Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 7. januar 2025

Sagsnr. 2024-204119

Sagens parter:

Lodsejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8800 Viborg

(Lb.nr. 18)

mod

Kommunen: Viborg Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for ekspropriation i anledning af anlæg af cykelsti på Adresse 2 , Viborg.

Tirsdag den 7. januar 2025, ca. kl. 9.50 samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg på Adresse 1 , 8800 Viborg. Til stede ved overtaksationskommissionens 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 det kommunalt udpegede kommissionsmedlem seniorsergent Keld Fausing.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg af lodsejeren. Lodsejeren var mødt.

Kommunen gav møde ved deres repræsentant landinspektør Thomas Normann Asmussen og praktikant Maja Rosendal Andersen, begge Landinspektørfirmaet LE34 A/S, samt ingeniør Tina Haislund Guldberg og landinspektør Christian Tang Havkær, begge Viborg Kommune, og afdelingsleder Dan Yding Hahn Rasmussen, Viborg Ingeniørerne A/S.

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

Efter besigtigelsen af ejendommen afholdtes et møde på Adresse 3 , 8800 Viborg, hvor sagens parter fremsatte deres synspunkter vedrørende erstatningens fastsættelse.

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Viborgs kendelse af 19. juni 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af

*"**Erstatning for arealafståelse***

Erstatningen for det afståede areal skal fastsættes til værdien i handel og vandel, jf. vejlovens § 115, stk. 3. Erstatningen skal således fastsættes til handelsværdien på tidspunktet for ekspropriationen den 30. august 2023. Der er i sagen tale om ekspropriation af et mindre areal på 27 m2 af et samlet areal på 913 m2 for ud for ekspropriationen.

Ejendommen, der er beliggende i byzone, er ikke omfattet af en lokalplan, men er af kommuneplanrammerne udlagt til boligområde.

Hverken den offentlige ejendomsvurdering eller den nye foreløbige ejendomsvurdering er bindende for taksationsmyndigheden, men kan indgå som et moment ved den skønsmæssige fastsættelse af arealværdien i tilfælde, hvor de er tale om delekspropriation i byzone, og hvor der ikke foreligger sammenligningshandler i nærheden af det omhandlede areal.

Taksationskommissionen vurderer herefter, at arealerstatningen under hensyn til det

eksproprieredes størrelse, beliggenhed og karakter i form af et haveareal passende kan fastsættes til 500 kr. pr. m2.

Arealerstatningen udgør herefter 13.500 kr.

Erstatning for ulemper mv.

Taksationskommissionen vurderer, at erstatningen for ulemper mv. passende kan fastsættes til 5.000 kr., som tilbudt af Viborg Kommune.

Konklusion

Den samlede erstatning fastsættes til 18.500 kr.

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

Thi bestemmes

Den erstatning, der tilkommer Lodsejer 1 *, fastsættes til 18.500 kr.*

Det tilkendte erstatningsbeløb forrentes fra den 30. august 2023 med en rente svarende til den på det tidspunkt fastsatte diskonto.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren anførte, at arealafståelsen har åbnet ejendom betydeligt op ud mod Adresse 2 . Lodsejeren henviste særligt til indbliksgenerne ved, at cyklister færdes så tæt på ejendommen. Lodsejeren beskrev, at han også har gener ved at skulle holde øje med cyklister, når han skal køre ud fra sin ejendom.

Lodsejeren uddybede, at han har mistet en parkeringsplads, som lodsejeren før etableringen af cykelstien kunne anvende. Lodsejeren forklarede, at han som følge af de manglende parkeringsmuligheder på ejendommen har modtaget flere klager fra trafikanter.

Lodsejeren forklarede, at han ønsker at få etableret en overkørsel, der giver adgang til parkeringsarealerne på ejendommen mod cykelstien.

Kommunen påstod stadfæstelse af taksationskommissionens afgørelse.

Kommunens repræsentant har fremsendt et supplerende partsindlæg af 11. december 2024, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

Viborg Kommune nedlægger for Overtaksationskommissionen påstand om, at erstatningen for ekspropriation af arealer til etablering af cykelsti og fortov langs Adresse 2 fastsættes jf. herfor:

Lb.nr.	Ejendom	Areal	Arealerstatning (500 kr. pr. m^2)	Ulempeerstatning	Samlet erstatning

18	Adresse 1	27 m^2	13.500 kr.	5.000 kr.	18.500 kr.

Den tilbudte arealerstatning på 500 kr. pr. m^2 er fastsat med udgangspunkt i købsaftale fra december 2018 indgået mellem Viborg Kommune og ejeren af lb.nr. 18. Købsaftalen vedrører Viborg Kommunes erhvervelse af ca. 520 m^2 fra ejendommen gl. Adresse 4 , 8800 Viborg, matr.nr. Matr.nr. 2 for et samlet beløb på 250.000 kr. Købesummen svarer dermed til ca. 480 kr. pr. m^2.

[…]"

Kommunens repræsentant har sammen med partsindlægget af 11. december 2024 vedlagt billedmateriale af ejendommen før de udførte anlægsarbejder og den nævnte købsaftale af 10. december 2018.

Kommunens repræsentant gennemgik på forretningsdagen det fremsendte partsindlæg af 11. december 2024.

Kommunens repræsentant anførte, at det ikke er muligt at reservere parkeringspladser på offentlige vejarealer, og at den tidligere markering af parkeringspladser foran lodsejerens ejendom ikke er videreført i det nye projekt.

Kommunens repræsentant tilkendegav, at der vil blive etableret en overkørsel på ejendommen af samme bredde som den, der fandtes, før cykelstien blev anlagt.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens kendelse i henhold til de i kendelsen anførte grunde.

Det bemærkes, at den af taksationskommissionen tilkendte arealerstatning på 500 kr. pr. m^2 svarer til arealprisen ved kommunens køb af et areal fra en tilstødende ejendom.

Det kan ikke begrunde en forhøjelse af ulempeerstatningen, at kommunen fjerner afmærkninger af to parkeringspladser på vejen foran ejendommen. Lodsejeren har ikke haft en særlig beskyttet ret til parkering der.

Der er heller ikke grundlag for at imødekomme lodsejerens påstand om en forhøjelse af ulempeerstatningen som følge af indbliksgener efter anlæg af cykelstien. Overtaksationskommissionen har herved bl.a. lagt vægt på ejendommens karakter og hidtidige beliggenhed i umiddelbar nærhed til fortov og vej.

Konklusion

Taksationskommissionens kendelse stadfæstes.

Ole Terkelsen

Holger Hedegaard | Ole Riber Kjær | Keld Fausing

/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 10. marts 2025



Asbjørn Hagen Varde.

Fuldmægtig, cand.jur.