Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 14. juni 2023

Sagsnr. 2023-114449

Sagens parter:

Ejere: Lodsejerne

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. Matr.nr.

Beliggende: Adresse

Adresse

(Lb.nr. 2)

VS

Anlægsmyndighed: Thisted Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om fastsættelse af erstatning i forbindelse med anlæggelse af en dobbeltrettet cykelsti.

Onsdag den 14. juni 2023, ca. kl. 11.20 samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg på Adresse , Adresse . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden lektor, ph.d. Ole Terkelsen, forhenværende gårdejer Holger Hedegaard, forhenværende tømrermester Ole Riber Kjær, seniorsergent Keld Fausing og landmand Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af lodsejerne. Lodsejerne var mødt med deres repræsentant advokat Inga Sand Sørensen.

Anlægsmyndigheden gav møde ved juridisk konsulent Daniel Lundeman Lind, Landinspektørfirmaet LE34, samt sektionsleder Tobias Geertsen og teknisk designer Gitte Andersen, begge Thisted Kommune.

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

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og det ekspropriative indgreb, er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Nordjyllands protokol af 3. oktober 2022.

Taksationskommissionens kendelse af 3. december 2022 er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens kendelse af 3. december 2022:

*"**Arealerstatning***

Arealerstatningen for de eksproprierede arealer, som er beliggende i landzone, skal fastsættes til værdien af tilsvarende jord i området i fri handel på ekspropriationstidspunktet den 22. marts 2022.

Under hensyn til de foreliggende oplysninger om jordens beliggenhed og beskaffenhed, samt under hensyn til de oplyste handler og taksationskommissionens tidligere kendelser om ekspropriation af arealer, der tilhører en beboelsesejendom i Thy, og som er tilplantet med træer og buske kan værdien fastsættes til 17,50 kr. pr. m2. Værdien af den eksproprierede havejord, som ikke ligger tæt på bebyggelsen, kan fastsættes til 25 kr. pr m2, således at den samlede erstatning for afståelse af areal kan fastsættes til 15.032,50 kr.

Ulempeerstatning

Taksationskommissionen finder, at der bør ydes en erstatning for tab af beplantning og haveforstyrrelse i relation til det areal på ca. 175 m2,, som er karakteriseret som et haveareal. Taksationskommissionen finder, at der under hensyn til arealets størrelse og udgifter til indkøb og plantning af nye træer skønsmæssigt kan udmåles en erstatning på 10.000 kr.

Taksationskommissionen finder ikke, at der herudover bør betales erstatning for plantning af kristtorn og genplantning af skovareal, ligesom taksationskommissionen heller ikke finder, at der er tale om tab af herlighedsværdi.

Erstatningen, der herefter tilkommer Lodsejerne *, kan opgøres således:*

Arealerstatning	*15.032,50 kr.*
Ulempeerstatning	*10.000,00 kr.*
I alt	*25.032,50 kr.*

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

Thi bestemmes

Den erstatning, der tilkommer Lodsejerne *, fastsættes til 25.032,50 kr.*

Det tilkendte erstatningsbeløb forrentes ikke.

Der tilkendes Lodsejerne *et beløb på 2.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand."*

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til ikke under 69.147 kr. Lodsejerne nedlagde desuden påstand om godtgørelse for omkostninger til advokatbistand.

Lodsejerne har i forbindelse med klagen af 2. januar 2023 fremsendt følgende bemærkninger:

"Afgørelsen indbringes med påstand om, at den tilkendte erstatning skal forhøjes, da erstatningen skal være udtryk for fuld erstatning jfr. grundlovens § 73 om regler om fuld kompensation til ejerne af eksproprieret ejendom.

Der ønskes erstatning for følgende:

- *Ulemper i forbindelse med fjernelse af beplantning og ændring af adgangsforholdene til ejendommen*
- *Mistet beplantning*
- *Nedsat værdi af ejendommen, da dennes salgspris reduceres som følge af den ændrede visuelle adgang til ejendommen*

og at denne ulempeerstatning skal fastsættes væsentlig højere end den fastsatte erstatning på kr. 10.000,00 for ulempe, ligesom erstatning for afstået areal også bør forhøjes.

Derudover skal der ydes yderligere kompensation for udgifter til sagkyndig bistand.

Begrundelse:

Ekspropriationen medfører, at ejendommen kommer til at fremstå meget anderledes, idet ekspropriationen medfører, at cykelstien kommer til forløbe meget tæt på ejendommens havearealer. Herved bliver en del af haven til ejendommen til cykelsti og ejendommen kommer til at fremstå meget åbent, således at haven, der nu er meget

lukket og ugenert beliggende, bliver åbent og med direkte udsyn til både have og hus, ligesom benyttelse af areal i haven til f.eks. fodboldbane ikke længere er mulig.

Der bliver således væsentlige nærhedsgener, ligesom der ønskes erstatning for mistet beplantning, således ny kan etableres. Det gøres gældende, at husets værdi vil blive reduceret som følge af indgrebet, ligesom det gøres gældende at fjernelse af den eksisterende beplantning, der dækker huset, i meget væsentlig omfang øger de gener og ulemper, som ejerne er påført på grund af den ændrede afstand mellem nuværende vej og ejendommen.

Ejernes benyttelse af arealet foran ejendommen vil således blive meget ændret, hvorved der mistes en del af ejendommens herlighedsværdi, som hidtil har været speciel for ejendommen, er har været lukket helt inde på grunden."

Lodsejerne har i et skriftligt partsindlæg af 29. maj 2023 fastholdt erstatningspåstanden og henvist til redegørelsen for denne i forbindelse med klagen samt til opgørelsen af 22. maj 2022 fra skov- og landskabsingeniør P1 .

Lodsejerne henholdte sig på forretningsdagen i det væsentligste til de fremsendte skriftlige indlæg og det for taksationskommissionen anførte.

Lodsejerne anførte, at ejendommen påvirkes væsentligt af det ekspropriative indgreb og fremhævede særligt, at ejendommen åbnes meget op mod Adresse som følge af, at den afskærmende beplantning fjernes. Lodsejerne ønsker at få erstatning til at skærme haven mod Adresse .

Lodsejerne anførte, at værdiansættelsen af havejorden er for lav.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden har fremsendt et skriftligt indlæg af 23. maj 2023, hvoraf følgende fremgår:

"Thisted Kommune nedlægger for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg påstand om, at den ved Taksationskommissionens kendelse af den 3. december 2022 tilkendte arealerstatning og ulempeerstatning stadfæstes.

Det i øvrigt fremførte i forbindelse med taksationssagen fastholdes i sin helhed.

Der henvises til kommunens redegørelse for erstatningspåstand af den 27. maj 2022 og tilhørende Ejendoms- og ekspropriationsbeskrivelse, der uddybes i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen og den efterfølgende forhandling."

Anlægsmyndigheden henholdte sig på forretningsdagen i det væsentlige til de skriftlige indlæg.

Anlægsmyndigheden var enig i, at haven åbnes op som følge af det ekspropriative indgreb. Haveåbningen indebærer ikke, at ejendommen ændrer karakter.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen vurderer, at erstatningen for det afståede haveareal på 175 m^2, der indgår som en integreret del af ejendommens have, bør forhøjes til 50 kr. pr. m^2. Erstatningen på 17,5 kr. pr. m^2 for det øvrige afståede areal på 609 m^2 tiltrædes. Erstatningen for arealafståelsen fastsættes herefter til samlet 19.407,50 kr.

Overtaksationskommissionen vurderer, at den af taksationskommissionen fastsatte ulempeerstatning for tab af beplantning og haveforstyrrelse er for lav. Kommissionen har herved lagt vægt på, at haven som følge af det ekspropriative indgreb åbnes op. Overtaksationskommissionen forhøjer skønsmæssigt ulempeerstatningen til 20.000 kr.

Overtaksationskommissionen tilkender lodsejerne 4.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved overtaksationskommissionen, således at den samlede godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved taksationsmyndighederne andrager 6.000 kr.

Konklusion

Overtaksationskommissionen forhøjer arealerstatningen til 19.407,50 kr. og ulempeerstatningen til 20.000 kr. Den samlede erstatning fastsættes således til 39.407,50 kr.

Lodsejerne tilkendes i alt 6.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationsmyndighederne.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke, 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 10. juli 2023.



Asbjørn Hagen Varde
Fuldmægtig, cand.jur.