Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 14. juni 2023

Sagsnr. 2023-114102

Sagens parter:

Ejer: Lodsejeren

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr.

Beliggende: Adresse

Adresse

(Lb.nr. 8)

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. 12.00 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 P1 og sin repræsentant ejendomsmægler Ole Sand, Fjordland Mægler.

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

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og det ekspropriative indgreb, er 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 de eksproprierede arealer 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 areal, der tilhører en beboelsesejendom i Thy, og som anvendes som havejord kan værdien fastsættes til 25 kr. pr. m2. Værdien af den del af det eksproprierede areal, der ligger helt tæt på huset kan fastsættes til 70 kr. pr m2. Den samlede erstatning for arealafståelse kan derfor fastsættes til 13.330 kr.

Ulempeerstatning

Mistet beplantning

Taksationskommissionen kan tiltræde, at der for så vidt angår mistet beplantning som følge af ekspropriationen kan fastsættes en erstatning på 5.000 kr.

Øvrige naboretlige gener og ulemper

Det kan efter besigtigelsen af ejendommen lægges til grund, at det eksisterende vejareal i dag er placeret meget tæt på beboelsesbygningen, således at bygningen også uden cykelstien må anses for at være belastet af den nære beliggenhed til vejen.

Da det ikke kan afvises, at den planlagte cykelsti vil give yderligere gener, herunder indbliksgener, finder taksationskommissionen, at der skal betales en erstatning for disse yderligere gener, der skønsmæssigt kan opgøres til 20.000 kr.

Under hensyn hertil, og da ejerens øvrige krav, herunder kravet vedrørende værdiforringelse af ejendommen som sådan, må afvises, kan den samlede erstatning for ulemper opgøres til 25.000 kr.

Erstatningen, der herefter tilkommer	Lodsejeren	*kan opgøres således:*
Arealerstatning	*13.330 kr.*	
Ulempeerstatning	*25.000 kr.*	
I alt	*38.330 kr.*	

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

Thi bestemmes

Den arealerstatning, der tilkommer Lodsejeren *fastsættes til 38.330 kr.*

Det tilkendte erstatningsbeløb forrentes ikke.

Der tilkendes 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 sagkyndig bistand.

Lodsejeren anførte, at den tilkendte ulempeerstatning og godtgørelse for sagkyndig bistand er uacceptabel. Lodsejerens ejendom udsættes for en lang række gener som følge af cykelstiens etablering tæt op ad bygningen på ejendommen.

Lodsejeren fremhævede særligt de omfattende indbliksgener, som lodsejeren vil blive udsat for. Lodsejeren vil have svært ved at benytte vinduerne mod cykelstien.

Lodsejeren forklarede, at ejendommens værdi er væsentligt forringet, og at erstatningen skal forhøjes.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

"Thisted Kommune nedlægger for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg påstand om, at den ved Taksationskommissionens kendelse af den 3. december 2022 tilkendte arealerstatning og ulempeerstatning stadfæstes.

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 gennemgik indledningsvis det ekspropriative indgreb. Anlægsmyndigheden henholdte sig i det væsentlige til anlægsmyndighedens skriftlige indlæg i sagen.

Anlægsmyndigheden uddybede, at der efter aftale med lodsejeren i forbindelse med etableringen af cykelstien for anlægsmyndighedens regning sker flytning af udkørslen.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen tiltræder den af taksationskommissionen tilkendte arealerstatning.

Overtaksationskommissionen er enig med taksationskommissionen i, at det ved fastsættelse af ulempeerstatningen må tillægges betydning, at det eksisterende vejareal i dag er placeret meget tæt på beboelsesbygningen. Overtaksationskommissionen vurderer imidlertid, at den af taksationskommissionen fastsatte ulempeerstatning på i alt 25.000 kr. er for lav navnlig henset til de indbliksgener, som cykelstien efter overtaksationskommissionens vurdering medfører. Erstatningen forhøjes skønsmæssigt til 40.000 kr.

I denne ulempeerstatning indgår erstatning for fjernelse af beplantning. Overtaksationskommissionen er enig i, at tabet som følge af mistet beplantning ikke overstiger 5.000 kr.

Lodsejeren tilkendes 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 13.330 og forhøjer ulempeerstatningen til 40.000 kr. Erstatningen udgør herefter i alt 53.330 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.