Kommune om at længden af det re rækker fjernede læhegn nord for vejen i forbindelse med anlæggelse af cykelstien udgør 115 m.

Reetablering af læhegnet koster i træer/buske en samlet ris på kr. 100.650 plus moms.

Hertil skal lægges levering og plantning af træer og buske på kr. 22.400 plus moms jf. bilag 3.

Erstatning for mistet hegn med hybenroser syd for vejen

Langs landevejen på den sydlige side var der plantet et 600 meter langt levende hegn med hybenroser, som blev fjernet i forbindelse med anlæggelse af cykelstien.

Lodsejeren har selv etableret det levende hegn med hybenroser for ca. 20 år siden.

Som erstatning for det levende hegn skal der genplantes 2-rækket hegn af roser jf. bilag 3.

Planterne til genbeplantningen udgør et beløb på kr. 84.150 plus levering på kr. 1.900 eller i alt kr. 86.050 plus moms.

Forarbejdning af jorden inden plantning smat efterfølgende renholdelse

Inden plantning er der afsat et beløb på kr. 10.800 plus moms til forarbejdning af jorden og efter plantning vil de tilplantede arealer skulle renholdes og til det er der afset et beløb på kr. 159.500 plus moms.

Honorar til sagkyndig bistand

I forbindelse med udarbejdelse af oplæg, herunder møde med lodsejer og efterfølgende møde med Overtakstionskommissionen skal der afsættes et beløb til sagkyndig bistand."

Lodsejerens repræsentant henviste til det for Taksationskommissionen for Nordjylland fremsendte partsindlæg af 8. marts 2023 med bilag 2 og 3 med tilbud af 17. oktober 2022 og 7. marts 2023 indhentet fra Virksomhed 1 ApS.

Lodsejerens repræsentant gennemgik i det væsentlige det udleverede partsindlæg på taksationsforretningen.

Under besigtigelsen fremhævede lodsejeren særligt, at den mistede hæk løb 60 m langs vejen forbi lodsejerens have. Lodsejeren forklarede, at ejendommen er åbnet betydeligt op som følge af fjernelse af skærmende beplantning.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunens repræsentant har fremsendt et partsindlæg af 10. februar 2025 med tre bilag, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

Vedrørende ovennævnte sag kan jeg på vegne af Mariagerfjord Kommune oplyse, at kommunens påstand ved overtaksationsforretningen vil være, at taksationskommissionens kendelse af 31. maj 2023 stadfæstes.

Der henvises til nævnte kendelse samt til Mariagerfjord Kommunes redegørelse for erstatningspåstanden af 6.03.2023 samt Ejendoms- og ekspropriationsbeskrivelse, januar 2023. De to sidstnævnte dokumenter, der indgik i taksationskommissionens behandling, vedlægges for det tilfælde, at dokumenterne ikke er blevet fremsendt til taksationssekretariatet.

Supplerende bemærkninger.

Der henvises bl.a. til kendelsens begrundelser, herunder især begrundelsen for arealerstatningen samt begrundelsen for erstatning for "øvrige ulemper, herunder mistet beplantning og ejendomsskatter".

Der vedlægges dokumentation for to handler med landbrugsjord i samme projektområde, grænsende til Ouevej: Bilag A: Skøde på matr. tinglyst 19.01.2022 vedrørende 2,74 ha landbrugsjord (landbrugsejendom uden beboelse) beliggende 1,6 km mod øst. Købspris svarer til 16,39 kr./m^2. Bilag B: Skøde på delaral af Matr.nr. 2 , tinglyst 3.03.2022, vedrørende 23.100 m2 landbrugsjord beliggende 1,1 km mod vest. Købspris svarer til 17,04 kr./m^2.

Ved taksationsforretningen nævnte ejeren, at de arealer, der eksproprieres, efter hans opfattelse er større end det der fremgår af ekspropriationsmaterialet. (Se Ejendoms- og ekspropriationsbeskrivelsen side 9, i alt 3.482 m^2)

Der er efterfølgende, efter anlægsarbejdets afslutning, foretaget endelig opmåling og registrering af de arealer, der er afstået fra ejendommen. Opmålingen viser, at der er afstået mindre areal end forudsat ved taksationsforretningen. De opmålte arealer fremgår af vedlagte udsnit af målebladene – Bilag C. De enkelte arealer er markeret med delnumre i cirkel. Størrelsen af de afstående arealer er således:

-	Del 2 af Matr.nr. 3	(syd for vejen)	2.515 m^2
-	Del 24 af Matr.nr. 4	(nord for vejen)	38 m^2
-	Del 25 af Matr.nr. 5	(nord for vejen)	371 m^2
	Afståede arealer i alt		2.924 m^2

Det er ved ekspropriationen og i taksationskendelsen forudsat, at af det afståede areal, er 160 m2 betegnet som have. Det er det afstående areal af Matr.nr. 5 , som ligger ud for det egentlige haveareal, dvs. mellem skellet mod Matr.nr. 4 og mod vest indtil og med læbæltet, der afgrænser haven mod vest. Dette areal er også ifølge den endelige opmåling 160 m^2.

[…]"

Kommunens repræsentant gennemgik indledningsvis det ekspropriative indgreb. Repræsentanten henholdt sig i det væsentlige til partsindlægget af 10. februar 2024.

Repræsentanten henviste særligt til den matrikulære berigtigelse og bemærkede, at den endelige arealafståelse efter anlægsarbejdet udgør et areal på i alt 2.924 m^2.

Repræsentanten anførte, at kommunen accepterer, at hækken løb 60 m langs ejendommen mod vejen, men uddybede, at haven ikke har karakter af et lukket haveareal.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Erstatningen for den afståede landbrugsjord, der ifølge den endelige opgørelse udgør ca. 2.764 m^2, skal som anført af taksationskommissionen fastsættes til arealets værdi på ekspropriationstidspunktet i august 2022. Overtaksationskommissionen vurderer, at erstatningen skal forhøjes til 18 kr. pr. m^2 for at sikre lodsejeren fuldstændig erstatning.

Overtaksationskommissionen bygger denne afgørelse på sin erfaring med værdiansættelse af og kendskab til prisen på landbrugsarealer. Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt vægt på det afståede areals beliggenhed og beskaffenhed. Kommissionen har på baggrund af besigtigelsen vurderet, at der er tale om landbrugsjord af middelgod bonitet. Det afståede areal indgår som en del af en stor og regulær mark, som ikke uden videre er sammenlignelig med de solgte landbrugsarealer i de af kommunen fremlagte handler.

Overtaksationskommissionen vurderer, at lodsejeren med den af taksationskommissionen tilkendte ulempeerstatning på 75.000 kr. er sikret fuldstændig erstatning for den mistede beplantning. Beløbet indbefatter erstatning for tab af 60 m hæk langs Ouevej.

De af lodsejeren indhentede overslag fra Virksomhed 1 ApS kan ikke føre til andet resultat. Overtaksationskommissionen bemærker, at beløbene heri ligger langt over niveauet i taksationspraksis om retablering af beplantning, jf. f.eks. kommissionens kendelse af 10. marts 2025 i sagsnr. 2024-204118 (hæk) og Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 5. september 2024 i sagsnr. 2024-177471 (læbælte). Taksationskendelser er tilgængelige på Trafikstyrelsens praksisportal.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilkende erstatning for yderligere ulemper. Det bemærkes særligt, at hækken langs Ouevej efter kommissionens vurdering alene i et mere begrænset omfang har skærmet for indblik. Lodsejeren er ved den tilkendte ulempeerstatning fuldt ud kompenseret for eventuelle indbliksgener.

Overtaksationskommen kan tiltræde den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for afståelse af havejord og for strukturskade, hvorom parterne heller ikke har været uenige.

Taksationskommissionen har tilkendt lodsejeren en godtgørelse på 10.000 kr. for udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling for taksationskommissionen. Overtaksationskommissionen tilkender lodsejeren en godtgørelse på yderligere 8.000 kr. for udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling for overtaksationskommissionen.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For afståelse af areal ca. 2.764 m^2 (landbrugsjord)	49.752 kr.
For afståelse af areal ca. 160 m^2 (havejord)	8.000 kr.
For strukturskade	2.490 kr.
For øvrige ulemper, herunder mistet beplantning og ejendomsskatter	75.000 kr.
For sagkyndig bistand for sagens behandling ved taksationsmyndighederne	18.000 kr.

Erstatningsbeløbene forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 24. august 2022 med Danmarks Nationalbanks diskonto denne dag, indtil betaling sker, jf. vejlovens § 120.

Ole Terkelsen

Holger Hedegaard

Ole Riber Kjær

Keld Fausing

Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen

/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 7. maj 2025



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.