Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 7. januar 2025

Sagsnr. 2024-204121

Sagens parter:

Lodsejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8800 Viborg

(Lb.nr. 13)

mod

Kommunen: Viborg Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for ekspropriation i anledning af anlæg af cykelsti på Gl. Randersvej, Viborg.

Tirsdag den 7. januar 2025, ca. kl. 10.30 samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg på Adresse 1 , 8800 Viborg. Til stede ved overtak-

sationskommissionens behandling af sagen var formanden lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, forhenværende gårdejer Holger Hedegaard og forhenværende tømrermester Ole Riber Kjær, samt det kommunalt udpegede kommissionsmedlem seniorsergent Keld Fausing.

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

Kommunen gav møde ved deres repræsentant landinspektør Thomas Normann Asmussen og praktikant Maja Rosendal Andersen, begge Landinspektørfirmaet LE34 A/S, samt ingeniør Tina Haislund Guldberg og landinspektør Christian Tang Havkær, begge Viborg Kommune, og afdelingsleder Dan Yding Hahn Rasmussen, Viborg Ingeniørerne A/S.

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

Efter besigtigelsen af ejendommen afholdtes et møde på Adresse 2 , 8800 Viborg, hvor sagens parter fremsatte deres synspunkter vedrørende erstatningens fastsættelse.

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Viborgs kendelse af 19. juni 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af

*"**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 ekspropriationen den 30. august 2023. Der er i sagen tale om ekspropriation af et mindre areal på 49 m2 af et samlet areal på 1.379 m2 for ud for ekspropriationen.

Ejendommen, der er beliggende i byzone, er ikke omfattet af en lokalplan, men er af kommuneplanrammerne udlagt til boligområde.

Hverken den offentlige ejendomsvurdering eller den nye foreløbige ejendomsvurdering er bindende for taksationsmyndigheden, men kan indgå som et moment ved den skønsmæssige fastsættelse af arealværdien i tilfælde, hvor de er tale om dele kspropriation i byzone, og hvor der ikke foreligger sammenligningshandler i nærheden af det omhandlede areal.

Taksationskommissionen vurderer herefter, at arealerstatningen under hensyn til det eksproprieredes størrelse, beliggenhed og karakter i form af et haveareal passende kan fastsættes til 500 kr. pr. m2.

Arealerstatningen udgør herefter 24.500 kr.

Erstatning for ulemper mv.

Taksationskommissionen vurderer, at erstatningen for ulemper, herunder navnlig udgifter tilplantning af en ny hæk, passende kan fastsættes til 10.000 kr., som tilbudt af Viborg Kommune.

Konklusion

Den samlede erstatning fastsættes til 34.500 kr.

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

Thi bestemmes

Den erstatning, der tilkommer Lodsejer 1 *, fastsættes til 34.500 kr.*

Det tilkendte erstatningsbeløb forrentes fra den 30. august 2023 med en rente svarende til den på det tidspunkt fastsatte diskonto.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren anførte, at arealerstatningen er fastsat for lavt og henviste til den offentlige ejendomsvurdering, der har fastsat arealværdien af ejendommen til 635 kr. pr. m^2.

Lodsejeren fremhævede, at byggeretsprocenten på ejendommen formindskes som følge af arealafståelsen, hvilket potentielt forringer mulighederne for at udbygge ejendommen yderligere med for eksempel et skur eller en garage.

Lodsejeren anførte, at ulempeerstatningen er fastsat for lavt. Lodsejeren henviste særligt til indbliksgenerne på ejendommen og omkostninger ved at anskaffe og genplante en ny hæk mod cykelstien.

Kommunen påstod stadfæstelse af taksationskommissionens afgørelse.

Kommunens repræsentant har fremsendt et supplerende partsindlæg af 11. december 2024, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

Viborg Kommune nedlægger for Overtaksationskommissionen påstand om, at erstatningen for ekspropriation af arealer til etablering af cykelsti og fortov langs Gl. Randersvej fastsættes jf. herfor:

Lb.nr.	Ejendom	Areal	Arealerstatning (500 kr. pr. m^2)	Ulempeerstatning	Samlet erstatning

13	Adresse 3	49 m^2	24.500 kr.	10.000 kr.	34.500 kr.

Den tilbudte arealerstatning på 500 kr. pr. m^2 er fastsat med udgangspunkt i købsaftale fra december 2018 indgået mellem Viborg Kommune og ejeren af lb.nr. 18. Købsaftalen vedrører Viborg Kommunes erhvervelse af ca. 520 m^2 fra ejendommen gl. Adresse 4 , 8800 Viborg, matr.nr. Matr.nr. 2 for et samlet beløb på 250.000 kr. Købesummen svarer dermed til ca. 480 kr. pr. m^2.

[…]"

Kommunens repræsentant har sammen med partsindlægget af 11. december 2024 vedlagt billedmaterialet af ejendommen før de udførte anlægsarbejder og den nævnte købsaftale af 10. december 2018.

Kommunens repræsentant gennemgik på forretningsdagen det fremsendte partsindlæg af 11. december 2024.

Kommunens repræsentant anførte, at den offentlige ejendomsvurdering ikke bruges til at fastsætte ejendommens værdi i handel og vandel, men alene tjener skattemæssige formål.

Kommunes repræsentant anførte, at der gælder en fradragsregel for byggeretsprocenten, der gør det muligt at etablere sekundær bebyggelse på ejendommen i form af for eksempel en carport eller en garage med op til 50 m^2 uden ansøgning om byggetilladelse.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Som også anført af taksationskommissionen er hverken den offentlige ejendomsvurdering eller den nye foreløbige ejendomsvurdering bindende for taksationsmyndighederne. Overtaksationskommissionen tiltræder den af taksationskommissionen tilkendte arealerstatning på 500 kr. pr. m^2, der svarer til arealprisen ved kommunens køb af et areal fra en nærliggende ejendom. Arealerstatningen fastsættes herefter til 24.500 kr.

Overtaksationskommissionen finder ikke ud fra det oplyste grundlag for at fastsætte en yderligere erstatning for tab af bebyggelsesmuligheder.

Overtaksationskommissionen vurderer, at den af taksationskommissionen fastsatte ulempeerstatning er for lav og bør forhøjes. Overtaksationskommissionen bemærker i den forbindelse, at lodsejeren skal have erstattet sit tab som følge af mistet beplantning, herunder ulemper i form af mistet afskærmning på grund af fjernelse af hækken.

Overtaksationskommissionen vurderer, at ulempeerstatningen skønsmæssigt kan fastsættes til 18.000 kr. Kommissionen har herved lagt vægt på omkostningerne forbundet med tilplantning af en ny hæk langs cykelstien og på indbliksgenerne, indtil hækken er vokset op.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For afståelse af areal på ca. 49 m^2	24.500 kr.
For ulemper, herunder tab af beplantning og indblik	18.000 kr.

Erstatningsbeløbene forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 30. august 2023 med Danmarks Nationalbanks diskonto denne dag, indtil betaling sker, jf. vejlovens § 120.

Ole Terkelsen

Holger Hedegaard Ole Riber Kjær Keld Fausing

/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. marts 2025

Asbjørn Hagen Varde

Asbjørn Hagen Varde.

Fuldmægtig, cand.jur.