Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 7. januar 2025

Sagsnr. 2024-204116

Sagens parter:

Lodsejer: Lodsejer 1 og Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8800 Viborg

(Lb.nr. 21)

mod

Kommunen: Viborg Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer 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. 9.15 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 lodsejerne. Lodsejerne fremmødte ikke under besigtigelsen af ejendommen, men tilkendegav under forberedelsen af taksationsforretningen, at de ønskede sagen fremmet og meddelte samtykke til, at overtaksationskommissionen besigtigede deres ejendom.

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.

Efter besigtigelsen af ejendommen afholdtes et møde på Adresse 2 , 8800 Viborg, hvor sagens parter fremsatte deres synspunkter vedrørende erstatningens fastsættelse. Lodsejerne var mødt sammen med lodsejerne i taksationssagerne med sagsnr. 2024-204118 og 2024-204120.

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 19. juni 2024

*"**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 15 m^2 af et samlet areal på 498 m^2 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. m^2.

Arealerstatningen udgør herefter 7.500 kr.

Erstatning for ulemper mv.

Taksationskommissionen vurderer, at erstatningen for ulemper mv., herunder tab af bøgepur og 2 egetræer, passende kan fastsættes til 17.500 kr.

Konklusion

Den samlede erstatning fastsættes til 25.000 kr.

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

Thi bestemmes

Den erstatning, der tilkommer Lodsejer 1 *og* Lodsejer 2 *, fastsættes til 25.000 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

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

De fremmødte lodsejer 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 markedsniveau 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 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.

Lodsejerne anførte særskilt for så vidt angår deres ejendom, at den af taksationskommissionen fastsatte ulempeerstatning er fastsat for lavt. Lodsejerne henviste særligt til omkostningerne ved at anskaffe og genplante den mistede beplantning, så der nogenlunde er det samme udtryk, der originalt var på ejendommen.

Lodsejerne har efter taksationsforretningen den 7. januar 2025 fremsendt et prisoverslag af 2. april 2024 fra Virksomhed 1 ApS på i alt 27.000 kr.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for arealafståelsen fastsættes til 7.500 kr., og ulempeerstatningen nedsættes til 15.000 kr.

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
21	Adresse 1	15 m^2	7.500 kr.	15.000 kr.	22.500 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.

Kommunen præciserede på forespørgsel fra overtaksationskommissionens formand, at længden af den mistede hæk er på ca. 20 meter.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Som også anført af taksationskommissionen er hverken den offentlige ejendomsvurdering eller den nye foreløbige ejendomsvurdering bindende for taksationsmyndighederne. Overtaksationskommissionen tiltræder den af taksationskommissionen tilkendte arealerstatning på 500 kr. pr. m^2, der svarer til arealprisen ved kommunens køb af et areal fra en nærliggende ejendom. Arealerstatningen fastsættes herefter til 7.500 kr.

Lodsejerne har for tab af beplantning fremsat et erstatningskrav på omkring 27.000 kr. under henvisning til et indhentet prisoverslag fra Virksomhed 1 ApS, som omfatter plantning af hæk samt søjleeg. Lodsejerne skal have erstattet deres tab som følge af mistet beplantning. Erstatningen kan imidlertid ikke fastsættes til, hvad det ville koste at få for eksempel en anlægsgartner til at retablere haven med en beplantning, der fuldstændigt svarer til den mistede. Erstatning for genanskaffelsesværdien forudsætter normalt, at ejeren er i en situation, hvor genanskaffelse er en nødvendighed.

Overtaksationskommissionen vurderer imidlertid, at den af taksationskommissionen fastsatte erstatning for ulemper i form af tab af beplantning er lidt for lav bl.a. henset til bredden af den mistede bøgepur og i øvrigt ud fra en helhedsvurdering af indgrebet. Erstatningen forhøjes skønsmæssigt til 20.000 kr.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For afståelse af areal på ca. 15 m^2	7.500 kr.
For tab af beplantning	20.000 kr.

Erstatningsbeløbene forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 30. august 2023 med Danmarks Nationalbanks diskonto denne dag, indtil betaling sker, jf. vejlovens § 120.

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.