Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 4. marts 2025

Sagsnr. 2024-182588

Sagens parter:

Lodsejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1 og 2

Beliggende: Adresse 1

7700 Thisted

(Lb.nr. 3)

mod

Thisted Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatning i forbindelse med anlæg af cykelstier fra Thisted til Sjørring langs Adresse 2 .

Tirsdag den 4. marts 2025, ca. kl. 13.45, samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg nær Adresse 1 , 7700 Thisted. Til stede ved overtaksations-kommissionens 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 de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, seniorsergent Keld Fausing og landmand Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Hardy G. Jensen, Landinspektørcentret LG98 A/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af lodsejeren. Lodsejeren var mødt med sin repræsentant seniormiljøkonsulent Jørgen Albert Knudsen, Fjordland.

Kommunen gav møde ved juridisk konsulent Daniel Lundeman Lind og landinspektør Camilla Knudsen, begge Landinspektørfirmaet LE34, samt projektleder Dennis Pedersen, Thisted Kommune.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen Matr.nr. 1 og 2
et samlet areal på 271.213 m^2. Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på i alt ca. 1.882 m^2 og 1.568 m^2 til midlertidigt arbejdsareal.

Størrelsen af det afståede areal er opgjort på baggrund af den matrikulære berigtigelse, som er sket efter taksationskommissionens kendelse. Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Viborgs kendelse af 22. januar 2024. Taksationskommissionens resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 22. januar 2024

"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 27. juni 2023.

Under hensyn til de foreliggende oplysninger om jordens beliggenhed og beskaffenhed samt under hensyn til de oplyste handler og taksationsmyndighedernes tidligere kendelser om ekspropriation af et areal, der tilhører en landbrugsejendom i Thy, kan værdien efter en samlet vurdering fastsættes til 19 kr. pr. m2. Erstatningen for afståelse af areal kan derfor fastsættes til 42.199 kr.

Erstatningen for midlertidig arealafståelse kan fastsættes til 1.568 m2 à 6,25 kr., og for bistand til ændring markkort fastsættes en erstatning på 3.500 kr.

Erstatningen, der herefter tilkommer Lodsejer 1 *, kan opgøres således:*

Permanent arealafståelse	*42.199 kr.*
Midlertidig arealafståelse	*9.800 kr.*

Ændring af markkort *3.500 kr.*

I alt *55.499 kr.*

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

Taksationskommissionen tilkender lodsejeren 2.500 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand.

Thi bestemmes

Den erstatning, der tilkommer Lodsejer 1 *fastsættes til 55.499 kr.*

Det tilkendte erstatningsbeløb forrentes med 3,10 % fra den 27. juni 2023.

Lodsejeren tilkendes 2.500 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at arealerstatningen forhøjes til 24 kr. pr. m^2.

Lodsejerens repræsentant har uddybet erstatningspåstanden i et partsindlæg af 11. februar 2025, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

På vegne af Lodsejer 1 skal jeg herved redegøre for lodsejerens erstatningspåstand.

Thisted Kommune traf den 27. juni 2023 beslutning om ekspropriation af areal til cykelsti langs Adresse 2 , bl.a. omfattende arealer fra landbrugsejendommen Matr.nr. 2 Sjørring By, Sjørring.

Med overtagelse den 1. juni 2023 købte Lodsejer 1 landbrugsejendommen Matr.nr. 2 Sjørring By, Sjørring. Med overtagelse samme dag videresolgte Lodsejer 1 bygningsparcellen med et samlet areal på 20075 m², hvorefter han beholdt en landbrugsejendom uden bygninger på i alt 25 ha 1138 m².

Med udgangspunkt i de to købsaftaler har jeg beregnet det beløb som Lodsejer 1 har betalt for den jord som han har beholdt, og hvorfra arealet er eksproprieret. Det bemærkes at begge handler er foregået mellem uafhængige parter.

Den samlede købesum for hele ejendommen udgør 8.275.000 kr.

Købesummen er i købsaftalerne specificeret i nedenstående skema. Det bemærkes at uanset prissætningerne i skemaet medfulgte alle maskiner og alt inventar ved salget af bygningsparcellen.

Differencesummen på 5.925.000 kr. er dermed den reelle købspris for landbrugsejendommen uden beboelse. Lodsejer 1 s omkostninger ved salget er anslået til 75.000 kr., som lægges til differencesummen, der dermed bliver 6.000.000 kr.

Handler	Køb	Salg	Difference
Overtagelsesdato	01.06.2023	01.06.2023	
Stuehus + garage	1.450.000	900.000	550.000
Øvrige bygninger	325.000	975.000	-650.000
Jord	6.175.000	200.000	5.975.000
Maskiner	300.000	275.000	25.000
Inventar	25.000	0	25.000
I alt	**8.275.000**	**2.350.000**	**5.925.000**

Arealet af ejendommen uden bygninger er 251138 m². Købesummen udgør dermed 23,89 kr. pr. m².

Erstatningspåstanden er herefter at det eksproprierede areal erstattes med 24 kr./m².

Derudover begæres erstatning for pålæg af oversigtsservitut ved Adresse 3 m², der bør erstattes med 12 kr. pr. m².

Der anmodes om at der fastsættes et beløb til sagkyndig bistand.

Der er ingen bemærkninger til den tilbudte erstatning til midlertidig arealafståelse, herunder strukturskade, afgrødetab og ulemper i øvrigt samt erstatning til bistand til ændring af mark-kort.

Der vedlægges kopi af de to købsaftaler.

[…]"

Lodsejerens repræsentant har fremsendt de købsaftaler vedrørende ejendommen, hvortil der er henvist i partsindlægget.

Lodsejerens repræsentant gennemgik på forretningsdagen i det væsentlige partsindlægget af 11. februar 2025.

Lodsejeren forklarede, at han alene ønsker at få dækket sine omkostninger og tabet for afståelsen af arealet og henviste særligt til repræsentantens opgørelse af arealerstatningen.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunens repræsentant har fremsendt et partsindlæg af 11. februar 2025, hvoraf følgende fremgår:

"Herved fremlægges Thisted Kommunes supplerende bemærkninger til brug for overtaksationskommissionens behandling af erstatningsspørgsmålet.

Thisted Kommune tiltræder den af taksationskommissionen fastsatte erstatning for landbrugsjord svarende til 19 kr. pr. m^2. De øvrige poster i kommunens erstatningspåstand fastholdes.

Ifølge den matrikulære berigtigelse efter anlægsarbejdet kan arealet, der fragår ejendommen som følge af ekspropriationen, opgøres til alt 1.882 m^2. Der vedlægges ændringskort af den 05.02.2025.

Thisted Kommunes erstatningspåstand kan herefter opgøres således:

1.	For arealafståelse	1.882 m^2 á 19,-	=kr.	35.758,00,-
2.	For midlertidig arealafståelse, herunder strukturskade, afgrødetab og ulemper i øvrigt	1.568 m^2 á kr. 6,25,-	=kr.	9.800,00,-
3.	For bistand til ændring af markkort		=kr.	3.500,00,-
Samlet erstatning:				**kr. 49.058,00,-**

[…]"

Kommunens repræsentant har sammen med partslægget fremsendt ændringskort af 5. februar 2025 med den matrikulære berigtigelse af det ekspropriative indgreb.

Kommunens repræsentant gennemgik det ekspropriative indgreb og præciserede i den forbindelse, at der ikke er pålagt en oversigtsservitut. Kommunen henholdte sig i det væsentlige til det fremsendte partsindlæg af 11. februar 2024.

Kommunens repræsentant anførte, at den af taksationskommissionen tilkendte arealerstatning for landbrugsjord er passende fastsat i forhold til prisen for landbrugsjord i området. Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at imødekomme lodsejerens krav om en arealerstatning på 24 kr. pr. m^2, der er fremsat på baggrund af lodsejerens køb af jorden kort tid før ekspropriationen. De fremlagte beregninger af købesummen anfægtes ikke, men de afspejler efter overtaksationskommissionens vurdering ikke handelsværdien af tilsvarende landbrugsjord i området på ekspropriationstidspunktet.

Der skal ved erstatningsfastsættelsen tages udgangspunkt i arealets værdi på ekspropriationstidspunktet i sommeren 2023. Taksationskommissionen vurderer, at erstatningen skal forhøjes til 20 kr. pr. m^2 for at sikre lodsejeren fuldstændig erstatning.

Overtaksationskommissionen bygger denne afgørelse på sin erfaring med værdiansættelse af og kendskab til prisen på landbrugsarealer. Overtaksationskommissionen bemærker, at der er sket en markant stigning i prisen på landbrugsjord, herunder i Nordjylland. Overtaksationskommissionen har ved erstatningsfastsættelsen samtidig lagt særlig vægt på det afståede areals beliggenhed og beskaffenhed. Overtaksationskommissionen bemærker, at kommissionen på baggrund af besigtigelsen har vurderet, at der er tale om landbrugsjord af god bonitet. Det afståede areal indgår som en del af en regulær mark.

Overtaksationskommissionen kan i øvrigt tiltræde taksationskommissionens afgørelse. Det bemærkes herved også, at parterne har været enige om de øvrige erstatningsposter.

Lodejeren tilkendes en godtgørelse på 2.500 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling for overtaksationskommissionen.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For afståelse af areal ca. 1.882 m^2	37.640 kr.
For midlertidig afståelse af areal ca. 1.568 m^2	9.800 kr.
For ændring af markkort	3.500 kr.
For sagkyndig bistand for sagens behandling ved overtaksationskommissionen	2.500 kr.

Erstatningsbeløbene forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 27. juni 2023 med Danmarks Nationalbanks diskonto denne dag, indtil betaling sker, 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 7. maj 2025.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.