Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 27. februar 2024

Sagsnr. 2024-171228

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

9400 Nørresundby

(Lb.nr. 10)

VS

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til cykelsti ved Høvejen.

Tirsdag den 27. februar 2024, ca. kl. 13.00, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland nær Adresse 2 , 9400 Nørresundby. Til stede ved taksations-kommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer ingeniør Mikael Dahl-Jensen

og gårdejer Niels Knud Eriksen samt de kommunalt udpegede medlemmer landmand Lars Poulsen og landmand Niels Erik Borup Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Søren Andersen, Landsyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt.

Anlægsmyndigheden gav møde ved specialkonsulent Michael Larsen, Vejdirektoratet.

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

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder er i nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 13. november 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

For taksationskommissionen er foruden det af ekspropriationskommissionen fremsendte materiale bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 4. december 2023 fremsendt af lodsejeren
- Taksationskommissionen for Fyn og Sydlige Jyllands kendelse af 2. marts 2020 udleveret på forretningsdagen af anlægsmyndigheden

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 13. november 2023

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal til cykelstien fastsat en erstatning på i alt 37.260 kr., svarende til 18 kr. pr. m^2 for 2.070 m^2. Det bemærkes, at der herudover er 50 m^2 af det afståede areal, som udgør eksisterende privat fællesvej, hvilket efter sædvanlig praksis fastsættes til 0 kr.

Hertil kommer en ulempeerstatning 1.740 kr. for samtlige ulemper, herunder tab af beplantning i form af læhegn.

For så vidt angår erstatningsfastsættelsen for tab af beplantning bemærkes det, at kommissionen efter sædvanlig praksis fastsætter erstatningen for den beplantning, der mistes, og ikke ser på, hvad et tilsvarende træ ville koste på for eksempel en planteskole. Kommissionen finder ikke at have hjemmel til at give nyt for gammelt. Ved takseringen af beplantningen ser kommissionen endvidere på, om beplantningen eventuelt har en særlig funktion, som for eksempel i form af afskærmning. Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt afgørende vægt på antallet, størrelsen og arten af den beplantning, herved et læhegn, der skal fjernes som følge af anlægget, og kommissionen har skønsmæssigt fastsat en samlet erstatning herfor. Kommissionen følger således den linje, som er lagt ved dette projekt samt andre lignende projekter.

Endelig har kommissionen tilkendt ejeren 1.500 kr. for ændring af markkort.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsarealer fastsættes efter anlæggets udførelse, jf. ekspropriationsproceslovens § 18. Hvis anlægsmyndigheden og ejeren ikke kan blive enige om vilkårene for arealernes aflevering, kan sagen forelægges ekspropriationskommissionen.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 17, stk. 4 i ekspropriationsprocesloven.

Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.

Herefter

b e s t e m m e s:

For det afståede areal, ca. 2.120 m², og samtlige ulemper, herunder tab af læhegn	*39.000 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*

Rente 3,35 % p.a. fra den 13. september 2023

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret således, at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren anførte, at arealerstatningen er fastsat for alt for lavt, og at landbrugsjord i området handles til 250.000 kr. pr. ha. Endvidere anførte lodsejeren, at bynær jord planlagt til industri handles til 325 kr. pr. m².

Under forhandlingerne henviste lodsejeren til priser for følgende landbrugsejendomme i Nordjylland:

- Adresse 3 , 9490 Pandrup – Virksomhed 1 – 250 ha – 60,6 mio. kr.
- Adresse 4 , 9381 Sulsted – Virksomhed 2 – 250 ha – 59,8 mio kr.
- Adresse 5 , 9430 Vadum – Virksomhed 3 – 111 ha – 41,8 mio. kr.
- Adresse 6 , 9430 Vadum – 47 ha – 12,5 mio. kr.
- Adresse 7 , 9400 Nørresundby – 130 m² – 3,5 mio. kr.

Lodsejeren bemærkede, at selvom der er tale om landbrugsproduktioner, indikerer prisniveauet, at arealerstatningen skal fastsættes højere.

Lodsejeren anførte, at der ikke er givet kompensation for tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med orienteringsmøde samt den efterfølgende åstedsforretning. Han måtte tage fri for arbejde for at deltage på møderne. Ydermere er der ikke givet erstatning

for omkostninger til landinspektør i forbindelse med et eventuelt køb af suppleringsjord.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndigheden anlægsprojektet og arealafståelsen.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at ikke er et plangrundlag for ejendommen, der kan begrunde en forventningsværdi.

Anlægsmyndigheden anførte, at ekspropriationskommissionen for regulære landbrugsarealer har fastsat en arealerstatning på 18 kr. pr. m^2. Anlægsmyndigheden har i almindelig fri handel købt og solgt for 16 kr. pr. m^2 for regulær landbrugsjord og omkring 9 kr. pr. m^2 for braklagt jord.

Anlægsmyndigheden henviste til Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jyllands kendelse af 2. marts 2020, hvor taksationskommissionen ikke tilkendte erstatning for tabt arbejdsfortjeneste. Erstatning herfor kan alene ydes i ganske særlige situationer.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at der praksis ikke ydes erstatning for eventuelle kommende udgifter i forbindelse med et køb af suppleringsjord.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen bemærker indledningsvis, at der ikke er grundlag for at tilkende erstatning for forventningsværdi. Erstatning for forventningsværdi forudsætter som altovervejende hovedregel, at der i offentlige planer er disponeret over et areal på en måde, som har skabt en forventning om dets fremtidige udnyttelse.

Erstatningen for det afståede areal på 2.070 m^2 skal derfor fastsættes til arealets værdi som landbrugsjord. Der skal herved tages udgangspunkt i arealets værdi på ekspropriationstidspunktet i efteråret 2023. Taksationskommissionen vurderer, at erstatningen skal forhøjes til 20 kr. pr. m^2 for at sikre lodsejeren fuldstændig erstatning.

Taksationskommissionen bygger denne afgørelse på sin erfaring med værdiansættelse af og kendskab til prisen på landbrugsarealer. Taksationskommissionen bemærker særligt, at der er sket en markant stigning i prisen på landbrugsjord, herunder i Nordjylland. Taksationskommissionen har ved erstatningsfastsættelsen i øvrigt lagt vægt på det afståede areals beliggenhed og beskaffenhed. Taksationskommissionen bemærker, at kommissionen på baggrund af besigtigelsen har vurderet, at der er tale om landbrugsjord af middelgod bonitet. Det afståede areal indgår som en del af en regulær mark.

Taksationskommissionen kan i øvrigt i det hele tiltræde ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionen finder ikke at kunne tilkende erstatning for tabt arbejdsfortjeneste som følge af lodsejerens deltagelse i orienteringsmøde og den efterfølgende åstedsforretning.

Taksationskommissionen finder heller ikke, at der er grundlag for at tilkende erstatning for mulige omkostninger i forbindelse med et eventuelt køb af suppleringsjord. Der er ikke fremlagt oplysninger, der begrunder erstatning for ejendomsindskrænkning.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For det afståede areal på ca. 2.070 m^2	41.400 kr.
For det afståede areal på ca. 50 m^2 (privat fællesvej)	0 kr.
For ulemper, herunder tab af læhegn	1.740 kr.
For ændring af markkort	1.500 kr.
I alt	44.640 kr.

Erstatningen forrentes med en rente på 3,35 % p.a. fra den 13. september 2023, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

Niels Knud Eriksen

Lars Poulsen

Niels Erik Borup Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 8. maj 2024

Asbjørn Hagen Varde

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.