Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 27. september 2023

Sagsnr. 2023-138698

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1 og Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 5)

VS

Anlægsmyndighed: Aalborg Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksations afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelsen i anledning af ekspropriation til udvidelse af vejkryds m.v. ved Adresse 1 i Aalborg.

Onsdag den 27. september 2023, ca. kl. 09.00, 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, seniorsergent Keld Fausing og landmand Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Carsten Overgaard Sørensen, Landinspektør Nord A/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af lodsejerne. Lodsejerne var mødt.

Kommunen gav møde ved jurist Simon Fonseca Ullits Christensen, landinspektør Jakob Risager og civilingeniør Jonas Wibert Johansen.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 et areal på i alt 2.564 m^2, heraf vej 0 m^2. Ejendommen, der er beliggende i landzone, omfatter to bygninger, der i BBR er registreret som fritliggende enfamiliehus og bygning til kontor. Bygningerne er opført i 1877. Bygningerne omkranser en gårdsplads på tre sider. På den side af gårdspladsen, der vender mod Adresse 1 , er der en lavere mur med en port i. Fra Adresse 1 er der dels én overkørsel til gårdspladsen, dels én overkørsel til arealet nord for kontorbygningen. Ejendommen har oprindelig været en landbrugsejendom.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ca. 45 m^2 til udvidelse af Adresse 1 , fjernelse af beplantning, herunder et større kastanjetræ, samt flytning af et hegn, som reetableres af kommunen.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af 3. maj 2023. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 3. maj 2023

"Arealafståelse

Erstatningen ved ekspropriation skal fastsættes til værdien i handel og vandel, jf. vejlovens § 115, stk. 3. Erstatningen skal således fastsættes til handelsværdien på tidspunktet for ekspropriationen, dvs. den pris som kunne være opnået ved salg til uafhængig og forstandig køber.

Når der er tale om deleksropriation i byzone er der praksis for, at erstatningen kan fastsættes på baggrund af den offentlige vurdering, idet det det ikke har været muligt at finde sammenligningshandler i området. Kommissionen finder, at der samme princip kan anvendes i sagen, hvor der er tale om et areal i landzone, der er benyttet som forplads. Kommissionen kan herefter fastsættes arealerstatningen til 120 kr./m2, som tilbudt af kommunen.

Moms

Det beløb, der er udmålt til arealerstatning, skal tillægges moms i det omfang, ejeren er momspligtig af overdragelsessummen. Hvorvidt arealerstatningen skal tillægges

moms tilkommer det skattemyndighederne at afgøre. Hvis parterne ikke er enige om spørgsmålet, må de indhente et bindende svar hos skattemyndighederne.

Ulemper

Taksationskommissionen fastsætter erstatningen for mistet beplantning til et samlet beløb på 13.000 kr. Kommissionen har herved lagt vægt på beplantningens karakter, herunder er der blandt andet er tale om et større kastanjetræ, men som må anses plaget af sygdom.

Med hensyn til ejernes krav om erstatning for mistet parkeringsplads, må det lægges til grund, at ejerne gennem årene har benyttet et areal foran ejendommen ud mod Adresse 1 *som parkeringsplads. Selv om kommissionen ikke kan afvise, at parkeringen til dels er foregået på vejarealet finder kommissionen, at der bør ydes ejerne erstatningen for den mistede rettighed. Erstatningen kan skønsmæssigt fastsættes til 60.000 kr., hvorved kommissionen har taget hensyn til en anslået lejeværdi multipliceret med faktor 10.*

Kommissionen lægger endvidere til grund, at Aalborg Kommune retablerer det nedtagne hegn ind mod haven, således at der ikke tillægges ejerne erstatning for dette.

Endelig finder kommissionen, at der ikke i øvrigt sker værdiforringelse af ejendommen i forbindelse med ekspropriationen. Ejendommen er i forvejen tæt placeret ved Adresse 1 *og eventuelle ulemper ved forøgede støjgener findes ikke at overstige, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet.*

Sagkyndig bistand

Efter det oplyste har ejerforeningen ikke haft sagkyndig bistand under sagen.

Thi bestemmes:

[…]

Ad lb.nr. 5

For afstået areal (ca. 45 m2)	*5.400,00 kr.*
Ulemper:	
For mistet beplantning	*13.000,00 kr.*
For mistet parkeringsplads	*60.000,00 kr.*

Erstatningsbeløbene forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 15. august 2022 med Danmarks Nationalbanks diskonto denne dag, indtil betaling sker.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Kommunen påstod principalt, at der ikke skal fastsættes en erstatning for tabet af parkeringspladsen og subsidiært, at der ikke fastsættes en erstatning for en kapitaliseret værdi af lejeindtægterne fra parkeringspladsen. Kommunen påstod taksationskommissionens erstatningsfastsættelse for arealafståelsen samt tab af beplantning stadfæstet.

Kommunen har i sin klage af 26. maj 2023 med bilag anført følgende til støtte for sin påstand:

"**Indledning**

Aalborg Kommune ønsker at indbringe Taksationskommissionen afgørelse af 3. maj 2023, for så vidt angår lb.nr. 5, for Overtaksationskommissionen. Det er alene erstatningsposten vedrørende parkeringspladsen, som kommunen ønsker at Overtaksationskommissionen skal behandle.

Erstatning for tab af parkeringsplads

Taksationskommissionens kendelse

Kommunen har eksproprieret det på nedenstående kortudsnit 1 gul markeret areal fra Adresse 1 , 9200 Aalborg S, matr.nr. Matr.nr. 1 (Lb.nr. 5). Se hertil også vedlagte ekspropriationsbeslutning, ekspropriationsplan og arealfortegnelse.

Taksationskommissionen har i sin afgørelse af 3. maj 2023 tilkendt ejeren af Adresse 1 , 9200 Aalborg S (lb.nr.5), 60.000 kr. for tab af parkeringsplads i forbindelse med kommunens ekspropriation. Taksationskommissionen begrunder deres afgørelse således:

"Med hensyn til ejerens krav om erstatning for mistet parkeringsplads, må det lægges *til grund, at ejerne gennem årene har benyttet et areal foran ejendommen ud mod* Adresse 1 *som parkeringsplads. Selv om kommissionen ikke kan afvise, at parkeringen til dels er foregået på vejarealet finder kommissionen, at der bør ydes ejerne erstatning for den mistede rettighed. Erstatningen kan skønsmæssigt fastsættes* til *60.000 kr., hvorved kommissionen har taget hensyn til en anslået lejeværdi multipliceret med faktor 10."*

Taksationskommissionen har tilkendt erstatning for tabt parkeringsplads på pladsen vist markerede med turkis på nedenstående kortudsnit 2.

Ingen lovlig adgang til den erstattede parkeringsplads

Kommunen har efterfølgende forespurgt vejmyndigheden, om der foreligger en lovlig godkendt adgang (overkørsel) til parkeringspladsen og om evt. eksisterende lovlige adgang ville kunne benyttes til at tilkøre parkeringspladsen. Vejmyndigheden svarede at:

"Den umiddelbare vurdering fra vejmyndigheden er, at det hidtil ikke har været lovligt at benytte den eksisterende vejadgang til Adresse 1 *som adgang for en p-bås for personbil ud for den sydlige bygningsgavl. Dette begrundes med, at der i forbindelse med kørsel til og fra p-båsen skal benyttes et væsentligt større areal i det offentlige vejareal, end det godkendte flisebelagte areal ud for den eksisterende asfaltrampe. Det vurderes ikke, at kørsel på dette areal er en del af det, der betragtes som den godkendte vejadgang.*

Derudover viser kørekurven, at det er vanskeligt at få et standardkøretøj helt ind på grunden, så der ikke parkeres delvist i det offentlige vejareal.

Såfremt der i dag blev ansøgt om en vejadgang som adgang til p-båsen, ville vi umiddelbart meddele afslag. Dette begrundes med følgende:

- *På grund af bredden på asfaltrampen skal personbilen benytte begge kørebaner* på Adresse 1 *for at komme ind på arealet. Dette er pga. trafikmængden på* Adresse 1 *ikke hensigtsmæssigt.*
- *Der vil skulle etableres kørefast belægning i et væsentlige større område af det* offentlige *vejareal.*
- *Kørsel til og fra båsen sker i en skrå vinkel i forhold til* Adresse 1 *. Dette er ikke hensigtsmæssigt, da det forringer oversigtsarealet ved udkørsel til* Adresse 1 *."*

Det kan konstateres, at parkeringspladsen ikke har kunnet tilkøres lovligt, fordi der ikke har forelagt den nødvendige adgangstilladelse efter vejlovens § 49 til at kunne tilkøre parkeringspladsen med en almindelig personbil. Vejmyndigheden bemærker i den sammenhæng, at den eksisterende adgang ikke er godkendt til at tilkøre parkeringspladsen. Såfremt ejendommens eksisterende adgang skulle anvendes til at tilkøre parkeringspladsen, ville det ikke kunne ske uden at overskride den godkendte vejadgang og det vil herudover praktisk være nær umuligt at foretage parkeringen helt på egen grund og ikke delvist på det offentlige vejareal. Den vedlagte kørekurve viser, at såfremt eksisterende adgang skulle benyttes, vil det kræve at man kører over i modsatte vejbane, se nedenstående kortudsnit 3. Selv ved denne manøvre vurderes det ikke muligt at holde sig inden for den godkendte adgang. Herudover vurderer vejmyndigheden, at det ikke vil være muligt at opnå en adgangstilladelse til parkeringspladsen, såfremt der var blevet ansøgt herom. I den forbindelse skal det også bemærkes, at ejendommen har andre eksisterende adgange og parkeringsmuligheder.

Kommunens bemærkninger til erstatningen for parkeringsplads

Da der ikke har været lovlig adgang til parkeringspladsen og der ikke vil kunne være opnået lovlig adgang hertil, er det kommunens vurdering der ikke foreligger et tab af en rettighed, hvorfor der ikke kan ydes særskilt erstatning herfor udover arealtabet.

Såfremt overtaksationskommissionen måtte nå frem til at der skal ydes erstatning for tabet af parkeringspladsen, som ikke lovligt kan tilkøres, er det kommunens vurdering at erstatning herfor er fastsat for højt af taksationskommissionen. Allerede fordi parkeringspladsen ikke lovligt kan tilkøres af personbiler, vil værdien af parkeringspladsen efter kommunens vurdering være ikke eksisterende eller væsentligt lavere. Kommunen er af den opfattelse, at evt. erstatning skal baseres på den forringede værdi ejendommen måtte påføres ved tabet af parkeringspladsen. Henset til, at der på ejendommen er øvrige parkeringspladser, og det vil være muligt at etablere en ny parkeringsplads andet sted på ejendommen, er det kommunens vurdering at ejendommens handels- værdi ikke nedsættes som følge af ekspropriationen.

Finder Overtaksationskommissionen, at der skal ydes erstatning og erstatningen ikke skal beregnes på grundlag af ejendommens forringede handelsværdi, så er det kommunens påstand, at erstatningen skal beregnes på grundlag af de omkostninger der vil være forbundet med at etablere en ny parkeringsplads på ejendommen.

Måtte Overtaksationskommissionen nå frem til, at beregningen af erstatningen skal ske som anført af taksationskommissionen, vurderer kommunen at en lejeværdi for parkeringspladsen på 500 kr. pr. md., er for højt vurderet henset til ejendommens beliggenhed."

Kommunen procederede i forbindelse med taksationsforretningen i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige partsindlæg.

Kommunen har efter forretningsdagen fremsendt et skriftligt indlæg af 28. september 2023, hvoraf følgende fremgår:

"*Som fremsat mundtligt af kommunen til forretningen, er det kommunens grundlæggende synspunkt, at der ikke kan ydes erstatning for ulovlig benyttelse af en adgang (en adgang der ikke er godkendt efter lov om offentlige vej § 49). De tilsendte kørekurver viser, at den eksisterende adgang ikke kan benyttes til at tilkøre parkeringspladsen med en almindelig personbil. Anvendelsen af adgangen til at tilkøre parkeringspladsen har derfor været ulovlig. Der vil derfor skulle have været fremsendt en ansøgning til vejmyndigheden om at etablere en ny adgang eller udvide den eksisterende. I den sammenhæng skal kommunen pointere, at det er uden betydning om arealet fysisk kan tilkøres – dette ændrer ikke på lovligheden af forholdet. Til måske tydeligere illustration heraf, blev der under taksationsforretning 19. september 2023 fremsat påstand om, at der skulle ydes erstatning for tab af adgang til* Adresse 2 *, hvor en lodsejer har kørt tværs over* Adresse 2 *med landbrugsmaskiner (sagen er endnu ikke afgjort). I lighed med nærværende sag er der ikke givet adgangstilladelser til dette, men dette er af lodsejeren påstået erstattet, som en ulempe for lodsejerens benyttelse af ejendommen. Kørslen har kunnet lade sig gøre rent fysisk, men der foreligger ikke den nødvendige adgangstilladelse efter lov om offentlige vej § 49. I den foreliggende sag, har kommunen ikke tidligere været bekendt med benyttelsen af arealet til parkering og adgangen hertil. Derfor har kommunen, som allerede nævnt, undersøgt om forholdet kunne have været lovliggjort, hvilket er vurderet ikke at være muligt af hensyn til trafiksikkerheden. Kommunens vurdering heraf hviler på principper og undersøgelser om trafiksikkerhed samt de generelle anvisninger fra Vejdirektoratet (Vejreglerne), hvor der ud fra dette foretages et konkret skøn i hvert enkelt tilfælde. Der ligges bl.a. vægt på:*

- *Oversigtsforhold. Ved benyttelse af adgangen til parkering på det for sagen omhandlende areal, vil biler når de frakører ejendommen ikke komme vinkelret på vejen, hvilket giver dårlige oversigtsforhold og muligheder for at orientere sig i begge færdselsretninger.*
- *Begrænsninger i antallet af adgange. Der er en direkte sammenhæng mellem antallet af adgange og ulykker på vejen. Ejendommen har allerede 2 adgange. Der vurderes at det ikke er tilstrækkeligt med den eksisterende adgang for at kunne tilkøre parkeringspladsen, hvilket de fremsendte kørekurver også viser. I praksis må det også antages, at tilkørslen til parkeringspladsen er foregået uden for den tilladte adgang, og at der formentlig har været foretaget indkørsel længere mod nord og udkørsel mod den sydlige end af ejendommen, således man i praksis ikke foretage punktvendinger, når bil parkeres. Antageligt har tilkørslen i praksis foregået som vist på nedenstående kortudsnit med turkis pil, da dette vil være nemmest i forhold til at kunne parkere bilen parallelt med vejen, hvis man ankommer til ejendommen fra nordlig retning, hvilket trafiksikkerhedsmæssig er uhensigtsmæssig, da man enten skal bakke ud eller påkøre vejen skråt hvilket forringer billsitens orienteringsmuligheder.*

- *I videst muligt omfang skal der være mulighed for at vende på egen grund. Ejendommen har i forvejen adgang med mulighed for at foretage parkering samt at vende på egen grund. Herunder bemærker kommunen, at det vil være muligt at skabe parkeringsmulighed i gården og vendemulighed, om end det vil kræve en ændring af haveanlægget. Hensynet til trafiksikkerheden vil i denne sammenhæng veje tungere i kommunens vurdering af, om der vil blive givet adgangstilladelse til at tilkøre parkeringsarealet. Med hensyn til ejerens bemærkninger om, at ejendommens parkeringspladser er reserveret til erhverv af hensyn til ejendommens mulige udleje til erhverv, bemærker kommunen at dette hensyn ikke i kommunens afvejning kan veje tungere end hensynet til trafiksikkerheden, og der i øvrigt ses at være rig mulighed for at skabe parkeringsmulighed på selve ejendommen.*
- *Ikke tilstrækkelig plads til parkering på egen grund. Det er vurderet, at parkeringen ikke vil kunne fortages helt på egen grund, og alene den årsag vil begrunde et afslag, såfremt man havde fremsendt ansøgning om adgangstilladelse*

For så vidt angår landinspektør Carsten Overgaards bemærkninger om, at man ikke med rimelighed kan kende en ejendoms adgangsforhold, bemærker kommunen at der ikke føres et register over tilladte adgange. Ved tvivl undersøges forholdene i marken, tidligere byggesager, vejmyndighedsgodkendelser eller matrikulæres sager, som alle kan indeholde adgangstilladelser. I dette tilfælde er asfaltramperne sammenholdt med porten indtil ejendommen lagt til grund for hvor hvad der kan anses som den lovlige adgang, idet det må antages, at da man opførte bygningen blev der også samtidigt hermed givet tilladelse til at tilkøre gården. Dette er helt gængs og normal praksis. I øvrige tilfælde vil man også kunne se efter adgangstilladelser i byggetilladelser eller i forbindelse med udstykningsager, hvilket kan være relevant for nyere ejendomme og ejendomme med forholdsvis nye bygninger eller ombygninger. I den sammenhæng skal også nævnes, at ingen kommuner fører et register over hvilke lovlige adgange en ejendom besidder, og at det vil være op til ejendommens ejer, at sørge for at have de nødvendige offentligretlige tilladelser.

Med hensyn til kommissionens bemærkninger om, at de kommunale parkeringsvagter burde have påset forholdet, skal kommunen bemærke, at det ligger uden for parkeringsvagternes kompetence at påse om adgange er lovlige eller om adgange benyttes lovligt. Parkeringsvagterne påser om parkeringen er lovlig i forhold til færdselsloven og skiltningen på stedet, derimod påser parkeringsvagter ikke om en adgang er lovlig eller benyttelse af adgangen foregå lovligt. Reglerne om adgangsforhold til ejendomme fra offentlige er placeret i lov om offentlige veje, og overholdelsen af disse regler påses af den kommunale vejmyndighed. I forhold til kommissionen bemærkninger om, hvorfor kommunen ikke tidligere har påset forholdet, kan kommunen blot bemærke, at der er tusindvis af ejendomme i kommunen og at kontrollere på jævnlig basis, om adgangstilladelser udnyttes lovligt eller om der etableres ulovlige adgange, er en umulig opgave med de ressourcer kommunen har til rådighed. Såfremt kommunen ansøges om etablering af en adgang eller udvidelse af en eksisterende vil kommunen behandle sagen. Kommunen vil også behandle en sag om adgangsforhold, hvis kommunen modtager en borgerhenvendelse eller hvis der sker alvorlige trafikuheld på grund af ulovlige adgangsforhold. Men kommunen har ikke ressourcer til at foretage opsøgende virksomhed i forhold til at kontrollere samtlige ejendommes benyttelse af adgange til og fra offentlig vej og har ej heller pligt hertil. I den sammenhæng bedes kommissionen også kigge på de vedlagte luftfotos og gadefotos, hvor det kan konstateres, at parkering sjældent sker på det for sagen omhandlende areal, men oftest fuldstændigt på offentlig vejareal andre steder ud for ejendommen, hvilket gør det endnu

vanskeligere for kommunen at skulle have opdaget forholdet tidligere. Det skal igen i den sammenhænges bemærkes, at det er uden betydning om kommunen har påset forholdet tidligere, idet det påhviler grundejeren at have de nødvendige offentligretlige tilladelser, herunder adgangstilladelse efter lov om offentlige vej § 49.

Kommunen bemærker, at hvis kommissionen ikke er enig i kommunens vurdering af lovligheden af ejendommens adgangsforhold, så vil bedømmelsen heraf skulle foretages af Vejdirektoratet og ikke af kommissionen, idet dette ligger uden for kommissionens kompetenceområde. I det tilfælde må sagen derfor udsættes og afvente Vejdirektoratets afgørelse. I den sammenhæng skal kommunen bemærke, at en afgørelse hvor der ydes erstatning for et ulovligt forhold potentielt vil have vidtrækkende konsekvenser, idet der f.eks. også vil ulovligt vil kunne opføres bebyggelse indenfor en vejbyggelinje, hvor der så som konsekvens må skulle udbetales erstatning, hvis ulovlige forhold erstattes.

Kommunen skal beklage, at ejerne af Bygade 96 skal trækkes igennem et langstrakt sagsforløb, som de ingen glæde har af. Afgørelsen er imidlertid af principiel vigtighed for kommunen både af hensyn hvordan kommunen fremtidigt skal forvalte sin vejmyndighed samt hvordan kommunen fremtidigt skal tilgå taksationssager og erstatningsopgørelser. Det skal i den sammenhæng også nævnes, at kommunen yderst sjældent indbringer sager for Overtaksationskommissionen. Samtidigt skal kommunen for alle involverede beklage, at påstandene ikke i samme omfang er blevet gjort gældende i 1. instans, men det kom beklageligvis bag på kommunen, at der efter taksationskommissionen opfattelse skal ydes erstatning for parkeringsmulighed, som alene er muliggjort ved delvist at benytte og parkere på det offentlige vejareal. Som også nævnt er det kommunens opfattelse, at der ikke ydes erstatning i forbindelse ved tab af parkeringsmuligheder (delvist) på offentlig vej i forbindelse med ombygningen af den offentlige vej – det er som nævnt kommunen opfattelse en del af den faktiske forvaltningsvirksomhed, som er erstatningsfri regulering. Sagt med andre ord er det et gode man kan nyde godt af så længe det vare, men det er efter kommunens opfattelse ikke en beskyttet rettighed at kunne parkere på offentlig vej ud fra ens ejendom.

I øvrigt fastholdes kommunens tidligere fremsatte bemærkninger og anbringender i sin helhed."

Overtaksationskommissionens formand rettede den 2. oktober 2023 telefonisk henvendelse til kommunen om følgende bemærkning i ovenstående skriftlige indlæg: "I dette tilfælde er asfaltramperne sammenholdt med porten indtil ejendommen lagt til grund for hvor hvad, der kan anses som den lovlige adgang, idet det må antages, at da man opførte bygningen, blev der også samtidigt hermed givet tilladelse til at tilkøre gården. Dette er helt gængs og normal praksis." Kommunen præciserede i den forbindelse:

"Aalborg Kommune [er] ikke bekendt med, om der blev givet tilladelse til en overkørsel ved opførelse af ejendommens bygninger, og om der dengang var krav om tilladelse. Aalborg Kommune er ikke bekendt med, om der på noget tidspunkt er givet en tilladelse, herunder hvordan eksisterende overkørsler blev administreret efter vejloven af 1957. Ovenstående skal forstås således, at det er Aalborg Kommunes opfattelse, at var der blevet søgt om tilladelse i dag, ville denne være meddelt med udgangspunkt i asfaltramperne sammenholdt med porten ind til ejendommen."

Kommunen fremsendte samme dag en skriftlig opfølgning på telefonsamtalen, hvoraf fremgår:

"Kommunen [kan] bekræfte, at man ikke har gennemgået byggesagshistorikken for ejendommen. Som uddybende i forhold til hvorfor kommunen anser adgangen til gården som lovlig er, at der fysisk er etableret en rampe samt der er port i muren. Herudover, så er det vurderet at der ville kunne gives en lovgørende adgangstilladelse, såfremt denne adgangstilladelsen ikke allerede måtte foreligge. I forbindelse med behandling om ansøgning om adgangstilladelse, vil der skulle foretages en hensynsafvejning dels af hensynene færdselssikkerheden og dels af grundejers berettigede interesse i at kunne opnå adgang til offentlig vej. I forbindelse med en behandling af adgangstilladelse til gården vil der blive lagt væsentlig vægt på, at bygningsanlægget er indrettet hertil, samt at der ville være vendemulighed inde i gården (som skrevet tidligere med en mindre ændring af haveanlægget). Det er således efter kommunens opfattelse ikke afgørende, om der allerede foreligger en adgangstilladelse til gården (dog er det kommunens antagelse at adgangen er lovlig), idet den under alle omstændigheder ville kunne lovliggøres. Derimod vil adgangen til parkeringspladsen ikke kunne lovliggøres ud fra trafiksikkerhedshensyn, og der er ingen oplysninger i sagen der indikere, at der tidligere skulle være givet en adgangstilladelse til parkeringspladsen."

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerne har i skriftlige indlæg af 30. maj og 26. september 2023 kommenteret kommunens klage over den tilkendte erstatning for mistet parkeringsplads. Det fremgår bl.a. af sidstnævnte indlæg, der blev udleveret i forlængelse af taksationsforretningen:

"Vi anerkender ikke afgørelsen vedr. den mistede parkeringsplads ved gavlen af ejendommen.

Den tegning, som er vedlagt kendelsen er misvisende. Vi har i 21 år kunnet tilgå vores parkeringsareal ved opkørslen ved porten til gårdspladsen, uden at skulle over i den modsatte kørebane.

Det er ikke muligt at anvende gårdspladsen til parkering, der kan ikke vendes på pladsen. Bilen skal bakkes ud uden mulighed for at orientere sig om trafikken på kørebanen, hvilket vanskeliggøres af den nye konstruktion med cykelsti, skiltning og forgængerovergang ved sti forløbet til Nærtliggende areal .

Vi skal benytte parkering på vores erhvervsareal, hvilket ikke er muligt, grundet vi ikke kan forlange, at vores lejere skal dele P-plads med os.

Dertil er der kommet en ny ejendomsvurdering efter jeres afgørelse, hvilket er misvisende.

Man har fra kommunens side talt om at vores område er fredet eller bliver det. Det har man heller ikke taget hensyn til i ejendomsvurderingen.

Vores tidligere ejendomsvurdering

Hus kr. 2.550.000

Grund kr. 103.000

Ny vurdering

Hus: kr. 3.421.000

Grund kommer senest november

Vi har i 5 år, mens hele det nye område har været under opførsel, forsøgt at få solgt vores ejendom. Vi har måttet finde os i, at bygherre brugte vores adresse som afsætning af byggematerialer, indtil at man endelig fra kommunens side navngav området. Det har været støj, støv og kaos."

Lodsejerne anførte i forbindelse med taksationsforretningen, at de forud for ekspropriationsindgrebet i mange år upåtalt af kommunen har benyttet arealet foran ejendommen mod cykelstien som parkeringsplads. Som følge af de ændrede forhold er det blevet sværere at køre til og fra deres ejendom.

Lodsejerne bemærkede, at ejendommen var beliggende i landzone, da de flyttede til byen, og at området har været genstand for intens byudvikling.

Lodsejerne anførte, at de forgæves har forsøgt at sælge ejendommen, og at potentielle købere har mistet interessen for ejendommen som følge af det lange sagsforløb for ekspropriationsindgrebet. Lodsejerne viste fotos af ejendommen før tabet af beplantning samt arealafståelsen.

Lodsejerne har i anledning af kommunens skriftlige indlæg fremsendt efter taksationsforretningen i en e-mail af 10. oktober 2023 bemærket, at kommunen alene har forholdt sig til erstatningen for parkeringspladsen, men på intet tidspunkt har kommenteret eller forholdt sig til de øvrige indsigelser, der har været fra deres side. Lodsejerne har foruden det føromtalte skriftlige indlæg 26. september 2023 fremsendt deres skriftlige bemærkninger til og indsigelse mod åstedsforretningen afholdt i maj 2022.

Lodsejerne har tilføjet, at de har en forventning om, at der ydes kompensation for etablering af parkerings- og vendeplads på deres gårdsplads, da det er uhensigtsmæssigt og farligt at bakke ud fra pladsen på grund af det dårlige udsyn ved fortov og cykelsti.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen kan ikke tiltræde den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for mistet parkeringsplads som følge af, at arealet foran ejendommen ikke længere kan benyttes til parkering. Der kan etableres en holdeplads i gårdspladsen. Lodsejerne har ikke haft en særlig beskyttet ret til parkering foran ejendommen.

Spørgsmålet er, om der er grundlag for at tilkende lodsejerne erstatning for ulemper forbundet med at etablere holde- og vendeplads i gårdspladsen, der af lodsejerne er indrettet som opholdsareal med haveanlæg m.v. Dette må som udgangspunkt forudsætte, at der har været tale om en lovlig benyttelse af arealet foran ejendommen til

parkering. Det følger af vejlovens § 50, stk. 5, at ind- og udkørsel uden for de godkendte adgange og vejtilslutninger ikke må finde sted uden vejmyndighedens tilladelse.

Der er mellem parterne uenighed om, hvordan tilkørslen til holdepladsen foran ejendommen er foregået, herunder om den kunne tilgås via overkørslen ved porten til gårdspladsen. Der foreligger ikke oplysning om, at der på noget tidspunkt er truffet nærmere bestemmelse om overkørsel til gårdspladsen, der antagelig har eksisteret siden gården i sin tid blev opført. Overtaksationskommissionen finder, således som sagen foreligger, at lodsejerne, der i ca. 21 år upåtalt har benyttet arealet foran ejendommen til holdeplads og har indrettet gårdspladsen til andre formål, skal tilkendes erstatning til at dække omkostninger forbundet med at etablere holde- og vendeplads i gårdspladsen. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 15.000 kr. Overtaksationskommissionen bemærker, at lodsejerne hermed er sikret fuldstændig erstatning.

Overtaksationskommissionen tiltræder den af taksationskommissionen tilkendte arealerstatning og erstatning for tab af beplantning, ligesom kommissionen tiltræder, at der ikke er grundlag for erstatning for støjgener. Erstatningen fastsættes herefter således:

For afstået areal (ca. 45 m^2)	5.400 kr.
For mistet beplantning og andre ulemper	28.000 kr.
I alt	33.400 kr.

Konklusion

Overtaksationskommissionen nedsætter den af taksationskommissionen tilkendte erstatning. For arealafståelse, mistet beplantning og ulemper i øvrigt tilkendes 33.400 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. vejlovens § 120. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Ole Terkelsen

Holger Hedegaard Keld Fausing Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen

/Asbjørn Hagen Varde

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til § 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 21. december 2023.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.