Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 7. januar 2025

Sagsnr. 2024-204124

Sagens parter:

Lodsejere: Lodsejer 1 og Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8800 Viborg

(Lb.nr. 17)

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, kl. 10.05 samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg på Adresse 1 , 8800 Viborg. Til stede ved overtaksationskommissionens 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 lodsejerne. Lodsejerne 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 parterne 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 19. juni 2024

*"**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 13 m2 af et samlet areal på 1.456 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 delekspropriation 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 6.500 kr.

Erstatning for ulemper mv.

Taksationskommissionen må efter det oplyste fra Viborg Kommune lægge til grund, at der efter etablering af cykelstien vil være en niveauforskel på ca. 50 cm mellem cykelstien og lodsejerens areal ud mod Gl. Randersvej. Det må endvidere antages, at kommunens skel før ekspropriationen lå ca. 1,3 m bag bagkant på fortov. Viborg Kommune er indforstået med at udføre en ny skråning på havearealet, kaldet en 1-2-skråning. Der er tale om en strækning på ca. 28 m.

Taksationskommissionen vurderer under disse omstændigheder, at erstatningen for ulemper mv. passende kan fastsættes til 2.500 kr.

Konklusion

Den samlede erstatning fastsættes til 9.000 kr.
Det bemærkes, at der vedrørende arealafståelse skal foretages en endelig opmåling ved landinspektør.

Thi bestemmes

Den erstatning, der tilkommer Lodsejer 1 *og* Lodsejer 2 *, fastsættes til 9.000 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

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerne anførte, at arealafståelsen har åbnet ejendom betydeligt op ud mod Gl. Randersvej. Lodsejerne forklarede, at terrænforholdene på ejendommen mod cykelstien er ændret efter arealafståelsen, idet skråningen på ejendommen mod cykelstien er blevet mere stejl. Lodsejerne uddybede, at det ikke længere er muligt at vedligeholde græsplænen på tilsvarende vis som før arealafståelsen.

Lodsejerne anførte, at kommunen ikke vil bekoste etablering af en støttemur på ejendommen mod cykelstien.

Lodsejerne anførte, at arealerstatningen er for lav og henviste til salg af flere rækkehuse beliggende på den tidligere Midtjysk Dyreklinik på Gl. Randersvej.

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
17	Adresse 1	13 m^2	6.500 kr.	2.500 kr.	9.000 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 Adresse 3 , 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 billedmateriale 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 var enig i, at der er kommet et andet terrænforhold på ejendommen efter arealafståelsen. Repræsentanten forklarede, at det skyldes, at skråningsarealet før projektet var beliggende på vejarealet, og at kommunen var nødsaget til at lave en anden hældning på ejendommen. Kommunen bør ikke yde erstatning herfor.

Kommunens repræsentant anførte, at rækkehusene beliggende på den tidligere Midtjysk Dyreklinik på Gl. Randersvej ikke er sammenlignelige med lodsejernes ejendom.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen vurderer, at der fortsat er et vist arbejde forbundet med færdiggørelse af skråningen og forhøjer skønsmæssigt ulempeerstatningen til 5.000 kr.

Overtaksationskommissionen kan i øvrigt tiltræde taksationskommissionens kendelse i henhold til de heri anførte grunde.

Overtaksationskommissionen bemærker, at den tilkendte arealerstatning på 500 kr. pr. m^2 svarer til arealprisen ved kommunens køb af et areal fra en nærliggende ejendom.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For afståelse af areal på ca. 13 m^2	6.500 kr.
For ulemper mv.	5.000 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.