Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Den 3. marts 2022

Sagsnr. 2021-023668

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 1)

VS

Anlægsmyndighed: Rebild Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningskrav rejst i anledning af ekspropriation af et areal til vej-anlæg i Adresse 2 . Overtaksationskommissionen har ved kendelse af 8. oktober 2020 med sagsnr. TS82601-00054 taget stilling til en række af de rejste erstatnings-krav. Den foreliggende sag omhandler navnlig spørgsmål om erstatning som følge af gener forbundet med etablering af en vejdæmning i Adresse 2 og om fradrag for fordele.

Torsdag den 3. marts 2022 ca. kl. 11.15 samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg på Adresse 1 . 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.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Lars Hoberg, Land&Skel – Erik Støvring ApS.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af lodsejeren. Lodsejeren var mødt sammen med sin ægtefælle, Person 1 , og sin repræsentant, konsulent, cand.jur. Hans Ole Kristensen, AGRI Nord.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Søren Henriksen, LE34, landinspektør Lars Hoff Nielsen, Rebild Kommune, samt vej- og trafikplanlægger Asger Rahbek Hansen, Rebild Kommune.

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

Sagens oplysninger

Overtaksationskommissionen tog ved kendelse af 8. oktober 2020 stilling til forskellige erstatningskrav rejst af lodsejeren i anledning af ekspropriation af arealer til et vejanlæg (vejdæmning) i Adresse 2 . Overtaksationskommissionen resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

For overtaksationskommissionen rejste lodsejeren krav om erstatning for et ekstra arbejdsareal samt krav om erstatning for værdiforringelse af restejendommen som følge af etableringen af vejdæmningen i Adresse 2 . Disse krav havde ikke været rejst for Taksationskommissionen for Nordjylland, og overtaksationskommissionen hjemviste derfor kravene til taksationskommissionen. Overtaksationskommissionen bemærkede, at det nye krav om erstatning for værdiforringelse af restejendommen kunne rejse spørgsmål om fradrag for fordele. I sagen for taksationskommissionen rejste lodsejeren tillige nye krav om erstatning for afgrødetab, som kommissionen tog stilling til. Taksationskommissionen traf afgørelse ved kendelse af 26. august 2021. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i denne kendelse er gengivet nedenfor.

Overtaksationskommissionens afgørelse af 8. oktober 2020:

"Erstatning for arealafståelse og defigurering

Der er mellem parterne uenighed om, hvorvidt der på tidspunktet for meddelelse af ekspropriationsbeslutningen var knyttet en forventningsværdi til det afståede areal.

Overtaksationskommissionen bemærker, at erstatning for forventningsværdi som altovervejende hovedregel forudsætter, at der i offentlige planer er disponeret over et areal på en måde, som har skabt en forventning om dets fremtidige udnyttelse. Som også påpeget af anlægsmyndigheden kan det forhold, at et bynært areal grænser op til eller i øvrigt ligger nær ved et planlagt byudviklingsområde, ikke uden støtte i særlige holdepunkter give grundlag for forventningsværdi.

Det eksproprierede areal var på tidspunktet for meddelelse af beslutningen om ekspropriationen ikke lokalplanlagt eller omfattet af kommuneplanrammerne. Spørgsmålet er, om der foreligger sådanne særlige forhold, at der desuagtet må antages at have været knyttet en vis forventningsværdi til det eksproprierede areal.

Det eksproprierede areal er en del af et område, som indgår i dispositionsplanen for Adresse 2 *fra 2007. Området, der betegnes "Ræven", blev udpeget til boligområde ved byrådsbeslutning af 29. november 2018, og det fremgår af det under sagen fremlagte, at det også på tidspunktet for meddelelse af ekspropriationsbeslutningen var Rebild Kommunes hensigt, at der skulle ske boligudvikling, jf. bl.a. det fremlagte referat fra mødet den 5. august 2019 mellem lodsejeren og Rebild Kommune om den kommende planlægning for "Ræven". Det er henset hertil – og i øvrigt det under sagen oplyste om områderne nord og syd for "Ræven" – overtaksationskommissionens opfattelse, at der på tidspunktet for meddelelse af ekspropriationsbeslutningen forelå en klar forventning om, at området "Ræven" inden for en kortere årrække ville indgå i byudviklingen. Dette forhold synes i øvrigt heller ikke at være bestridt af anlægsmyndigheden. Overtaksationskommissionen har noteret de af lodsejeren fremsendte oplysninger om, at lokalplanlægningen for "Ræven" blev igangsat i november 2020, men skal for god ordens skyld bemærke, at det forhold ikke i sig selv har betydning for vurderingen af forventningerne på tidspunktet for meddelelse af ekspropriationsbeslutningen.*

Ovenstående forhold taler efter overtaksationskommissionens opfattelse for, at der på tidspunktet for meddelelse af ekspropriationsbeslutningen var knyttet en forventningsværdi til det område, hvori det eksproprierede areal indgår. På den anden side må det også tages i betragtning, at ejer ikke er blevet stillet i udsigt, at netop det eksproprierede areal beliggende nær jernbanen ville kunne anvendes til boligformål. Anlægsmyndigheden har i sin udtalelse af 21. oktober 2020 peget på flere forhold, som ville kunne få betydning. Særligt bemærkes, at det for en køber måtte fremstå som en mulighed, at den eksisterende kommuneplanramme 09.T1 (teknisk anlæg) langs jernbanen vil skulle forlænges i en lige linje mod syd, og at dette ville berøre en stor del af det eksproprierede areal.

Overtaksationskommissionen finder på den anførte baggrund, at der foreligger sådanne særlige forhold, at der på tidspunktet for meddelelse af ekspropriationsbeslutningen må antages at have været knyttet en vis forventningsværdi til de dele af det eksproprierede areal, der ikke er omfattet af kommuneplanramme 09.T1 (teknisk anlæg) og 09.R8 (rekreativt område), dvs. 17.978 m^2. Værdien af arealet fastsættes skønsmæssigt til 30 kr. pr. m^2. Værdien af det areal, der er omfattet af kommuneplanrammerne, dvs. 2.097 m^2, fastsættes til 16 kr. pr. m^2.

Der tilkendes ikke erstatning for defigurering henset til, at der ved fastsættelse af erstatningen indgår en vis forventningsværdi. Det bemærkes i øvrigt, at dette er i overensstemmelse med lodsejers anbringender for overtaksationskommissionen.

<u>Erstatning for arkæologiske undersøgelser</u>

I taksationskommissionens afgørelse indgår en erstatning på 6.000 kr. for "søgerende" samt en erstatning på 10.000 kr. for "arkæologiske undersøgelser". Overtaksationskommissionen har anmodet parterne om at uddybe, hvad der ligger til grund for den sidstnævnte erstatningspost. Det er på baggrund af parternes udtalelser af 22. oktober og 2. november 2020 overtaksationskommissionens vurdering, at lodsejer ved taksationskommissionens afgørelse er blevet tilkendt dobbelterstatning for skader i forbindelse med arkæologiske undersøgelser.

Ud fra sagens oplysninger giver omfanget af skader ved de arkæologiske undersøgelser anledning til en vis tvivl. Overtaksationskommissionen har skønsmæssigt fastsat en erstatning på 10.000 kr. for skader i forbindelse med de arkæologiske undersøgelser, hvorved lodsejer i hvert fald er sikret fuldstændig erstatning.

Erstatning for ekstra arbejdsareal

Taksationskommissionen har i overensstemmelse med kommunens erstatningstilbud fastsat erstatning for et midlertidigt arbejdsareal på 2.625 m² til brug for omlægning af spildevandsledningen.

Lodsejer har for overtaksationskommissionen rejst krav om yderligere erstatning på ca. 40.000 kr. for et ekstra arbejdsareal anvendt af Virksomhed 1 *A/S. Anlægsmyndigheden har henvist lodsejer til at tage kontakt til* Virksomhed 1 *A/S, som ifølge anlægsmyndigheden er en selvstændigt virkende tredjemand, der ikke har noget med ekspropriationen at gøre. Ifølge anlægsmyndigheden vil* Virksomhed 1 *A/S gerne i dialog med lodsejer om brugen af arealet og vil også gerne yde kompensation for brugen.*

Overtaksationskommissionen bemærker, at der er tale om et nyt erstatningskrav, som hjemvises til taksationskommissionen.

Erstatning for ulemper fra vejdæmningen og fradrag for fordele

Lodsejer har for overtaksationskommissionen gjort gældende, at der skal tilkendes erstatning for en værdiforringelse af de af ejer påtænkte parceller nær vejdæmningen, idet parcellernes nærhed til vejdæmningen vil medføre mørke/skygge og manglende udsigt for parcellerne. Anlægsmyndigheden har bestridt erstatningskravet.

Overtaksationskommissionen bemærker, at der er tale om et nyt erstatningskrav, og kravet hjemvises derfor til taksationskommissionen.

Det bemærkes for god ordens skyld, at såfremt der måtte være grundlag for at tilkende erstatning for værdiforringelse af de af ejer påtænkte parceller, må taksationskommissionen som anført af anlægsmyndigheden tage stilling til, om det er vejdæmningen, der betinger udstykningsmulighederne på ejendommen, og om der som følge heraf skal ske fradrag for fordele forbundet med ekspropriationen.

I tilknytning til ovenstående bør taksationskommissionen også tage stilling til, om vejdæmningen har aktualiseret en sådan fordel, at der skal ske fradrag i erstatningen for det afståede areal. Sagen hjemvises således også med henblik herpå.

Godtgørelse af udgifter til sagkyndig bistand

Lodsejer blev ved taksationskommissionen tilkendt 5.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejer tilkendes yderligere 5.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen.

Konklusion

Sagen hjemvises med henblik på, at taksationskommissionen tager stilling til kravene om erstatning for et ekstra arbejdsareal og for ulemper fra vejdæmningen, og om der skal ske fradrag for fordele. I øvrigt fastsættes erstatningen således:

Afstået areal på ca. 17.978 m²	*30,00 kr. pr. m²*
Afstået areal på ca. 2.097 m²	*16,00 kr. pr. m²*
Midlertidigt arbejdsareal på ca. 2.625 m²	*3,70 kr. pr. m²*
Servitut vedrørende spildevandsledning:	
- *deklarationsareal på ca. 760 m²*	*3,18 kr. pr. m²*
- *grundbeløb*	*4.457 kr.*
Afgrødetab	*15.000 kr.*
Arkæologiske undersøgelser	*10.000 kr.*
Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand	*10.000 kr."*

Taksationskommissionens afgørelse af 26. august 2021:

"Vedrørende erstatning for ekstra arbejdsareal

Ved Overtaksationskommissionens afgørelse af 8. oktober 2020 blev der tilkendt ejeren erstatning for midlertidigt arbejdsareal på ca. 2097 m² med 3,70 kr. pr. m². Ejeren har under sagens behandling ved taksationskommissionen rejst et yderligere krav, idet hun har gjort gældende, at entreprenøren har anvendt et større areal end forudsat i projektet. Kommunen har afvist kravet under henvisning til, at kommunen ikke kan pålægges et erstatningsansvar for den selvstændig virkende entreprenør og henvist ejeren til at forhandle direkte med entreprenøren.

Kommissionen lægger til grund, at kommunen ikke under sagens behandling ved taksationskommissionen har bestridt, at der er anvendt et større areal af entreprenøren i forbindelse med arbejdets udførelse end forudsat. Kommissionen finder, at det vil være unødigt formalistisk, hvis dette spørgsmål skal finde sin afgørelse ved domstolene. Kommissionen har ved bedømmelsen desuden lagt vægt på, at der tidligere er fastsat erstatning for en del af arbejdsarealet, og at entreprenøren ved arbejdets udførelse har overskredet det oprindelige forudsatte areal. Kommissionen har endvidere lagt vægt på, at kommunens repræsentanter, der jævnligt må antages at have været til stede på arbejdsstedet, burde have påtalt overskridelsen af arbejdsarealet over for entreprenørens folk. Kommissionen finder på denne baggrund, at Støvring Kommune skal betale erstatning for brugen af det ekstra areal til lodsejeren.

Kommissionen tager derved ejerens krav til følge, således at der skal ske en endelig opmåling af arbejdsarealet, og at erstatningen fastsættes til 3,70 kr. pr. m², som anført af Overtaksationskommissionen, og at der - som anført af kommunen - skal ske fradrag i erstatningen for det allerede fastsatte/udbetalte erstatningsbeløb.

Vedrørende erstatning for ulemper fra vejdæmningen og fradrag for fordele

Kommissionen kan tiltræde kommunens synspunkter, hvorefter erstatning for ulemper ved parcellernes nærhed til vejdæmningen i form af mørke/ skygge og manglende udsigt forudsætter, at der kan dokumenteres et konkret økonomisk tab. Det lægges til grund, at ejerens udstykningsskitse ikke er godkendt af kommunen. Udstykningsskitsen må anses som ejerens ønsker til udnyttelsen af ejendommen, men den offentlige planlægning for arealet er ikke udarbejdet, og ejeren har - som anført af kommunen - ikke et retskrav på at kunne gennemføre udstykningen eller en optimal udnyttelse af ejendommen. Det findes derved ikke godtgjort, at ejeren har lidt et erstatningsberettiget tab.

Kommissionen finder endvidere, at de nævnte ulemper ved etablering af dæmningen ikke overstiger, hvad der med rimelighed kan påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling.

Der tillægges således ikke ejeren erstatning for etablering af vejdæmningen.

Med hensyn til kommunens synspunkt om fradrag for fordele ved projektet skal kommissionen indledningsvist bemærke, at det fremgår af § 103, stk. 2, i lov om offentlige veje, at "(e)n eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriation, skal fradrages erstatningen..."

Rebild Kommune har i projektbeskrivelsen anført, at kommunen siden 2008 havde udbygget det nye store boligområde, der er beliggende på østsiden af Den jyske Længdebane, og at kommunen i forbindelse med realisering af vejanlæg til understøttelse af den fortsatte byudvikling i den sydlige del af Adresse 2 *ønskede at erhverve de nødvendige arealer til vejanlæggene.*

Kommissionen lægger herefter til grund, at vejanlægget skal betjene trafikken i både den sydlige og nordlige del af området Adresse 2 *, således at vejanlægget derved medfører generelle fordele for hele området som sådant. Selv om lodsejeren har planer om at udstykke ejendommen som forklaret og vist på de fremlagte skitser, finder kommissionen ikke, at lodsejeren derved opnår en sådan speciel fordel, som skal medføre et fradrag i erstatningsbeløbet.*

Støvring Kommune vil i forbindelse med etablering af vejen Adresse 2 *nedlægge* Adresse 3 *, og lodsejeren har derved krav på at få vejadgang til* Adresse 2 *. Som anført af lodsejerens repræsentant kan den kommende vejadgang ikke antages at tilføre den påtænkte nyudstykning en besparelse for ejeren, der skal fragå i erstatningen for afståelse af arealet.*

Kommissionen finder på denne baggrund, at der ikke tilfalder lodsejeren fordele, der skal fragå i erstatningsbeløbet.

Afgrødetab

Overtaksationskommissionen har i sin afgørelse i overensstemmelse med kommissionens afgørelse tilkendt lodsejeren 15.000 kr. i erstatning for afgrødetab. Det må lægges til grund, at lodsejeren alene har fået erstatning for afgrødetabet i 2019. Konsulent Hans Ole Kristensen har i sit indlæg af 3. maj 2021 fremsat et samlet tab for årene 2020 og 2021 på 46.641 kr. og nærmere redegjort for dette beløb. Kommunen har ikke nærmere kommenteret dette krav. Kommissionen tager herefter lodsejerens påstand til følge med det anførte beløb på 46.641 kr.

Sagkyndig bistand

Der tilkendes lodsejeren 6.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand.

Alle beløb er uden moms.

Thi bestemmes:

Erstatningen fastsættes således:

For ekstra midlertidigt arbejdsareal	*3,70 kr. pr. m²*
Afgrødetab for årene 2020 og 2021 i alt	*46.641 kr.*
Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand	*6.000 kr.*

Erstatningsbeløbene forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 29. maj 2019 med Nationalbankens diskonto denne dag, indtil betaling sker."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at der tilkendes erstatning på 280.000 kr. for ulemper på restejendommen.

Lodsejerens konsulent har indsendt et skriftligt indlæg af 23. februar 2022, hvoraf følgende fremgår:

"Vedr. skyggevirkninger fra dæmning ved vej. Sag 2021-023668

Her følger Lodsejer og Person 1 s påstand til denne overtaksationssag om følgevirkning af Rebild Kommunes vejbyggeri.

Der er afsagt taksations- og overtaksationskommissionskendelser om afståelsen til selve vejanlægget.

Overtaksationskommissionen fastsatte den 20. oktober 2020 prisen på den afståede jord til 30 kr./m² for jord med forventningsværdi til boligbyggeri og til 16 kr./m² for jord uden forventningsværdi (forbeholdt til teknisk anlæg).

Lodsejer og Person 1 har indbragt denne sag for overtaksationskommissionen, fordi det udførte vejanlæg påvirker udnyttelsen af deres ejendom mere end blot gennem afståelsen af jord. Fuldstændig erstatning vil også skulle inddrage den påvirkning af restejendommen, som betyder, den ikke efter ekspropriationen har samme værdi, som den havde før ekspropriationen.

Indledningsvis skal bemærkes, at det har vist sig rigtigt at knytte forventningsværdi til ejendommen på tidspunktet for ekspropriationen i marts 2019. I mellemtiden er der udviklet en lokalplan for området "Ræven", og planen forventes vedtaget i slutningen af marts måned. Planen er meget tilsvarende de andre boligområder i Adresse 2 , hvilket også hidtil har været forudsat i materialet, som blev forelagt taksationskommissionen.

Forventningsværdien blev ved den nævnte overtaksationskendelse fastsat til 14,- kr./m^2 nemlig differencen mellem 30 kr./m^2 og 16 kr./m^2.

Ulempen på restejendommen

Eftersom Rebild Kommunes anlæg er lavet på en dæmning, konstaterer vi, at der er ulemper på en del af restejendommen, fordi dæmningen ligger nord-syd på vestsiden af området. Den skygger altså for eftermiddagssol, og man må samtidig konstatere, at der er indblik på de nærmeste grunde fra de forbipasserende biler på dæmningen.

Ulempen er størst ind mod dæmningen ved foden af skråningen.

Vi har til taksationssagen indhentet erklæringer fra to ejendomsmæglere, som har skønnet på, hvad påvirkninger dæmningen havde på udstykningsmulighederne. De vurderede i den sammenhæng, at det ville være meget dyrt i forhold til mulighederne forinden.

Det påvirkede areal anslås af mæglerne til omkring 1 ha.

Vi opstiller et erstatningskrav på 280.000 kr.

På den ene side ved vi, at tabet bliver meget større end, hvad forventningsværdien opgøres til, og det har vi vidst hele tiden.

Byggemodningen har måtte tilpasses for at afbøde virkningerne. Lodsejer og Person 1 har ændret hele udstykningsplanen, så arealet nærmest dæmningen nu især rummer grønne arealer og dermed færre byggegrunde end før. Det har betydet ændringer gennem hele planen.

Med de ændringer, Lodsejer og Person 1 har foretaget, har de koncentreret ulempernes virkning på arealet op imod dæmningen.

På daværende tidspunkt, da ekspropriationen blev foretaget, forholdt mæglerne sig til, hvilke konsekvenser vejen med dæmningen ville få for den samlede udstykning. Man vidste ret præcis, hvad man mistede.

På den anden side blev forventningsværdien opgjort til de ret beskedne 14,- kr./m^2.

Det er de to yderpunkter, vi går imellem.

Dette er en genoptagelse af ekspropriationen.

På den baggrund kan det forsvares, at erstatningskravet ikke kun opgøres på grundlaget af viden og forventninger på ekspropriationstidspunktet. Erstatningskravet må kunne påvirkes af, hvor stort det realiserede tab er.

Hvis ekspropriationstidspunktet var eneste afgørende tidspunkt, skulle vi have afgjort sagen allerede da; så hjælper det ikke noget, hvor meget klogere vi er nu.

Jeg synes derfor, at i lyset af det meget store tab, som er forvoldt af dæmningens skyggevirkning, at man skal opgøre ulempeerstatningen. Med den viden, vi har i dag, er stadig kun en brøkdel af det tab, Lodsejer og Person 1 lider.

Erstatningskravet skal behandles som de øvrige krav ved ekspropriationen, så jeg overfører kendelsernes resultat til dette krav, så der er ikke sådanne fordele ved ekspropriationen, at der skal ske fradrag i erstatningen.

Som bilag fremsendes den udstykningsplan, [der er indført nedenfor på følgende side], som er tilpasset de ny forhold, som er grundlag for lokalplanen.

[…]"

Lodsejeren procederede i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige indlæg.

Anlægsmyndigheden påstod stadfæstelse af taksationskommissionens afgørelse om, at der ikke tilkendes erstatning for gener på restejendommen.

Anlægsmyndigheden har indsendt et skriftligt indlæg af 11. februar 2022, hvoraf følgende fremgår:

"**Indledning:**

Ejer Lodsejer har v/ landboretskonsulent Hans Ole Kristensen, AgriNord indbragt taksationskommissionens kendelse, taks 1/2021, af 26. august 2021 for overtaksationskommissionen. Anledningen er spørgsmål om ulempeerstatning vedr. den af Rebild Kommune anlagte vejdæmning vest for ejers ejendom.

Ejeren har tidligere påpeget, at den nye vejdæmning ifm. anlæggelsen af vejen Adresse 2 vil medføre, at påtænkte parceller tættest på vejdæmningen vil forringes i værdi i en salgssituation ud fra en betragtning om, at parcellernes nærhed til vejdæmningen vil medføre mørke/skygge og manglende udsigt for parcellerne. Der blev tidligere i forbindelse med at påstanden fremført over for overtaksationskommissionen, med henvisning til ejendomsmæglererklæringer, nævnt et tab i størrelsesorden 2.150.000 – 2.400.000 kr.

Rebild Kommune skal fremsætte følgende supplerende bemærkninger til brug for overtaksationskommissionen afgørelse i sagen.

Erstatning for ulemper fra vejdæmning:

Rebild Kommune gør overordnet gældende, at spørgsmålet om hvorvidt der skal tilkendes ejeren erstatning for ulemper som følge af vejdæmningen skal afgøres efter almindelige erstatnings- og naboretlige regler.

Rebild Kommune er enig med taksationskommissionen, når denne anfører, at erstatning for ulemper fra vejanlægget i form af skyggevirkninger og manglende udsigt må forudsætte, at der kan dokumenteres et konkret økonomisk tab, og at det i sagen ikke er godtgjort, at ejeren har lidt et sådan erstatningsberettiget tab.

Hertil kan supplerende anføres, at der på ekspropriationstidspunktet i juni 2019 ikke forelå så konkrete udstykningsplaner fra ejerens side, at det skulle kunne begrunde et erstatningsberettiget tab. Vejanlægget er den fremtidige hovedstramvej, som skal forsyne de kommende boligområder i Adresse 2 , og ejer har gennem hele perioden med sin udstykningsproces været klar over, at vejanlægget ville komme, og at der skulle tages hensyn til anlægget ifm. den videre udvikling/udstykning af ejendommen.

En udstykker har ikke retskrav på at kunne udstykke et bestemt antal parceller, og på ekspropriationstidspunktet har det stået ejeren klart, at en senere udstykning må indrettes efter vejens placering. Ejeren kan ikke have haft en berettiget forventning om at kunne sælge alle grunde til ensartede priser, eller på at kunne udnytte en udstykning helt optimalt ift. sol, skygge mv. Nogle parceller i en udstykning vil nødvendigvis ligge dårligere eller bedre end andre parceller, og det sætter sig naturligt i differentierede priser på de forskellige byggegrunde. Kommunen kunne også i forbindelse med det nu udarbejdede lokalplansforslag have udlagt et bredt grønt areal langs vejskråningen uden at ejeren af den grund ville have haft krav på erstatning for deraf mistede indtægter som følge af færre mulige parceller.

Rebild Kommune mener ikke, at det er dokumenteret, at ejeren har lidt et konkret økonomisk erstatningsberettiget tab som følge af vejanlægget. Udstykningen er ikke gennemført, og den konkrete anvendelse ift. placering af huse, haver mv. på de enkelte parceller udestår fortsat, selvom udstykningsforslag nu er indarbejdet i forslag til lokalplan. Da der endnu ikke er tale om

en anvendelse som boligområde, kan ulemper fra vejanlægget så at sige ikke have materialiseret sig i konkrete økonomiske tab. Såfremt nogle af de påtænkte parceller tættest på vejanlæggets skråning kan sælges for mindre beløb end parcellerne mod øst ud mod ådalen, må en sådan differentiering af priser betragtes som et mindre-provenu/en mindre-indtægt for ejeren frem for et egentligt erstatningsberettiget tab.

Ved bedømmelsen af om ejeren har krav på ulempeerstatning fra vejanlægget må man også se på, om de samlede ulemper for ejendommen fra vejanlægget overstiger hvad der er med rimelighed må påregnes som led i en almindelig udvikling af et udstykningsområde, og om vejanlægget samlet set er en større fordel for ejendommen end det er en ulempe.

Vejen er en direkte forudsætning for, at hele området i Adresse 2 kan udvikles, og dermed også et grundvilkår for realiseringen af udstykningsmulighederne på ejendommen. Vejen er nødvendig som infrastruktur til at håndtere ibrugtagning af de fremtidige parceller på ejendommen, og vejen betinger og sætter således en væsentlig ramme for udstykningsmulighederne på ejendommen.

Vejen tilfører efter kommunens opfattelse betydeligt flere fordele for ejeren end den medfører ulemper. Vejen skaber blandt andet en meget nemmere og mere direkte adgang mod syd og mod Støvring midtby. Det skal også nævnes, at vejens placering er anlagt så tæt på jernbanen som muligt for at minimere generne på de tilgrænsende ejendomme. Det må også lægges til grund, at skråningsanlægget beskytter mod støj fra både den nye vej og fra eksisterende jernbane i forhold til hvis vejen var i terræn, hvilket alt andet lige trækker prisen på en byggegrund op. Således er prissætningen af byggegrundene afhængig af mange parametre, og det kan ikke siges entydigt, at vejskråningen kun trækker en byggegrunds pris ned.

[…]"

Anlægsmyndigheden procederede i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige indlæg.

Parterne tilkendegav på forretningsdagen, at der mellem parterne ikke er uenighed om erstatningen for afgrødetab og for ekstra arbejdsareal, og at erstatningen var udbetalt.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen tiltræder taksationskommissionens afgørelse om, at der ikke er krav om erstatning for ulemper for restejendommen som følge af etablering af vejdæmningen. Overtakstionskommissionen er enig i, at ulemperne ved etableringen af vejdæmningen ikke overstiger, hvad der med rimelighed kan påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling. Det må som anført af anlægsmyndigheden indgå i vurderingen af, om den naboretlige tålegrænse er overskredet, at der er tale om et ubebygget og uplanlagt areal i et udstykningsområde, og at vejanlægget er en forudsætning for udvikling af hele området. Lodsejeren har ikke haft en berettiget forventning om, at udstykning ville kunne ske, uden at der ville være nogen ulemper fra vejanlægget.

Overtaksationskommissionen tiltræder endvidere, at der ikke i erstatningen for det afståede areal m.v. skal foretages fradrag for fordele. Ejendommen var på tidspunktet

for ekspropriationsbeslutningen ikke genstand for planlægning, og der var ikke det fornødne grundlag for at fastslå, at vejdæmningen ville aktualisere sådanne fordele for restejendommen, at der skulle ske afkortning i erstatningen. Overtaksationskommissionen skal til det af taksationskommissionen anførte bemærke, at der i vejlovens § 103, stk. 2, er hjemmel til at foretage fradrag for både specielle og generelle fordele.

Overtaksationskommissionen har, således som sagen foreligger, ikke haft grundlag for at tage stilling til erstatningen for det ekstra arbejdsareal og for afgrødetab, hvorom der ikke har været uenighed mellem parterne.

Lodsejeren blev ved overtaksationskommissionens afgørelse af 8. oktober 2020 tilkendt samlet 10.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved taksationskommissionen og overtaksationskommissionen. Lodsejeren blev ved taksationskommissionens afgørelse af 26. august 2021 tilkendt yderligere 6.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Overtaksationskommissionen tilkender yderligere 6.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand i sagen ved overtaksationskommissionen.

Konklusion

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse. Erstatningen i anledning af ekspropriationen fastsættes som anført i overtaksationskommissionens kendelse af 8. oktober 2020 og i taksationskommissionens kendelse af 26. august 2021.

Der tilkendes yderligere 6.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand.

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 bekræftes.

Viborg, den 1. april 2022



Kira Elisabeth Kristensen, Kontorfunktionær