Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 27. februar 2024

Sagsnr. 2023-165972

Sagens parter:

Ejer: Aalborg Kommune

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Ingen adresse

9400 Nørresundby

(Lb.nr. 3)

VS

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til cykelsti ved Høvejen.

Tirsdag den 27. februar 2024, ca. kl. 13.40, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland ved matr.nr. Matr.nr. 1 . Til stede ved taksations-kommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer ingeniør Mikael Dahl-Jensen

og gårdejer Niels Knud Eriksen samt de kommunalt udpegede medlemmer landmand Lars Poulsen og landmand Niels Erik Borup Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Søren Andersen, Landsyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved jurist Louise Stavn, Aalborg Kommune.

Anlægsmyndigheden gav møde ved specialkonsulent Michael Larsen, Vejdirektoratet.

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

Efter besigtigelsen af arealet foregik udvekslingen af synspunkter på et parkeringsplads nær Adresse 1 , 9400 Nørresundby.

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder er i nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 13. november 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

For taksationskommissionen er foruden det af ekspropriationskommissionen fremsendte materiale bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 24. november 2023 fremsendt af jurist Casper Müller Kollerup, Aalborg Kommune
- Supplerende bemærkninger af 6. februar 2024 med bilag fremsendt af jurist Louise Staun, Aalborg Kommune

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 13. november 2023

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal fastsat en erstatning på i alt 4.000 kr., svarende til 10 kr. pr. m^2 for 400 m^2.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsarealer fastsættes efter anlæggets udførelse, jf. ekspropriationsproceslovens § 18. Hvis anlægsmyndigheden og ejeren ikke kan blive enige om vilkårene for arealernes aflevering, kan sagen forelægges ekspropriationskommissionen.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 17, stk. 4 i ekspropriationsprocesloven.

Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.

Herefter

b e s t e m m e s:

For det afståede areal, ca. 400 m² *4.000 kr.*

Rente 3,35 % p.a. fra den 13. september 2023

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren har i et skriftligt partsindlæg af 6. februar 2024 anført følgende:

"Aalborg Kommune har den 18. oktober 2023 modtaget erstatningsforslag for afståelse af ca. 400 m² af matr.nr. Matr.nr. 1 , på 4.000 kr. svarende til 10 kr. pr. m².

Det er kommunens påstand, at erstatningen skal fastsættes til 21 kr. pr. m² alternativt mellem 15-25 kr. pr. m².

Matr.nr. Matr.nr. 1 , er beliggende i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanramme eller lokalplan. Der er tale om jord, der umiddelbart kan inddrages til agerjord i omdrift alternativt til afgræsning på lige fod med for eksempel arealet beliggende lige nord for matriklen. At arealet ikke i øjeblikket anvendes som agerjord i omdrift ændrer ikke herpå.

Det er derfor kommunens opfattelse, at erstatningen skal fastsættes til arealets værdi i handel og vandel i henhold til den mulige udnyttelse af arealet som agerjord i omdrift og ikke i henhold til den nuværende anvendelse som braklagt jord.

Med hensyn til erstatningen skal vi henvise til Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af den 25. januar 2024, Taks 5/2023, hvorefter taksationskommissionen ved udmåling af erstatning for landbrugsjord beliggende ved Adresse 2 , 9260 Gistrup, lagde vægt på, at det generelle prisniveau for landbrugsjord i sidste kvartal af 2022 og især i første kvartal af 2023 er steget kraftigt i Nordjylland. Taksationskommissionen fastsatte erstatningen for landbrugsjord til 21 kr. pr. m². Kendelsen er vedhæftet som bilag. Det er kommunens opfattelse, at arealet skal erstattes tilsvarende til 21 kr. pr. m² alternativt mellem 15-25 kr. pr. m²."

Lodsejeren procederede på forretningsdagen i det væsentligste i overensstemmelse med indlægget af 6. februar 2024.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndigheden anlægsprojektet og arealafståelsen.

Anlægsmyndigheden anførte, at anlægsmyndigheden er enig i, at der er tale om et areal, der vil kunne indgå i landbrugsmæssig drift, hvis det blev inddraget og dyrket.

Anlægsmyndigheden uddybede, at arealet bør prisfastsættes ud fra den stand og udnyttelse, som den henligger som på ekspropriationstidspunktet, hvor særligt størrelsen og udformningen af arealet er et ikke ubetydeligt forhold. Anlægsmyndigheden

bemærkede, at det samlede areal alene udgør 3.688 m^2, heraf 5 m^2 vej, og med en trekantet udformning.

Anlægsmyndigheden anførte, at påstanden om 21 kr. pr. m^2 næppe er retvisende for det konkrete areal. Anlægsmyndigheden bemærkede, at ekspropriationskommissionen på andre taksationssager i anlægsprojektet for regulære landbrugsarealer fastsatte arealerstatninger på 18 kr. pr. m^2.

Anlægsmyndigheden anførte, at ejendommen i den af lodsejerens repræsentant fremlagte taksationskendelse er beliggende i et mere koncentreret område.

Det er anlægsmyndighedens påstand, at arealet ikke skal prisfastsættes om egentlig landbrugsjord. Ud fra størrelsen, udformningen og beskaffenheden af arealet i den konkrete sag, synes en pris på 10 kr. pr. m^2 at være passende fastsat.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen forhøjer arealerstatningen for det afståede areal på ca. 400 m^2 til 6.000 kr.

Taksationskommissionen vurderer på baggrund af besigtigelsen, at arealerstatningen ikke kan fastsættes til m^2-prisen for et regulært stykke agerjord i omdrift. Der må ved erstatningsfastsættelsen tages hensyn til den omhandlede marks størrelse, udformning og beliggenhed. Taksationskommissionen har ved erstatningsfastsættelsen taget hensyn til, at arealet kan anvendes til og have værdi som fjernbrak. Taksationskommissionen har på den baggrund efter et samlet skøn fastsat erstatningen til 15 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen bemærker, at kommissionen i en anden samtidig sag fra samme område har fastsat arealerstatningen for ordinær landbrugsjord til 20 kr. pr. m^2.

Konklusion

For det afståede areal, ca. 400 m^2 6.000 kr.

Erstatningen forrentes med 3,35 % p.a. fra den 13. september 2023, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

Niels Knud Eriksen

Lars Poulsen

Niels Erik Borup Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 med senere ændringer. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatningen, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 8. maj 2024

Asbjørn Hagen Varde

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.