**Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg**

**Kendelse**

Forretningsdag den 27. september 2023

Sagsnr. 2023-114663

Sagens parter:

**Ejer:** Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

(Lb.nr. 5)

VS

**Anlægsmyndighed:** Aalborg Kommune

(herefter benævnt kommunen)

---

**Overtaksationskommissionens afgørelse**

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

## Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til etablering af en cykelsti mellem By 1 og By 2 .

Onsdag den 27. september 2023, ca. kl. 10.15, 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, seniorsergent Keld Fausing og landmand Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af lodsejeren. Lodsejeren var mødt.

Kommunen gav møde ved jurist Charlotte Kragh-Pedersen og jurist Nicolai Lund Sørensen.

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

**Sagens oplysninger**

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af 22. december 2022, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

**Taksationskommissionens afgørelse af 22. december 2022**

*"Erstatning for arealafståelse*

*Erstatningen for det afståede areal skal fastsættes til værdien i handel og vandel, jf. vejlovens § 115, stk. 3. Erstatningen skal således fastsættes til handelsværdien på tidspunktet for ekspropriation, dvs. den pris som kunne være opnået ved salg til uafhængig og forstandig køber. Der ses ikke at være sammenligningshandler i området. Ved opslag på internettet vedrørende skovejendomme, der er udbudt til salg, fremgår det, at ejendommene udbydes til priser mellem 75.000 kr. og 150.000 kr. pr. ha. Kommissionen finder på denne baggrund at kunne fastsatte erstatningen til 12,50 kr. pr. m2, som tilbudt af Aalborg Kommune. Kommissionen har ved fastsættelse af erstatningen endvidere lagt vægt på, at der alene eksproprieres en mindre strimmel langs Nøvlingvej, og at der efter kommunens oplysninger kun sker en begrænset fældning af træer og bortfjernelse af anden bevoksning på ejerens ejendom.*

*Moms*

*Det beløb, der er udmålt som 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.*

*Fordele*

*Selv om der ved etablering af cykelstien tilføres området en fordel, finder kommissionen ikke, at der derved skal ske afkortning af erstatning i medfør af vejlovens § 103, stk. 2.*

*Ulemper*

*Det fremgår af sagens oplysninger, at ejeren tidligere har gjort gældende, at han ønsker erstatning for risiko for træfald på grund af den skete fældning af træer på ejendommen. Som anført ovenfor må det efter kommunens oplysninger lægges til grund, at der alene er sket en begrænsning fældning af træer på det eksproprierede areal. Kommissionen finder endvidere, at skovarealet på den modsatte side af Nøvlingvej vil skabe lævirkning på ejendommen, således at risikoen for, at ejerens træer ved vindpåvirkning vil lide skade, må anses for være ringe. Der tillægges på denne baggrund ingen erstatning for ulemper.*

*Lodsejeren har ikke haft sagkyndig bistand under sagen.*

***Thi bestemmes***

*Erstatningen fastsættes således:*

| | |
|---|---|
| *For afstået areal (ca. 380 m2)* | *12,50 kr. pr. m2* |
| *For ulemper* | *0 kr.* |

*Erstatningsbeløbene forrentes fra ekspropriationsbeslutningen den 27. juni 2021 med Danmarks Nationalbanks diskonto denne dag."*

**Parternes påstande og synspunkter**

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Under besigtigelsen af ejendommen forklarede lodsejeren, at beplantningen havde en stor betydning for lodsejerens areal ud mod cykelstien, og henviste særligt til, at de fældede træer var de største træer på ejendommen mod cykelstien. Lodsejeren anførte, at erstatningen er fastsat alt for lavt.

Lodsejeren beskrev, at der er en øget stormfaldsrisiko for de tilbageværende træer og beplantningen på ejendommen. Lodsejeren uddybede, at fældningen af træerne gør ejendommen betydeligt mere udsat for stormskader som følge af den mistede lævirkning, når vinden blæser kraftigt ind mod lodsejerens areal ud mod cykelstien.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunen fastholdt den tilbudte erstatning på 12,50 kr. pr. $m^2$ for det afståede areal.

Kommunen forklarede, at erstatningen svarer til den erstatning, der er ydet ejer på flere lignende strækninger i projektet. Kommunen bestred, at fældningen af træer på ejendommen har øget stormfaldsrisikoen for lodsejerens areal ud mod cykelstien.

Kommunen henviste til, at der ikke kan gives erstatning for det beløb, som det vil koste at anskaffe lignende, nye træer. Det er kommunens opfattelse, at der er taget hensyn til antallet, arter og størrelsen af træerne, der er fældet.

Kommunen har efter taksationsforretningen sendt fotomateriale til Taksationssekretariatet.

**Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse**

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens kendelse i henhold til de i kendelsen anførte grunde.

Ole Terkelsen

Holger Hedegaard 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 24. oktober 2023.

Asbjørn Hagen Varde

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.