Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Den 3. marts 2022

Sagsnr. 2021-023669

Sagens parter:

Lodsejer 1 **og** Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende (tidligere): Adresse 1

(Lb.nr. 2)

VS

Rebild Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om fastsættelse af erstatning i forbindelse med ekspropriation til anlæg af ny cykelsti og vejudvidelse på Hanehøjvej i Skørping.

Torsdag den 3. marts 2022 ca. kl. 10.00 samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg på Adresse 2 . 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.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Lars Hoberg, Landinspektørfirma Land&Skel – Erik Støvring ApS.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af lodsejerne. Lodsejerne var til stede sammen med deres repræsentant advokat Allan Styrishave, Advodan.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Thomas Normann Asmussen, LE34, landinspektør Lars Hoff Nielsen, Rebild Kommune, samt vej- og trafikplanlægger Asger Rahbek Hansen, Rebild Kommune.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 , havde på ekspropriationstidspunktet adressen Adresse 1 . Der er siden det ekspropriative indgreb – og taksationskommissionens kendelse – sket udstykning af to grunde. Det drejer sig om matr.nr. Matr.nr. 2, der har fået adressen Adresse 3 , og matr.nr. Matr.nr. 3, der har fået adressen Adresse 4 . Den tilbageblevne del af matr.nr. Matr.nr. 1 har fået adressen Adresse 2 .

Det blev i forbindelse med overtaksationskommissionens behandling af sagen oplyst, at der afstås et areal på i alt ca. 491 m^2.

På ekspropriationstidspunktet havde matr.nr. Matr.nr. 1 et areal på i alt 6.754 m^2. Overtaksationskommissionens landinspektør har oplyst, at arealafståelsen efter udstykning fordeler sig således, at der fra matr.nr. Matr.nr. 1 er afstået 62 m^2, fra matr.nr. Matr.nr. 2 er afstået 256 m^2 og fra matr.nr. Matr.nr. 3 er afstået 173 m^2. Efter udstykning udgør matr.nr. Matr.nr. 1 et areal på 3.021 m^2, heraf et vejareal på 611 m^2, matr.nr. Matr.nr. 2 et areal på 1.700 m^2 og matr.nr. Matr.nr. 3 et areal på 1.108 m^2.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 4.6.7 – Område til boligformål ved Hanehøjvej Adresse 5 . Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde II. Delområde II må kun anvendes til boligformål. Udstykning skal foregå i overensstemmelse med en på kortbilag til lokalplanen vist retningsgivende udstykningsplan. De nævnte udstykninger er sket i henhold til lokalplanen og indgår i den retningsgivende udstykningsplan.

Den offentlige ejendomsvurdering var pr. 1. oktober 2019 2.500.000 kr., heraf grundværdi på 1.476.500 kr. Ved opgørelsen af grundværdien er 4.200 m^2 fastsat til 220 kr. pr. m^2 og 2.554 m^2 fastsat til 44 kr. pr. m^2. Der er beregnet tre byggeretspriser på hver 176.000 kr.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af 26. august 2021. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 22. september 2021 fra advokat Per Nielsen, Advodan

- Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af 26. august 2021
- Udskrift af forhandlingsprotokollen for taksationskommissionen
- Brev af 8. februar 2021 fra advokat Per Nielsen, Advodan
- Redegørelse for Rebild Kommunes erstatningspåstand af 4. maj 2021
- Supplerende indlæg fra Advodan af 17. februar 2022 med bilag 1-5 indeholdende tingbogsattest og BBR-meddelelse for Adresse 6 samt bilag 6 med domshoved fra Østre Landsrets dom af 3. februar 2022 i sag BS-27929/2021
- Artiklerne "Værdisætning af træer" fra december 2013 af Person 1 og "Om VAT19" fra 2. marts 2022 af Danske Anlægsgartnere udleveret af advokat Allan Styrishave, Advodan
- Højesteretsdomme optrykt i U 1989.476 H og U 2001.1685 H samt overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falsters kendelse Otax 08/06 optrykt i MAD 2007.1410 udleveret af advokat Allan Styrishave, Advodan

Taksationskommissionens afgørelse af 26. august 2021

"Arealafståelse

Erstatning ved ekspropriation skal fastsættes til handelsværdien på tidspunktet for ekspropriation, dvs. den pris som kunne være opnået ved salg til uafhængig og forstandig køber. Det fremgår af sagens oplysninger, at ejendommen er omfattet af lokalplan 4.6.7 – Område for boligformål ved Hanehøjvej Adresse 5 . Ejendommen kan anvendes til åben-lav-boligbebyggelse – parcel eller dobbelthuse. Grunde må ikke udstykkes med et mindre areal end 700 m^2 ved parcelhuse og 400 m^2. Bebyggelsesprocenten på den enkelte parcel må ikke overstige 25 %.

Efter de fremkomne oplysninger lægger kommissionen til grund, at ejerne på tidspunktet for ekspropriationen havde planer om at udstykke ejendommen, således at der ud over bygningsparcellen fremkommer to nye parceller. Der eksproprieres ca. 654 m^2 fra ejendommens samlede areal på 6752 m^2. Uanset at parcellerne ved ekspropriationen mister byggeret på i alt 164 m^2, finder kommissionen henset til parcellernes størrelse, at den mistede byggeret alene - som anført af kommunens repræsentant – har "teoretisk" betydning. Kommissionen finder på denne baggrund, at der ikke er grundlag for at tilkende lodsejerne erstatning for værdiforringelse som anført i den fremlagte vurderingsrapport fra ejendomsmægler Person 2 , men der skal tillægges ejerne sædvanlig arealerstatning.

Når der er tale om deleksropriation i byzonen er der retspraksis for, at erstatningen kan fastsættes på baggrund af den offentlige vurdering, idet det ikke har været muligt at finde sammenligningshandler. Kommissionen kan herefter fastsættes arealerstatningen til 220 kr. pr. m^2 som tilbudt af kommunen.

Ulemper

Kommissionen kan ligeledes tiltræde kommunens forslag på 12 kr. pr. m^2 som erstatning for midlertidigt arbejdsareal.

Med hensyn til erstatning for mistet beplantning skal kommissionen bemærke, at erstatning efter praksis ikke opgøres til markedsværdien af tilsvarende træer, men erstatningen fastsættes med udgangspunkt i omkostningerne ved indkøb af yngre træer at tilsvarende art med tillæg af udgifter til plantning. Lodsejerne findes endvidere at have krav på erstatning for gener ved indblik på ejendommen, da der fjernes en del bevoksning på ejendommen. Den samlede erstatning for disse ulemper kan i alt fastsættes til skønsmæssigt 50.000 kr.

Der tillægges ejerne 6.000 kr. til dækning af sagkyndig bistand. Udgiften til ejendomsmægler skal ikke erstattes af kommunen, da kommissionen selv er i besiddelse af den fornødne indsigt i vurdering af fast ejendom.

Alle beløb er uden moms.

…

Thi bestemmes:

Erstatningen fastsættes således

Ad lb.nr. 2

For arealafståelse (ca. 654 m^2)	*220 kr. pr. m^2*
Ulemper	
Midlertidigt arbejdsareal (ca. 135 m^2)	*12 kr. pr. m^2*
Samtlige øvrige ulemper, herunder mistet beplantning og indblik på ejendommen	*50.000 kr.*
Til dækning af sagkyndig bistand	*6.000 kr.*

…

Erstatningsbeløbene forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 19. august 2020 med Danmarks Nationalbanks diskonto denne dag, indtil betaling sker."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejernes advokat har indsendt et supplerende indlæg af 17. februar 2022 med 6 bilag, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

På vegne af klager skal jeg hermed fremkomme med følgende supplerende oplysninger til Overtaksationskommissionens vurdering:

1. Supplerende om arealafståelsen og sammenlignelige ejendomme

Der er enighed mellem parterne om, at det er klagers intention at udstykke grunden.

Taksationskommissionen har i deres afgørelse anvendt den offentlige vurdering ved beregning af erstatning, da der ikke har været nogen sammenlignelige ejendomshandler i nærheden. Mod dette ønskes der at fremlægge følgende, nyere, ejendomshandler fra nærområdet, der alle er placeret mindre end 2 minutters gang fra klagers ejendom:

1.1. Adresse 6 *, 9520 Skørping – Udstykket grund til kr. 925,93 pr. m².*

Adresse 6 , 9520 Skørping er en nyere udstykning på 1.512 m² ubebygget grund.

Den ubebyggede grund er solgt den 6. april 2021 til kr. 1.400.000 i fri handel svarende til en pris på kr. 925,93 pr. m² (1.400.000 / 1.512 = 925,93)

Det er klagers opfattelse, at ejendommen er meget sammenlignelig med den i denne sag omhandlende, og at salget er et bevis for værdien af grunden ved salg i frihandel.

Tingbog og BBR-meddelelse fremlægges som sagens **bilag 1**.

1.2. Adresse 9 *– Udstykket grund til kr. 942,03 pr. m².*

Adresse 9 er en nyere udstykning på 1.587 m² ubebygget grund.

Den ubebyggede grund blev solgt den 6. april 2021 til kr. 1.495.000 i fri handel svarende til en pris på kr. 942,03 pr. m². (1.495.000 / 1.587 = 942,03).

Det er klagers opfattelse, at ejendommen er meget sammenlignelig med den i denne sag omhandlende, og at salget er et bevis for grundværdien ved salg i frihandel.

Tingbog og BBR-meddelelse fremlægges som sagens **bilag 2**.

1.3. Adresse 1 *– Udstykket grund til kr. 1.063,83 pr. m²*

Adresse 1 er tilsvarende en nyere udstykning på 1.269 m² ubebygget grund.

Den ubebyggede grund blev solgt den 3. september 2021 til kr. 1.350.000 i fri handel svarende til en pris på kr. 1.063,83 pr. m².

Det er igen klagers opfattelse, at ejendommen er meget sammenlignelig med den i denne sag omhandlende, og at salget er et bevis for grundværdien ved salg i frihandel.

Tingbog og BBR-meddelelse fremlægges som sagens **bilag 3**.

1.4. Adresse 7 *– Udstykket grund til kr. 944,14 pr. m²*

Adresse 7 er tilsvarende en nyere udstykning på 1.271 m² ubebygget grund.

Den ubebyggede grund blev solgt den 23. september 2021 til kr. 1.200.000 i fri handel svarende til en pris på kr. 944,13 pr. m².

Det er klagers opfattelse, at ejendommen er meget sammenlignelig med den i denne sag omhandlende, og at salget er et bevis for værdien ved salg i frihandel.

Tingbog og BBR-meddelelse fremlægges som sagens **bilag 4**.

1.5. Adresse 8 *– Udstykket grund til kr. 950,87 pr. m²*

Adresse 8 er tilsvarende en nyere udstykning på 1.262 m² ubebygget grund.

Den ubebyggede grund blev solgt den 8. februar 2022 til kr. 1.200.000 i fri handel svarende til en pris på kr. 950,87 pr. m².

Det er klagers opfattelse, at ejendommen er meget sammenlignelig med den i denne sag omhandlende, og at salget er et bevis for værdien ved salg i frihandel.

Tingbog og BBR-meddelelse fremlægges som sagens **bilag 5**.

1.6. Opsummeret om sammenlignelige ejendomme:

Opsummeret kan følgende sammenlignelige handler af grundarealer fremlægges:

Sted	Dato	m2	Pris i fri handel	Pris pr. m2	Bilag
Hanehøjvej 5:	06-04-2021	1.512 m2	1.400.000,00 kr.	925,93 kr.	1
Hanehøjvej 7:	06-04-2021	1.587 m2	1.495.000,00 kr.	942,03 kr.	2
Hanehøjvej 9:	03-09-2021	1.269 m2	1.350.000,00 kr.	1.063,83 kr.	3
Hanehøjvej 13:	23-09-2021	1.271 m2	1.200.000,00 kr.	944,14 kr.	4
Hanehøjvej 17:	08-02-2022	1.262 m2	1.200.000,00 kr.	950,87 kr.	5
Gennemsnit:		**1380 m2**	**1.329.000,00 kr.**	**965,36 kr.**	

Klagers ejendom er som nedenstående matrikelkort viser placeret *meget* tæt på de sammenlignelige udstykninger, hvorfor det må have formodningen for sig, at klager ville kunne have opnået samme pris pr. m² ved salg i forbindelse med sin planlagte udstykning.



2. Supplerende om ulemper

Taksationskommissionen har i deres afgørelse anført, at det følger efter praksis, ikke opgøres til markedsværdien af tilsvarende træer, men erstatningen fastsættes med udgangspunkt i omkostningerne ved indkøb af yngre træer af tilsvarende art med tillæg af udgifter til plantning.

Mod dette fremlægges uddrag af Østre Landsrets dom af 3. februar 2022 (Endnu ikke trykt i Ugeskrift fra Retsvæsen) som sagens **bilag 6**. Af denne fremgår:

"Skønsmanden havde anslået værdien af de fældede træer til 118.797 kr. under anvendelse af den værdiansættelsesmetode, der var beskrevet i branchestandarden Værdisætning af træer 2003 (VAT03), hvor der blev taget højde for de fældede træers placering, sundhed og alder, og hvor der blev taget udgangspunkt i genplantning af grantræer med en højde på 18-20 cm.

Begge vurderinger omfattede 11 træer. Landsretten tiltrådte på denne baggrund efter en samlet vurdering, at erstatningen skønsmæssigt kunne fastsættes til 100.000 kr."

Det er således klagers opfattelse, at praksis ved erstatning af træerne ikke skal udmåles til værdien af 20 nye træer men derimod af værdien af 20 træer, hvilket som minimum udgør det dobbelt af det af Taksationskommissionen fastsatte beløb.

Der henvises til at hele ejendommen før var "lukket" og "beskyttet" af disse træer, hvorimod arealet nu står åbent til naboer og vej grundet ekspropriationen."

Lodsejernes repræsentant procederede i det væsentlige i overensstemmelse med de fremsendte indlæg. Endvidere fremlagde lodsejernes repræsentant på forretningsdagen to artikler angående VAT-03- og VAT-19-modellerne til støtte for lodsejernes påstand om værdisætningen af træerne på ejendommen. Derudover fremhævede lodsejernes repræsentant ejendommens naturskønne placering og liebhaverværdi som skovejendom. Lodsejerne har mistet den store herlighedsværdi, der er knyttet til ejendommen. Hertil kommer de gener og ulemper, som lodsejerne er blevet påført af det ekspropriative indgreb. Lodsejerne fremhævede særligt indbliksgenerne som følge af den manglende beplantning ud til vejen samt de forringede udstykningsmuligheder for ejendommen. Lodsejernes repræsentant anførte, at erstatningen skal fastsættes ud fra helheden af ejendommen og henviste til Otax 08/06 af 6. juni 2007. Lodsejernes repræsentant henviste til vurderingsrapporten for ejendommen. Lodsejernes repræsentant anførte, at de offentlige ejendomsvurderinger ikke syntes at være udtryk for en konkret bedømmelse af ejendommen og henviste til U 1989.476 H og U 2001.1685 H.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen fastsættes til i alt maksimalt 188.500 kr. Subsidiært at taksationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Anlægsmyndigheden har i et skriftligt partsindlæg af 28. april 2021 i sagen for taksationskommissionen anført følgende angående anlægsmyndighedens erstatningspåstand:

"Rebild Kommune gør gældende:

at den af kommunen påståede erstatning dækker det maksimale tab, som ejeren lider ved arealafståelse

at ejendommen ikke mister udstykningsmulighed som følge af ekspropriationen og

at der ikke er grundlag for at yde erstatning for naboretlige gener

[…]

Ad (1) – Arealafståelse

Arealerstatningen er fastsat i overensstemmelse med den "høje" offentlige grundværdi på 220 kr. pr m^2. Ved at tilbyde ejerne den "høje" grundværdi kompenseres ejerne til fulde tabet ved at afstå det pågældende areal.

Ejendommen er som anført herover omfattet af lokalplan 4.6.7 – Boligområde, boligbebyggelse Hanehøjvej.

Ved at tilbyde en erstatning på 220 kr. pr. m^2 er der særligt taget højde for, at der i lokalplanen er en række restriktioner for, hvordan og i hvilket omfang ejendommen kan anvendes.

Særligt fremhæves flg. fra lokalplanen:

- Ejendommen må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse - Parcel- og dobbelthuse.
- Grunde må kun udstykkes jf. kortbilag 3 (3 parceller.)
- Grunde må ikke udstykkes med et mindre areal end 700 m^2 ved parcelhuse og 400 m^2 ved dobbelthuse
- Der må kun etableres én bolig på hver ejendom.
- Der er pålagt byggelinje i 5 meters bredde langs Hanehøjvej.
- Bebyggelsesprocenten på den enkelte parcel må ikke overstige 25 %.

Ved udstykning af den nuværende ejendom i 3 lige store grunde, som lokalplanen giver mulighed for, vil grundende få et areal på cirka 2.251 m^2 og dermed en tilknyttet byggeret på ca. 640 m^2 (17 % af ejendommens areal).

Den nuværende bolig på den bebyggede grund er på 180 m^2 og udgør ca. 8 % af ejendommens samlede areal på 2.251 m^2, der er dermed en resterende byggeret på ca. 460 m^2.

På det samlede areal, hvor der potentielt er mulighed for at udstykke to nye grunde, bliver der eksproprieret i alt 654 m^2. 25 % af dette areal har jf. lokalplanen tilknyttet byggeret. Dermed mistes der i alt 164 m^2byggeret som følge af ekspropriationen.

På baggrund af ovenstående opgørelse af byggeret er det Rebild Kommunes vurdering, at den mistede byggeret er "teoretisk" idet det efter Rebild Kommunes vurdering ikke er realistisk, at grundene vil blive udnyttet op til sin fulde byggeret.

Det bemærkes afslutningsvist, at lokalplanen blev vedtaget i 1995, dvs. at der i de seneste 26 år ikke er taget initiativ til at udnytte muligheden til at udstykke grunden til yderligere parceller.

Idet det eksproprierede areal er beliggende inden for lokalplanens byggelinjeareal, har ejerne ikke haft en berettiget forventning om at kunne anvende arealet til en mere ekstensiv anvendelse.

[…]

Ad (2) – Øvrige gener og tab i øvrigt

Ejendommen mister forskelligt beplantning som følge af ekspropriationen af de nødvendige arealer til cykelstien.

Beløb til flytning af brændeskur, hønsehus og højbede er ligeledes skønsmæssigt fastsat og indeholdt i erstatningen på 43.870 kr.

I forbindelse med fastsættelse af erstatning for mistet beplantning fremhæves det særligt, at der er fast erstatningspraksis for, at erstatning for sådanne tab typisk vil antage nyanskaffelsesprisen på lignende beplantning tillagt udgiften til plantning, samt eventuel erstatning for de øvrige tab, fjernelsen af beplantningen måtte medføre. De øvrige tab kan eksempelvis være i form af øgede indbliksgener o. lign.

Der henvises i denne forbindelse til bogen Ekspropriation i Praksis, hvoraf det fremgår:

"Andre midlertidige ulemper kan være tab af beplantning og haveforstyrrelse […] Hvis der foreligger et tab, derved at ejendommens værdi er forringet, skal dette erstattes,

og ***erstatningen vil ofte svare til omkostningerne forbundet med køb af nye planter, retablering af hegn m.v. Ved fjernelse af store og gamle træer eller beplantninger kan erstatningen dog ikke opgøres til markedsværdien af tilsvarende træer****. Betaling for helt identisk beplantning ville kunne andrage meget betydelige beløb og ville indebære, at ejeren fik mere end fuld erstatning, ligesom en sådan løsning sjældent vil være hensigtsmæssig i øvrigt. I KFE 1995.198 fandt overtaksationskommissionen, at erstatningen for en mistet ældre beplantning skulle fastsættes efter et skøn over ejerens tab ved fjernelsen af planterne og ved eventuelle ulemper som følge heraf.* ***Medmindre der foreligger særlige omstændigheder, vil erstatningen i sådanne tilfælde typisk kunne opgøres med udgangspunkt i omkostningerne ved indkøb af yngre træer af tilsvarende art med tillæg af udgifter til plantning****. Det er dog ikke altid, at tab af beplantning indebærer et økonomisk tab for ejeren. Navnlig selvsået beplantning skal ejeren ikke forvente at få erstattet*" (mine fremhævninger)

Som nabo til en eksisterende vej skal man tåle støj, lys, støvgener m.v. Som nabo til en vej skal man ligeledes til en vis grænse være indforstået med, og tåle, at samfundet udvikler sig - blandt andet i form af etablering af ny eller udvidelse af eksisterende infrastruktur. Her henvises til begrebet den *naboretlige tålegrænse*.

Rebild Kommune mener på baggrund af ovenstående ikke, at ekspropriationen medfører erstatningsberettigede ulemper, der overskrider den naboretlige tålegrænse.

For brug af midlertidige arbejdsarbejder betaler Rebild Kommune 12 kr. pr. m^2 for 135 m^2 svarende til 1.620 kr.

For fremmøde betaler Rebild Kommune 800 kr.

Afslutningsvis bemærkes det, at den af ejerne udarbejdede vurderingsrapport er ensidigt indhentet."

Anlægsmyndigheden procederede i det væsentlige i overensstemmelse hermed. Anlægsmyndigheden anførte, at det ekspropriative indgreb er forsøgt begrænset mest muligt.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Den offentlige ejendomsvurdering er ikke bindende for taksationsmyndighederne, men kan som anført af taksationskommissionen sammen med sagens øvrige oplysninger indgå ved den skønsmæssige fastsættelse af arealværdien f.eks. i tilfælde af delekspropriation i byzone, hvor det ikke har været muligt at finde sammenligningshandler.

De af lodsejerne fremlagte handler vedrørende fem udstykkede og byggemodnede grunde på Hanehøjvej på 1.262 m^2 til 1.587 m^2 udgør ikke relevante sammenligningshandler. Kvadratmeterprisen på disse grunde kan ikke umiddelbart sammenlignes med handelsværdien af et areal på 491 m^2, der afstås fra en ejendom med et areal på i alt 6.754 m^2.

Taksationskommissionen har fastsat arealerstatningen til 220 kr. pr. m^2 som tilbudt af Rebild Kommune. Kommunen har i sit tilbud taget udgangspunkt i den højeste af de

grundværdier, som i den offentlige ejendomsvurdering indgår i opgørelsen af den samlede grundværdi.

Overtaksationskommissionen bemærker, at den fastsatte arealerstatning er høj, idet dele af de afståede arealer har skovlignende karakter. Kommissionen har imidlertid ikke fundet fuldt tilstrækkeligt grundlag for at nedsætte arealerstatningen. Kommissionen har lagt vægt på, at ejerne på tidspunktet for ekspropriationen havde planer om at udstykke ejendommen, således at der ud over bygningsparcellen fremkom to nye parceller, hvilket var muligt i henhold til lokalplan 4.6.7 i overensstemmelse med den i lokalplanen indeholdte retningsgivende udstykningsplan. Kommissionen vurderer, at arealafståelsen, som navnlig ville berøre de nye parceller, kan have indebåret en vis forringelse af værdien af de påtænkte udstykninger, uanset at den mistede byggeret som anført af taksationskommissionen ikke har betydning. Det skal tilføjes, at der efter kommissionens opfattelse ikke ved den nævnte forringelse af de planlagte udstykningers værdi er påført ejerne et tab, som ikke fuldt ud er kompenseret gennem den af taksationskommissionen fastsatte arealerstatning på 220 kr. pr. m^2.

Overtaksationskommissionen tiltræder endvidere erstatningen for det midlertidige arbejdsareal på 12 kr. pr. m^2.

Overtaksationskommissionen kan også tiltræde, at der tilkendes 50.000 kr. for ulemper, herunder mistet beplantning.

Hvad angår det af lodsejerne anførte om erstatning for mistet beplantning skal overtaksationskommissionen bemærke, at en ejer som udgangspunkt ikke har krav på erstatning af genanskaffelsesværdien, men alene handels- eller brugsværdien, hvis disse er lavere end genanskaffelsesværdien. Ved afståelse af arealer med træer og buske medfører dette, at træer og buske i princippet kun erstattes i det omfang, at de enten har tilført det afståede areal en særlig værdi ud over jordprisen, som man ville kunne konstatere ved et salg i almindelig fri handel, eller at afståelsen har medført en værdinedgang på restejendommen.

Lodsejerne blev ved taksationskommissionen tilkendt 6.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejerne tilkendes yderligere 3.500 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen. Overtaksationskommissionen har taget i betragtning, at lodsejernes sag er behandlet sammen med to andre sager, i hvilke kommissionen har tillagt lodsejerne, der har haft samme repræsentant og har fremsendt næsten identiske partsindlæg, et tilsvarende beløb.

Konklusion

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes. Erstatningen for arealafståelse fastsættes til 220 kr. pr. m^2. Erstatningen for midlertidigt arbejdsareal fastsættes til 12 kr. pr. m^2, og erstatningen for ulemper, herunder mistet beplantning, fastsættes til 50.000 kr.

Der tilkendes 3.500 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen.

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 bekræftes.

Viborg, den 1. april 2022



Kira Elisabeth Kristensen, Kontorfunktionær