Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 14. juni 2023

Sagsnr. 2023-114137

Sagens parter:

Ejer: Lodsejeren

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr.

Beliggende: Adresse

Adresse

(Lb.nr. 11)

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. 10.30 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 lodsejeren. Lodsejeren var mødt sammen med sin 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

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. PN2 - et samlet areal på 1.406 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone.

Under besigtigelsen præciserede anlægsmyndigheden, at der anlægges en ca. 70 cm høj støttemur, hvorpå der placeres et rækværk el.lign. Støttemuren anlægges ca. 93 cm fra bygningens facade. Det sikres, at bygningens døre og vinduer kan åbnes mod cykelstien.

Ekspropriationsindgrebet omfattede oprindelig afståelse af i alt ca. 68 m^2, idet det nye skel var planlagt til at forløbe ca. 34 cm fra bygningens facade. Det blev under taksationsforretningen aftalt mellem anlægsmyndigheden og lodsejeren, at skellet flyttes til støttemuren.

Sagens omstændigheder er i øvrigt 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 det eksproprierede areal, der anvendes som haveareal og indkørsel, og 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 et haveareal, der tilhører en beboelsesejendom i Thy, kan værdien fastsættes til 70 kr. pr. m2, eller 4.760 kr.

Ulempeerstatning

Taksationskommissionen finder ikke, at det kan lægges til grund, at husets værdi som følge af etablering af cykelstien vil blive reduceret med 50.000 – 75.000 kr.

Uanset at den eksisterende hækbeplantning foran husets facade er placeret delvist på vejarealet, finder taksationskommissionen, at en permanent fjernelse af hækbeplantningen, som er påkrævet på grund af den projekterede cykelsti, i ikke uvæsentligt omfang øger de gener og ulemper, som ejeren er påført på grund af den meget korte

afstand mellem husfacade og vejareal. Som følge heraf finder kommissionen, at der, når der åbnes ud mod vejen, bør fastsættes en skønsmæssig erstatning på 30.000 kr. Af dette beløb udgør 5.000 kr. erstatning for mistet beplantning og 25.000 kr. for ulemper og særlige foranstaltninger, herunder eventuel afblænding af indgangsdør ud mod vejen.

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

Arealerstatning	*4.760 kr.*
Ulempeerstatning	*30.000 kr.*
I alt	*34.760 kr.*

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

Thi bestemmes

Den arealerstatning, der tilkommer Lodsejeren *fastsættes til 34.760 kr.*

Det tilkendte erstatningsbeløb forrentes ikke.

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

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes. Lodsejeren nedlagde desuden påstand om godtgørelse for omkostninger til advokatbistand.

Lodsejeren 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 en eksproprieret ejendom.

Der ønskes erstatning for følgende:

- *udskiftning af vinduer til 3 lags vinduer*
- *flytning af dør, da indgangspartiet påvirkes af etablering af cykelstien.*
- *Nedsat værdi af ejendommen, da dennes salgspris reduceres som følge af ekspropriationsindgrebet*
- *ulempeerstatning p.g.a. ændring af beplantning og indkørsel*
- *mistet beplantning*

og at denne ulempeerstatning skal fastsættes væsentlig højere end den fastsatte erstatning på kr. 30.000,00 for ulempe.

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

Ekspropriationen medfører, at der bliver væsentlige nærhedsgener, hvorfor der ønskes kompensation til udskiftning af vinduer og flytning af dør, ligesom der ønskes erstatning for mistet beplantning. Det gøres gældende, at husets værdi vil blive reduceret med 50.000 – 75.000 kr, ligesom det gøres gældende at den eksisterende hækbeplantning beskytter huset, hvorfor en fjernelse heraf og anlæg at cykelsti tæt på huset, i meget væsentlig omfang øger de gener og ulemper, som ejeren er påført på grund af den meget korte afstand mellem husfacade og vejareal."

Lodsejeren har i et skriftligt partsindlæg af 29. maj 2023 fastholdt erstatningspåstanden og henvist til redegørelsen for denne i forbindelse med klagen.

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

Lodsejerens anførte, at det ekspropriative indgreb er omfattende med store indbliksgener til følge for lodsejeren. Bygningen kommer til at være meget tæt på støttemuren.

Lodsejeren anførte, at ejendommens værdi reduceres væsentligt som følge af indgrebet, og at den fastsatte erstatning af Taksationskommissionen for Nordjylland skal forhøjes.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for arealafståelsen fastsættes til 70 kr. pr. m^2, og ulempeerstatningen nedsættes til 25.000 kr.

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

"Den af Thisted Kommune over for Taksationskommissionen for Viborg nedlagte erstatningspåstand og 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 anlægsmyndighedens skriftlige indlæg.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen tiltræder, at arealerstatningen fastsættes til 70 kr. pr. m^2. Arealerstatningen må opgøres, når størrelsen af det afståede areal er blevet målt op.

Taksationskommissionen har fastsat en ulempeerstatning på i alt 30.000 kr. for permanent fjernelse af hækbeplantning samt de øgede gener og ulemper, som lodsejeren påføres på grund af den meget korte afstand mellem husfacaden og vejarealet.

Overtaksationskommissionen vurderer, at ulempeerstatningen er for lav og bør forhøjes til 60.000 kr. Der er tale om en markant forringelse af ejendommen, der i et vist omfang ændrer karakter som følge af anlæggelse af cykelstien og støttemuren tæt på husfacaden.

Overtaksationskommissionen tilkender lodsejeren 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 stadfæster den tilkendte arealerstatning på 70 kr. pr. m^2 og forhøjer ulempeerstatningen til 60.000 kr.

Lodsejeren 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.