Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Den 21. april 2022

Sagsnr. 2022-050977

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1 **og** Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 20)

VS

Anlægsmyndighed: Mariagerfjord 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 cykelsti mellem Skjellerup og Mariager.

Torsdag den 21. april 2022 ca. kl. 10.00 samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg på Adresse 1 . 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 Hardy G. Jensen, Landinspektørcentret LG98 A/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af lodsejerne. Lodsejerne var mødt.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Villy K. Fink, Landinspektørfirmaet LE34 A/S samt projektleder Jens Rønbjerg Jeppesen, Mariagerfjord Kommune.

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

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af 8. november 2021. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af 8. november 2021:
"Arealerstatning

Det fremgår af § 115, stk. 3, i lov om offentlige veje, at udgangspunktet for erstatningfastsættelsen er det eksproprieredes værdi i handel og vandel. Kommissionen lægger til grund, at de eksproprierede arealer er beliggende i landzone, og at der ikke er nogen forventningsværdi tilknyttet området. Kommissionen har ved fastsættelse af erstatningen endvidere lagt vægt på, de oplyste handler i området, og at der er tale om delekspropriation af mindre arealer. Taksationskommissionen kan på denne baggrund fastsætte erstatningen til 17 kr. pr. m2, som tilbudt af Mariagerfjord Kommune.

Erstatningen for det afståede areal, der er havejord, kan fastsættes til 50 kr. pr. m2.

Erstatningsbeløbene er uden moms. Mariagerfjord Kommune har under sagen tilkendegivet, at kommunen vil refundere et eventuelt momsbeløb.

Ulemper

Med hensyn til erstatning for midlertidig brug af arealer i forbindelse med opgravning af jord ved anlæggelse af cykelsti har kommissionen lagt til grund, at der ikke mistes afgrøde, men der skal ydes erstatning for strukturskade. Kommissionen kan tiltræde den tilbudte erstatning på 1,25 kr. pr. m2, da dette er i overensstemmelse med landsaftalen fra 2021.

Kommissionen lægger endvidere til grund, at lodsejerne ved indgrebet mister et 3 rækkers læhegn ved markarealet og haven på i alt ca. 140 meter. Lodsejerne har under sagens behandling fremlagt et tilbud fra HedeDanmark for etablering af et levende 3 rækkers hegn på ca. 160 meter. Kommissionen fastsætter herefter erstatningen for samtlige ulemper ved indgrebet til i alt 40.000 kr. Beløbet indeholder således erstatning for læhegn med tillæg af moms, indblik i haven samt erstatning for ejendomsskatter.

Fordele

Taksationskommissionen finder ikke tilstrækkeligt grundlag for at bestemme, at der skal ske fradrag for fordele efter § 103, stk. 2, i lov om offentlige veje.

Sagkyndig bistand

Det er oplyst, at lodsejerne ikke har haft sagkyndig bistand under sagens behandling.

…

Thi bestemmes:

Erstatningen fastsættes således:

…

Ad lb.nr. 20

For afståelse af markareal (ca. 361 m2)	*17 kr. pr. m2*
For afstået havejord (ca. 65 m2)	*50 kr. pr. m2*
Ulemper:	
Strukturskade (ca. 339 m2)	*1,25 kr. pr. m2*
Øvrige ulemper, herunder læhegn og ejendomsskatter	*40.000 kr.*

…

Erstatningsbeløbene forrentes fra den 24. juni 2021 med Danmarks Nationalbanks diskonto denne dag, indtil betaling sker."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerne fremførte, at ekspropriationsindgrebet har fjernet læbæltet mod Mariagervej og den dertilhørende læ- og støjafskærmning på ejendommen, og at ejendommen som følge heraf er væsentligt forringet. Lodsejerne henviste til ejendomsmæglervurderingen og til de øvrige fremsendte indlæg under sagens behandling for Taksationskommissionen for Nordjylland. Lodsejerne anførte endvidere, at det vil tage lang tid at gro et nyt læbælte, der behørigt skærmer for læ- og støjgenerne på ejendommen.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden har indsendt et skriftlig indlæg af 28. marts 2022, hvoraf følgende fremgår:

"I anledning af mødet 21. april 2022 vedrørende matr. nr. Matr.nr. 1 , tilhørende Lodsejer 1 og Lodsejer 2 skal jeg på vegne af Mariagerfjord Kommune oplyse, at kommunens erstatningspåstand vil være stadfæstelse af taksationskommissionens kendelse.

Der vedlægges to bilag med fotos af det berørte læhegn langs ejendommen.

Det er kommunens vurdering, at erstatningen for tab af læhegn, skal fastlægges med udgangspunkt i udgifterne til etablering af et nyt læhegn. Der henvises bl.a. til tilbud indhentet af ejeren, jf. Ejendoms- og ekspropriationsbeskrivelsen side 10. På baggrund af læhegnets beskaffenhed, afstanden fra læhegn til bygninger, arealernes anvendelse m.v., er det kommunens vurdering, at der ikke herudover skal gives erstatning for værdinedgang."

Anlægsmyndigheden har som bilag til det skriftlige indlæg vedlagt fotos af det berørte læhegn langs ejendommen fra hhv. september 2019, marts 2021 og november 2021. Anlægsmyndigheden, der indledningsvis gennemgik omfanget af ekspropriationsindgrebet, henviste i hovedsagen til indlægget og det for taksationskommissionen anførte.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens kendelse i henhold til de grunde, der er anført kendelsen.

Erstatningen fastsættes derfor således:

For afståelse af markareal (ca. 361 m^2)	17 kr. pr. m^2
For afståelse af havejord (ca. 65 m^2)	50 kr. pr. m^2
Strukturskade (ca. 339 m^2)	1,25 kr. pr. m^2
Øvrige ulemper	40.000 kr.

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 28, april 2022



Kira Elisabeth Kristensen, Kontorfunktionær