Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 27. september 2023

Sagsnr. 2022-100560

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 1)

VS

Kommunen: Viborg Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til etablering af et luft-vand-varmepumpeanlæg.

Onsdag den 27. september 2023 ca. kl. 15.00 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, seniorsergent Keld Fausing og landmand Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af lodsejeren. Lodsejeren var mødt med sin hustru Person 1 . Lodsejeren var repræsenteret af advokat Christina Kirk Mizzi, Landbrug & Fødevarer F.m.b.A. Advokatfuldmægtig Cecilie Meinertz, Landbrug & Fødevarer F.m.b.A., deltog som observatør.

Kommunen gav møde ved jurist Gry Lee Rossing Christensen og jurist Nikoline Østergaard Svarrer, Viborg Kommune, sammen med direktør Morten Abildgaard, Viborg Varme A.m.b.a.

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

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Viborgs kendelse af 8. september 2022. Taksationskommissionens resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 8. september 2022

"Arealerstatning

Taksationskommissionen finder, at det eksproprierede areal på tidspunktet for vedtagelsen af lokalplan nr. 550, som udlagde arealet til et offentligt formål, blev anvendt til landbrugsformål. Efter de foreliggende oplysninger var arealet forud for lokalplanen ikke omfattet af planer, der gav mulighed for en ændret anvendelsesmåde. Det følger af praksis, at den omstændighed, at arealet grænser op til eller i øvrigt ligger nær ved et planlagt byudviklingsområde, ikke uden støtte i særlige holdepunkter kan give grundlag for en forventningsværdi.

Taksationskommissionen finder ikke, at der foreligger sådanne særlige holdepunkter, og arealerstatningen for landbrugsjorden skal derfor fastsættes til værdien af tilsvarende jord i området i fri handel på ekspropriationstidspunktet den 26. januar 2022.

Under hensyn til de foreliggende oplysninger om priser på landbrugsjord i området, herunder de priser, som parterne har fremlagt for kommissionen, og den gennemsnitlige pris nævnt i Landbrugsavisen, findes erstatningen passende at kunne fastsættes til 15 kr. pr. m2.

Erstatning for ulemper

Taksationskommissionen finder, at der bør ydes ejeren et erstatningsbeløb for ejendomsindskrænkning, hvor der bl.a. må tages hensyn til de foreliggende oplysninger om reduktion af besætning som følge af harmonireglerne, hvilket skal sammenholdes med de formodede vanskeligheder med i nabolaget at skaffe tilstrækkelig erstatningsjord.

Taksationskommissionen finder derfor, at der skønsmæssigt kan fastsættes en ulempeerstatning på 100.000 kr.

Erstatningen, der herefter tilkommer Lodsejer kan opgøres således:

Arealerstatning *28.794 m2 á 15 kr.* *431.910 kr.*

Erstatning for ulemper *100.000 kr.*

I alt *531.910 kr.*

Thi bestemmes

Den arealerstatning, der tilkommer Lodsejer *fastsættes til 531.910 kr.*

Viborg Kommune betaler en godtgørelse på 25.000 kr. til afholdelse af udgifter til sagkyndig bistand.

Det tilkendte erstatningsbeløb forrentes fra den 26. januar 2022 med en rente svarende til den på det tidspunkt fastsatte diskonto.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod, at lodsejeren tilkendes en erstatning på principalt 1.479.084 kr. og subsidiært 1.021.980 kr. Desuden krævede lodsejeren 60.000 kr. for sagkyndig bistand.

Lodsejeren har uddybet påstandene i et skriftligt partsindlæg af 25. september 2023, hvoraf følgende fremgår:

"**Ad erstatningspåstanden)**

Påstandene fremkommer således;

For den principielle påstand:

Arealerstatning	28.794 m2 á 36 kr.	1.036.584 kr.

For den subsidiære påstand:

Arealerstatning	28.794 m2 á 20 kr.	579.480 kr.

Fælles for begge påstande

Erstatning for ulempe	442.500 kr.
I alt	779.480 kr.

Dertil kommer et beløb

For panthaverdokumentation afholdes af kommunen, jf. aftale

For sagkyndig bistand begge instanser 60.000 kr.

Ad arealerstatningen)

Til støtte for den principielle påstand vedr. arealerstatningen gøres det gældende, at m2 prisen skal fastsættes til 36 kr. pr. m2. Med nærværende skrivelse vedlægges tidligere købstilbud fra Energi Viborg Kraftvarme A/S, hvoraf det fremgår, at jorden tidligere er blevet tilbud købt til 36 kr. pr. m2. Da erstatningen ved ekspropriation skal

fastsættes efter betingelserne om fuld erstatning, og der foreligger et direkte købstilbud, hvor jorden er værdisat til denne pris, er det lodsejerens holdning, at prisen ved erstatningsfastsættelse bør fastsættes til dette samme beløb. På den baggrund kan Overtaksationskommissionen lægge til grund, at jorden er værdisat i handel og vandel til 36 kr. pr. m2, og at dette bør være den arealerstatning, der tilkendes lodsejeren.

Til støtte for den subsidiære påstand vedr. arealerstatningen gøres det gældende, at m2 prisen skal fastsættes til 20 kr. pr. m2. Med nærværende skrivelse vedsendes bilag, hvoraf det fremgår, at Viborg Kommune tidligere har erhvervet en del af samme ejendom fra Lodsejer til brug for offentlige formål i forbindelse med etablering af en cykelsti. Det fremgår af vedhæftede, at Viborg Kommune i 2011 betalte 20 kr. pr m2 for landbrugsjorden på samme ejendom. Da der ikke er forhold sidenhen, der kan godtgøre, at jorden skulle være faldet i pris, siden denne aftale blev indgået. Der er nærmere på landsplan alene forhold der kan godtgøre at priserne er steget yderligere. Det skal yderligere fremhæves, at det fremgår af bilaget, at forligstilbuddet er fremsat af Viborg Kommune til Lodsejer . På denne baggrund kan Overtaksationskommissionen lægge til grund, at Lodsejer s jord af kommunen er blevet vurderet til 20kr. pr. m2, og det bør tillige være prisen ved fastsættelse af arealerstatning i nærværende sag.

Ad ulempeerstatningen)

Det fremgår af tidligere kendelse, at Taksationskommissionen er enige med lodsejer i, at der grundet indgrebets størrelse mm. bør fastsættes en ulempeerstatning. Idet jeg skal henvise til tidligere argumenter fremsendt af lodsejer, skal jeg hermed fremkomme med nogle supplerende bemærkninger;

Ved vurdering af ejendomsindskrænkning vurderes forpagtet jord ikke med i vurdering i forhold til indgrebets størrelse, da det er den eksproprierede ejendom der vurderes.

Ulempeerstatningen i nærværende sag knytter sig til ejendomsindskrænkning, hvor Taksationskommissionen anerkender, at det grundet ejendommens placering vil være vanskeligt for lodsejeren at skaffe tilstrækkeligt landbrugsjord. Dette udgør, som det er redegjort for tidligere, en væsentlig problemstilling for lodsejeren i forhold til rentabel drift af ejendommen, da besætningen skal reduceres. Der er således tale om en væsentlig indgriben i ejendommens drift. Lodsejeren har tidligere opgjort dette tab til 442.500 kr. hvilket er dokumenteret over for Taksationskommissionen, og fremgår af sagens bilag. Det er således lodsejeres opfattelse, at ulempeerstatningen bør hæves til 442.500 kr.

Ad øvrige erstatningspåstande)

Indgrebet er af en størrelse, hvor der bør tilkendes lodsejeren et beløb til panthaverdokumentation. Yderligere bør der fastsættes et beløb til sagkyndig bistand for begge instanser, således som det også fremgår af Taksationskendelsen. Beløbet kan passende fastsættes til 60.000 kr. for behandling ved begge instanser, der vedlægges lodsejerens fakturaer, som er betalt til Advokatfirmaet Dahl, hertil kommer udgifterne for sagkyndig rådgivning ved Overtaksationskommissionen.

Det tilkendte erstatningsbeløb forrentes med en rente svarende til den på det tidspunkt fastsatte diskonto."

Lodsejeren procederede i det væsentligste i overensstemmelse med det skriftlige indlæg af 25. september 2023 og redegjorde for påstandene og tabsopgørelsen.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunen har fremsendt et skriftligt partsindlæg af 27. september 2023, hvoraf følgende fremgår:

"Viborg Kommune har modtaget bemærkninger af 25. september 2023 fra lodsejer Lodsejer s repræsentant advokat Christina Kirk Mizzi.

Viborg Kommune kan i det hele henvise til tidligere redegørelse af 23. august 2022 for kommunens erstatningspåstand, som indgik i Taksationskommissionens behandling af sagen.

Kommunen fastholder således sin påstand om, at arealerstatningen for matr.nr. Matr.nr. 2 , fastsættes til 15 kr./m^2.

Lodsejers principale påstand

For så vidt angår lodsejers principale erstatningspåstand, hvorefter lodsejer skal tilkendes en arealerstatning på 1.036.584 kr., svarende til 36 kr. pr. m^2 for de 28.794 m^2, som matr.nr. Matr.nr. 2 , udgør, skal Viborg Kommune anføre, at det tidligere fremsatte tilbud fra Viborg Varme a.m.b.a. til lodsejer efter kommunens opfattelse ikke er udtryk for markedspris for jorden, ligesom at det tidligere fremsatte købstilbud – som ikke blev accepteret – ikke er bindende i den nærværende erstatningsudmåling.

At tilbuddet om opkøb for 1.036.584 kr. ikke er udtryk for markedsprisen, skal ses i lyset af, at der har været tale om en forhandling mellem to private parter, hvor Viborg Varme har haft et behov for netop lodsejers matrikel til sit forsyningsanlæg.

Mange forhold kan spille ind i sådan en situation, herunder bl.a. tidshensynet til at kunne nå til enighed om en ejendomsoverdragelse inden for relativ kort tid samt muligheden for at nå til enighed ved en privatretlig aftale, hvilket også kan have afsmittende effekt på købstilbuddets størrelse.

Kommunen kan imidlertid henvise til det tidligere anførte under sagens behandling for Taksationskommissionen samt de refererede sammenlignelige sager, hvori kommunen har betalt 15 kr./m^2 for landbrugsjord uden forventningsværdi.

Lodsejers subsidiære påstand

For så vidt angår lodsejers subsidiære erstatningspåstand, hvorefter lodsejer skal tilkendes en arealerstatning på 579.480 kr., svarende til 20 kr. pr. m^2 for de 28.794 m^2, som matr.nr. Matr.nr. 2 , udgør, har Viborg Kommune følgende bemærkninger:

Viborg Kommune og lodsejer har tidligere indgået en aftale om jordopkøb i fri handel, hvor kommunen og lodsejer er blevet enige om opkøb af 1.622 m^2 for 20 kr./m^2 på ekspropriationslignende vilkår til brug for etablering af en cykelsti.

Aftalen blev godkendt af Viborg Byråd den 27. april 2011 (se bilag 1 for byrådsbeslutningen og bilag 2 for kort).

Ifølge grundlovens § 73, stk. 1, sidste pkt., er ejer sikret "fuldstændig erstatning" ved ekspropriation.

Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er den eksproprierede ejendoms værdi i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet.

Kommunen skal i den forbindelse henvise til sin redegørelse af 23. august 2022 med bemærkning om, at afgørelse om ekspropriation af matr.nr. Matr.nr. 2 , blev truffet den 26. januar 2022, hvor de refererede sager på side 4 viser, at markedsprisen for landbrugsjord i kommunens handler omkring ekspropriationstidspunktet udgjorde 15 kr./m^2.

Uagtet at der blev indgået en aftale om opkøb til 20 kr./m^2 næsten 11 år tidligere den 27. april 2011, mener kommunen, at det er godtgjort, at markedsprisen for matriklen, der blev anvendt som landbrugsjord, udgjorde 15 kr./m^2 på ekspropriationstidspunktet den 26. januar 2022.

Øvrig erstatning

Kommunen har i øvrigt ikke yderligere bemærkninger til lodsejers opgørelse af erstatning."

Kommunen procederede i det væsentligste i overensstemmelse med de skriftlige partsindlæg og fastholdt påstandene fremført af kommunen ved taksationskommissionens behandling af sagen.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen tiltræder, at der ikke er grundlag for at yde erstatning for en forventningsværdi. Overtaksationskommissionen vurderer imidlertid, at den af taksationskommissionen fastsatte erstatning for landbrugsjorden på 15 kr. pr. m^2 er for lav og bør forhøjes til 17 kr. pr. m^2. På besigtigelsestidspunktet var forsyningsanlægget etableret på det afståede areal, men kommissionen vurderer på baggrund af naboarealet, at det afståede areal havde karakter af dyrkningssikker jord. Overtaksationskommissionen bemærker, at kommissionen ikke anfægter de fremlagte oplysninger om priser på anden landbrugsjord i området, som efter kommissionens opfattelse må ses i lyset af, at kvaliteten af landbrugsjorden omkring Viborg i almindelighed ikke er høj.

For så vidt angår erstatningen for ejendomsindskrænkning har overtaksationskommissionen – i overensstemmelse med det af parterne fremførte – lagt til grund, at harmoniarealet (udbringningsarealet) på ekspropriationstidspunktet udgjorde ca. 98,67 ha, hvoraf det afståede areal udgør ca. 2,88 ha svarende til knap 3 %. Det bemærkes videre, at ejeren selv ejer udbringningsarealet, og ejendommen således ikke

er lagt an på indgåelse af gylleaftaler og / eller forpagtningskontrakter. Overtaksationskommissionen finder, at der kan være øgede ulemper og omkostninger forbundet med at skulle indgå aftaler herom eller om erhvervelse af erstatningsjord, og at der desuden ikke er garanti for, at dette kan lade sig gøre til den fastsatte arealpris, ligesom arealerne kan være dårligere beliggende. Overtaksationskommissionen har i den forbindelse i lighed med taksationskommissionen lagt vægt på, at det eksproprierede areal er beliggende umiddelbart uden for Viborg, hvilket kan øge vanskelighederne ved at skaffe erstatningsjord. Overtaksationskommissionen forhøjer på den baggrund ulempeerstatningen til 125.000 kr., hvorved lodsejeren i hvert fald er sikret fuldstændig erstatning.

Lodsejeren blev ved taksationskommissionen tilkendt 25.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejeren tilkendes yderligere 10.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen.

Konklusion

Erstatningen kan herefter opgøres således:

Arealerstatning	28.794 m^2 á 17 kr.	489.498 kr.
Erstatning for ulemper		125.000 kr.
I alt		614.498 kr.

Der tilkendes en samlet godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand på 35.000 kr. for begge instanser.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. vejlovens § 120. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Ole Terkelsen

Holger Hedegaard Keld Fausing Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen

/Asbjørn Hagen Varde

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til planlovens § 50, jf. vejlovens §§ 110 og 116. 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 17. november 2023



Asbjørn Hagen Varde, Fuldmægtig, cand.jur.