Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Den 3. marts 2022

Sagsnr. 2021-023670

Sagens parter:

Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende (tidligere): Adresse 1

(Lb.nr. 3)

VS

Rebild Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om fastsættelse af erstatning i forbindelse med ekspropriation til anlæg af ny cykelsti og vejudvidelse på Hanehøjvej i Skørping.

Torsdag den 3. marts 2022 ca. kl. 09.00 samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg på Adresse 2 . 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, Landinspektørfirma Land&Skel – Erik Støvring ApS

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af lodsejeren. Lodsejeren var til stede sammen med sin repræsentant advokat Allan Styrishave, Advodan.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Thomas Normann Asmussen, 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

Ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 , havde på ekspropriationstidspunktet adressen Adresse 1 , 9520 Skørping. Ejendommen har siden fået adressen Adresse 2 .

Ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 er beliggende i byzone og er omfattet af Lokalplan 4.6.7 – Område til boligformål ved Hanehøjvej Gl. Skørpingvej. Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde II og delområde III. Delområde II må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben, lav boligbebyggelse i form af parcelhuse og dobbelthuse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig. Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m^2 til fritliggende parcelhuse og mindre størrelse end 400 m^2 til dobbelthuse. Udstykning skal foregå i overensstemmelse med en på kortbilag til lokalplanen vist retningsgivende udstykningsplan. Delområde III må kun anvendes til boligformål. Udstykning må i dette område ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.

Forud for det ekspropriative indgreb udgjorde matr.nr. Matr.nr. 1 et areal på 8.437 m^2.

Den offentlige ejendomsvurdering var pr. 1. oktober 2019 5.350.000 kr., heraf grundværdi på 705.100 kr. Ved opgørelsen af grundværdien er 1.000 m^2 fastsat til 220 kr. pr. m^2 og 7.437 m^2 fastsat til 44 kr. pr. m^2. Der beregnet én byggeretspris på 176.000 kr.

Det blev i forbindelse med overtaksationskommissionens behandling af sagen oplyst, at der afstås et areal på i alt ca. 139 m^2.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af 26. august 2021. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 22. september 2021 fra advokat Per Nielsen, Advodan
- Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af 26. august 2021
- Udskrift af forhandlingsprotokollen for taksationskommissionen
- Brev af 8. februar 2021 fra advokat Per Nielsen, Advodan

- Redegørelse for Rebild Kommunes erstatningspåstand af 4. maj 2021
- Supplerende indlæg fra Advodan af 17. februar 2022 med bilag 1-5 indeholdende tingbogsattest og BBR-meddelelse for Adresse 3 samt bilag 6 med domshoved fra Østre Landsrets dom af 3. februar 2022 i sag BS-27929/2021
- Artiklerne "Værdisætning af træer" fra december 2013 af Person 1 og "Om VAT19" fra 2. marts 2022 af Danske Anlægsgartnere udleveret af advokat Allan Styrishave, Advodan
- Højesteretsdomme optrykt i U 1989.476 H og U 2001.1685 H samt overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falsters kendelse Otax 08/06 optrykt i MAD 2007.1410 udleveret af advokat Allan Styrishave, Advodan

Taksationskommissionens afgørelse af 26. august 2021

"Arealafståelse

Erstatning ved ekspropriation skal fastsættes til handelsværdien på tidspunktet for ekspropriation, dvs. den pris som kunne være opnået ved salg til uafhængig og forstandig køber. Det fremgår af sagens oplysninger, at ejendommen er omfattet af lokalplan 4.6.7 – Område for boligformål ved Hanehøjvej Gl. Skørpingvej. Ejendommen kan anvendes til åben-lav-boligbebyggelse – parcel eller dobbelthuse. Grunde må ikke udstykkes med et mindre areal end 700 m^2 ved parcelhuse og 400 m^2 ved dobbelthuse. Bebyggelsesprocenten på den enkelte parcel må ikke overstige 25 %.

Efter de fremkomne oplysninger lægger kommissionen til grund, at ejeren ikke er fremkommet med aktuelle planer om at udstykke ejendommen. Uanset, at der ved ekspropriationen mistes byggeret, finder kommissionen henset til ejendommens størrelse og de praktiske muligheder for udstykning, at den mistede byggeret alene – som anført af kommunes repræsentant – har "teoretisk" betydning. Kommissionen har herved især lagt vægt på, at ejendommen er beliggende i et kuperet område, der kan være vanskeligt at udnytte til boligbyggeri. Kommissionen skal endvidere bemærke, at det eksproprierede areal er beliggende inden for lokalplanens byggelinjeareal, således at ejeren – som anført af kommunes repræsentant – ikke har haft en berettiget forventning om at kunne anvende arealet til mere ekstensiv anvendelse. Kommissionen finder på denne baggrund, at der ikke er grundlag for at tilkende lodsejerne erstatning for værdiforringelse som anført i den fremlagte vurderingsrapport fra ejendomsmægler Person 2 , men der skal tillægges ejeren sædvanlig arealerstatning.

Når der er tale om deleksproprіation i byzonen er der retspraksis for, at erstatningen kan fastsættes på baggrund af den offentlige vurdering, idet det ikke har været muligt at finde sammenligningshandler. Kommissionen kan herefter fastsætte arealerstatningen til 220 kr. pr. m^2 som tilbudt af kommunen.

Ulemper

Kommissionen kan ligeledes tiltræde kommunes forslag på 12 kr. pr. m^2 som erstatning for midlertidigt arbejdsareal.

Med hensyn til erstatning for mistet beplantning skal kommissionen bemærke, at erstatning efter praksis ikke opgøres til markedsværdien af tilsvarende træer, men erstatningen fastsættes med udgangspunkt i omkostningerne ved indkøb af yngre træer af tilsvarende art med tillæg af udgifter til plantning. Den samlede erstatning for ulemper kan herefter i alt fastsættes til skønsmæssigt 10.000 kr.

Der tillægges ejerne 6.000 kr. til dækning af sagkyndig bistand. Udgiften til ejendomsmægler skal ikke erstattes af kommunen, da kommissionen selv er i besiddelse af den fornødne indsigt i vurdering af fast ejendom.

…

Thi bestemmes:

Erstatningen fastsættes således:

…

Ad lb.nr. 3

For arealafståelse (ca. 181 m²)	*220 kr. pr. m²*
Ulemper	
Midlertidigt arbejdsareal (ca. 41 m²)	*12 kr. pr. m²*
Samtlige øvrige ulemper, herunder mistet beplantning	*10.000 kr.*
Til dækning af sagkyndig bistand	*6.000 kr.*

…

Erstatningsbeløbene forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 19. august 2020 med Danmarks Nationalbanks diskonto denne dag, indtil betaling sker."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerens advokat har indsendt et supplerende indlæg af 17. februar 2022 med 6 bilag, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

På vegne af klager skal jeg hermed fremkomme med følgende supplerende oplysninger til Overtaksationskommissionens vurdering:

1. Supplerende om arealafståelsen og sammenlignelige ejendomme

Der er enighed mellem parterne om, at der er klagers intention at udstykke grunden.

Taksationskommissionen har i deres afgørelse anvendt den offentlige vurdering ved beregning af erstatning, da der ikke har været nogen sammenlignelige ejendomshandler i nærheden. Mod dette ønskes der at fremlægge følgende, nyere, ejendomshandler fra nærområdet, der alle er placeret mindre end 2 minutters gang fra klagers ejendom:

1.1. Adresse 3 *, 9520 Skørping – Udstykket grund til kr. 925,93 pr. m².*

Adresse 3 , 9520 Skørping er en nyere udstykning på 1.512 m² ubebygget grund.

Den ubebyggede grund er solgt den 6. april 2021 til kr. 1.400.000 i fri handel svarende til en pris på kr. 925,93 pr. m² (1.400.000 / 1.512 = 925,93)

Det er klagers opfattelse, at ejendommen er meget sammenlignelig med den i denne sag omhandlende, og at salget er et bevis for værdien af grunden ved salg i frihandel.

Tingbog og BBR-meddelelse fremlægges som sagens **bilag 1**.

1.2. Adresse 6 *– Udstykket grund til kr. 942,03 pr. m².*

Adresse 6 er en nyere udstykning på 1.587 m2 ubebygget grund.

Den ubebyggede grund blev solgt den 6. april 2021 til kr. 1.495.000 i fri handel svarende til en pris på kr. 942,03 pr. m². (1.495.000 / 1.587 = 942,03).

Det er klagers opfattelse, at ejendommen er meget sammenlignelig med den i denne sag omhandlende, og at salget er et bevis for grundværdien ved salg i frihandel.

Tingbog og BBR-meddelelse fremlægges som sagens **bilag 2**.

1.3. Adresse 7 *– Udstykket grund til kr. 1.063,83 pr. m²*

Adresse 7 er tilsvarende en nyere udstykning på 1.269 m² ubebygget grund.

Den ubebyggede grund blev solgt den 3. september 2021 til kr. 1.350.000 i fri handel svarende til en pris på kr. 1.063,83 pr. m².

Det er igen klagers opfattelse, at ejendommen er meget sammenlignelig med den i denne sag omhandlende, og at salget er et bevis for grundværdien ved salg i frihandel.

Tingbog og BBR-meddelelse fremlægges som sagens **bilag 3**.

1.4. Adresse 4 *– Udstykket grund til kr. 944,14 pr. m²*

Adresse 4 er tilsvarende en nyere udstykning på 1.271 m² ubebygget grund.

Den ubebyggede grund blev solgt den 23. september 2021 til kr. 1.200.000 i fri handel svarende til en pris på kr. 944,13 pr. m^2.

Det er klagers opfattelse, at ejendommen er meget sammenlignelig med den i denne sag omhandlende, og at salget er et bevis for værdien ved salg i frihandel.

Tingbog og BBR-meddelelse fremlægges som sagens **bilag 4**.

1.5. Adresse 5 *– Udstykket grund til kr. 950,87 pr. m^2*

Adresse 5 er tilsvarende en nyere udstykning på 1.262 m^2 ubebygget grund.

Den ubebyggede grund blev solgt den 8. februar 2022 til kr. 1.200.000 i fri handel svarende til en pris på kr. 950,87 pr. m^2.

Det er klagers opfattelse, at ejendommen er meget sammenlignelig med den i denne sag omhandlende, og at salget er et bevis for værdien ved salg i frihandel.

Tingbog og BBR-meddelelse fremlægges som sagens **bilag 5**.

[…]"

1.6. Opsummeret om sammenlignelige ejendomme:

Opsummeret kan følgende sammenlignelige handler af grundarealer fremlægges:

Sted	Dato	m2	Pris i fri handel	Pris pr. m2	Bilag
Adresser	06-04-2021	1.512 m2	1.400.000,00 kr.	925,93 kr.	1
	06-04-2021	1.587 m2	1.495.000,00 kr.	942,03 kr.	2
	03-09-2021	1.269 m2	1.350.000,00 kr.	1.063,83 kr.	3
	23-09-2021	1.271 m2	1.200.000,00 kr.	944,14 kr.	4
	08-02-2022	1.262 m2	1.200.000,00 kr.	950,87 kr.	5
Gennemsnit:		**1380 m2**	**1.329.000,00 kr.**	**965,36 kr.**	

Klagers ejendom er som nedenstående matrikelkort viser placeret *meget* tæt på de sammenlignelige udstykninger, hvorfor det må have formodningen for sig, at klager ville kunne have opnået samme pris pr. m^2 ved salg i forbindelse med sin planlagte udstykning.



2. Supplerende om ulemper

Taksationskommissionen har i deres afgørelse anført, at det følger efter praksis ikke opgøres til markedsværdien af tilsvarende træer, men erstatningen fastsættes med udgangspunkt i omkostningerne ved indkøb af yngre træer af tilsvarende art med tillæg af udgifter til plantning.

Mod dette fremlægges uddrag af Østre Landsrets dom af 3. februar 2022 (Endnu ikke trykt i Ugeskrift fra Retsvæsen) som sagens **bilag 6**. Af denne fremgår:

"Skønsmanden havde anslået værdien af de fældede træer til 118.797 kr. under anvendelse af den værdiansættelsesmetode, der var beskrevet i branchestandarden Værdisætning af træer 2003 (VAT03), hvor der blev taget højde for de fældede træers placering, sundhed og alder, og hvor der blev taget udgangspunkt i genplantning af grantræer med en højde på 18-20 cm. Begge vurderinger omfattede 11 træer. Landsretten tiltrådte på denne baggrund efter en samlet vurdering, at erstatningen skønsmæssigt kunne fastsættes til 100.000 kr."

Det er således klagers opfattelse, at praksis ved erstatning af træerne såvel som den øvrige beplantning ikke skal udmåles til værdien af ny beplantning men derimod til værdien af tilsvarende, hvilket som minimum udgør det dobbelte af det af Taksationskommissionen fastsatte beløb."

Lodsejerens repræsentant procederede i det væsentlige i overensstemmelse med de fremsendte indlæg. Endvidere fremlagde lodsejerens repræsentant på forretningsdagen to artikler angående VAT-03- og VAT-19-modellerne til støtte for lodsejerens påstand om værdisætningen af træerne på ejendommen. Derudover fremhævede lodsejerens repræsentant ejendommens naturskønne placering og liebhaverværdi som skovejendom og den store herlighedsværdi, der er tilknyttet, og som lodsejeren har mistet. Lodsejerens repræsentant anførte, at erstatningen skal fastsættes ud fra helheden af ejendommen og henviste til Otax 08/06 af 6. juni 2007. Lodsejerens repræsentant henviste til vurderingsrapporten for ejendommen. Lodsejerens repræsentant anførte, at de offentlige ejendomsvurderinger ikke syntes at være udtryk for en konkret bedømmelse af ejendommen og henviste til U 1989.476 H og U 2001.1685 H.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen fastsættes til i alt maksimalt 46.612 kr. Subsidiært at taksationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Anlægsmyndigheden har i et skriftligt partsindlæg af 28. april 2021 i sagen for taksationskommissionen anført følgende angående anlægsmyndighedens erstatningspåstand:

"Rebild Kommune gør gældende:

at den af kommunen påståede erstatning dækker det maksimale tab, som ejeren lider ved arealafståelse

at ejendommen ikke mister udstykningsmulighed som følge af ekspropriationen og

at der ikke er grundlag for at yde erstatning for naboretlige gener

[…]

Ad (1) – Arealafståelse

Arealerstatningen er fastsat i overensstemmelse med den "høje" offentlige grundværdi på 190 kr. pr m^2. Ved at tilbyde ejerne den "høje" grundværdi kompenseres ejerne til fulde tabet ved at afstå det pågældende areal.

Ejendommen er som anført herover omfattet af lokalplan 4.6.5 – Boligområde, boligbebyggelse Hanehøjvej.

Ved at tilbyde en erstatning på 190 kr. pr. m2 er der særligt taget højde for, at der i lokalplanen er en række restriktioner for, hvordan og i hvilket omfang ejendommen kan anvendes.

Særligt fremhæves flg. fra lokalplanen:

- Ejendommen er beliggende delvist i lokalplanens område II (anvendelse til åben-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 25) og område III (anvendelsen, herunder fremtidig bebyggelsesprocent, er ikke fastlagt og skal fastlægges ved supplerende lokalplan).
- Ejendommen er pålagt en byggelinje på 5 meter langs Hanehøjvej.

Ejendommen er på ekspropriationstidspunktet bebygget med ca. 8 %. Der kan derfor bygges betydeligt mere på ejendommen i forhold til den nuværende anvendelse, op til yderligere ca. 1.400 m^2.

På baggrund heraf vurderes det, at den mistede byggeret er teoretisk, da "restbyggeretten" fortsat vil være høj, uanset om bebyggelsesprocenten fastsættes til 10%, 15%, 25% eller noget helt andet.

Ved en eventuel yderligere udnyttelse af ejendommen skal terrænet ligeledes tages i betragtning idet ejendommen er beliggende på et meget kuperet areal på de dele af ejendommen, der ikke er beliggende i umiddelbart tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Derfor er der, efter Rebild Kommunes vurdering primært mulighed for at ny/tilbygge i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse.

Idet det eksproprierede areal er beliggende inden for lokalplanens byggelinjeareal har ejerne ikke haft en berettiget forventning om at kunne anvende arealet til en mere ekstensiv anvendelse.

[…]

Ad (2) – Øvrige gener og tab i øvrigt

Ejendommen mister forskelligt beplantning som følge af ekspropriationen af de nødvendige arealer til cykelstien.

Erstatning for mistet beplantning er skønsmæssigt fastsat til samlet 5.500 kr. som redegjort for på den foregående side.

Beløb til flytning af brændeskur, hønsehus og højbede er ligeledes skønsmæssigt fastsat og indeholdt i erstatningen på 75.300 kr.

I forbindelse med fastsættelse af erstatning for mistet beplantning fremhæves det særligt, at der er fast erstatningspraksis for, at erstatning for sådanne tab typisk vil antage nyanskaffelsesprisen på lignende beplantning tillagt udgiften til plantning, samt eventuel erstatning for de øvrige tab, fjernelsen af beplantningen måtte medføre. De øvrige tab kan eksempelvis være i form af øgede indbliksgener o. lign.

Der henvises i denne forbindelse til bogen Ekspropriation i Praksis, hvoraf det fremgår:

"Andre midlertidige ulemper kan være tab af beplantning og haveforstyrrelse […] Hvis der foreligger et tab, derved at ejendommens værdi er forringet, skal dette erstattes, og ***erstatningen vil ofte svare til omkostningerne forbundet med køb af nye planter, retablering af hegn m.v. Ved fjernelse af store og gamle træer eller beplantninger kan erstatningen dog ikke opgøres til markedsværdien af tilsvarende træer****. Betaling for helt identisk beplantning ville kunne andrage meget betydelige beløb og ville indebære, at ejeren fik mere end fuld erstatning, ligesom en sådan løsning sjældent vil være hensigtsmæssig i øvrigt. I KFE 1995.198 fandt overtaksationskommissionen, at erstatningen for en mistet ældre beplantning skulle fastsættes efter et skøn over ejerens tab ved fjernelsen af planterne og ved eventuelle ulemper som følge heraf.* ***Medmindre der foreligger særlige omstændigheder, vil erstatningen i sådanne tilfælde typisk kunne opgøres med udgangspunkt i omkostningerne ved indkøb af yngre træer af tilsvarende art med tillæg af***

***udgifter til plantning**. Det er dog ikke altid, at tab af beplantning indebærer et økonomisk tab for ejeren. Navnlig selvsået beplantning skal ejeren ikke forvente at få erstattet*" (mine fremhævninger)

Som nabo til en eksisterende vej skal man tåle støj, lys, støvgener m.v. Som nabo til en vej skal man ligeledes til en hvis grænse være indforstået med, og tåle, at samfundet udvikler sig - blandt andet i form af etablering af ny eller udvidelse af eksisterende infrastruktur. Her henvises til begrebet den *naboretlige tålegrænse*.

Rebild Kommune mener på baggrund af ovenstående ikke, at ekspropriationen medfører erstatningsberettigede ulemper, der overskrider den naboretlige tålegrænse.

For brug af midlertidige arbejdsarbejder betaler Rebild Kommune 12 kr. pr. m^2 for 41 m^2 svarende til 492 kr.

For fremmøde betaler Rebild Kommune 800 kr.

Afslutningsvis bemærkes det, at den af ejerne udarbejdede vurderingsrapport er ensidigt indhentet."

Anlægsmyndigheden procederede i det væsentlige i overensstemmelse hermed. Anlægsmyndigheden anførte, at det ekspropriative indgreb er forsøgt begrænset mest muligt.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Den offentlige ejendomsvurdering er ikke bindende for taksationsmyndighederne, men kan som anført af taksationskommissionen sammen med sagens øvrige oplysninger indgå ved den skønsmæssige fastsættelse af arealværdien f.eks. i tilfælde af deleksproprіation i byzone, hvor det ikke har været muligt at finde sammenligningshandler.

De af lodsejeren fremlagte handler vedrørende fem udstykkede og byggemodnede grunde på Hanehøjvej på 1.262 m^2 til 1.587 m^2 udgør ikke relevante sammenligningshandler. Kvadratmeterprisen på disse grunde kan ikke umiddelbart sammenlignes med handelsværdien af et areal på 139 m^2, der afstås fra en ejendom med et areal på i alt 8.437 m^2.

Taksationskommissionen har fastsat arealerstatningen til 220 kr. pr. m^2 som tilbudt af Rebild Kommune. Kommunen har i sit tilbud taget udgangspunkt i den højeste af de grundværdier, som i den offentlige ejendomsvurdering indgår i opgørelsen af den samlede grundværdi.

Overtaksationskommissionen kan tiltræde, at erstatningen for arealet foran bebyggelsen, som skønnes at udgøre 20 m^2, fastsættes til 220 kr. pr. m^2. Overtaksationskommissionen vurderer, at den af taksationskommissionen fastsatte erstatning for det resterende areal på 119 m^2, som har skovlignende karakter, er for høj og bør nedsættes til 50 kr. pr. m^2. Det bemærkes, at overtaksationskommissionen ikke er bundet af parternes påstande og også kan fastsætte en lavere erstatning end påstået af kommunen.

Overtaksationskommissionen har ikke tillagt det betydning, at det ifølge ejeren har været hensigten at udmatrikulere en mindre ejendom langs Hanehøjvej. Overtaksationskommissionen kan i den forbindelse henvise til det, som taksationskommissionen har anført, og skal i øvrigt bemærke, at udstykning vil forudsætte en supplerende lokalplan.

Overtaksationskommissionen har ikke fundet grundlag for at nedsætte erstatningen for det midlertidige arbejdsareal på 12 kr. pr. m^2. Det bemærkes, at ejeren hermed i hvert fald er sikret fuldstændig erstatning også henset til den ovenfor vurderede arealværdi.

Overtaksationskommissionen kan tiltræde, at der tilkendes 10.000 kr. i erstatning for øvrige ulemper, herunder mistet beplantning.

Hvad angår det af ejeren anførte om erstatning for mistet beplantning skal overtaksationskommissionen bemærke, at en ejer som udgangspunkt ikke har krav på erstatning af genanskaffelsesværdien, men alene handels- eller brugsværdien, hvis disse er lavere end genanskaffelsesværdien. Ved afståelse af arealer med træer og buske medfører dette, at træer og buske i princippet kun erstattes i det omfang, at de enten har tilført det afståede areal en særlig værdi ud over jordprisen, som man ville kunne konstatere ved et salg i almindelig fri handel, eller at afståelsen har medført en værdinedgang på restejendommen.

Lodsejeren blev ved taksationskommissionen tilkendt 6.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejeren tilkendes yderligere 3.500 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen. Overtaksationskommissionen har taget i betragtning, at lodsejerens sag er behandlet sammen med to andre sager, i hvilke kommissionen har tillagt lodsejerne, der har haft samme repræsentant og har fremsendt næsten identiske partsindlæg, et tilsvarende beløb.

Konklusion

Taksationskommissionens afgørelse ændres, idet erstatningen for arealafståelse fastsættes til 220 kr. pr. m^2 for 20 m^2 og til 50 kr. pr. m^2 for det resterende areal på 119 m^2.

Den af taksationskommissionen fastsatte erstatning på 12 kr. pr. m^2 for midlertidigt arbejdsareal og på 10.000 kr. for ulemper, herunder mistet beplantning, stadfæstes.

Der tilkendes 3.500 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen.

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 bekræftes.

Viborg, den 1. april 2022



Kira Elisabeth Kristensen, Kontorfunktionær