Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 4. marts 2025

Sagsnr. 2024-181992

Sagens parter:

Lodsejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

7700 Thisted

(Lb.nr. 5)

mod

Thisted Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatning i forbindelse med anlæg af cykelstier fra Thisted til Sjørring langs Adresse 2 .

Tirsdag den 4. marts 2025, ca. kl. 14.05, samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg nær Adresse 1 , 7700 Thisted. Til stede ved overtaksations-kommissionens 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 de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, 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 lodsejeren. Lodsejeren var mødt med sin hustru Person 1 og repræsentant ejendomsmægler Ole Sand, Fjordland.

Kommunen gav møde ved juridisk konsulent Daniel Lundeman Lind og landinspektør Camilla Knudsen, begge Landinspektørfirmaet LE34, samt projektleder Dennis Pedersen, Thisted Kommune.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen Matr.nr. 1 et samlet areal på 53.880 m^2. Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på i alt ca. 1.395 m^2 og 1.246 m^2 til midlertidigt arbejdsareal.

Størrelsen af det afståede areal er opgjort på baggrund af den matrikulære berigtigelse, som er sket efter taksationskommissionens kendelse. Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Viborgs kendelse af 29. januar 2024. Taksationskommissionens resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 29. januar 2024

*"**Arealerstatning***

Arealerstatningen for landbrugsjord som er beliggende i landzone skal fastsættes til værdien af tilsvarende jord i området i fri handel på ekspropriationstidspunktet den 27. juni 2023.

Under hensyn til de foreliggende oplysninger om jordens beliggenhed og beskaffenhed samt under hensyn til de oplyste handler og taksationsmyndighedernes tidligere kendelser om ekspropriation af et areal, der tilhører landbrugsejendom i Thy, kan værdien fastsættes til 19 kr. pr. m2. Erstatningen for afståelse af areal kan derfor fastsættes til 22.211 kr.

Taksationskommissionen finder, at der for arealafståelse af havejord, der er opgjort til 104 m2 og som er et græsareal og et areal med bevoksning, kan fastsættes til et beløb på 5.200 kr. Dette svarer til 50 kr. pr. m2, hvilket er i overensstemmelse med den seneste praksis hos taksationsmyndighederne.

Endvidere skal der for midlertidig arealafståelse mv. betales en erstatning med 1.246 m2 à 6,25 kr. svarende til 7.787,50 kr.

Ulempeerstatning

Lodsejeren har nedlagt påstand om betaling af 47.906,25 kr. for etablering af læhegn og vækstpleje i 3 år, svarende til plantning af 170 m med 6 rækker træer og 25 m med 3 rækker træer, ligesom lodsejeren har påstået betaling af erstatning for defigurering af et areal på ca. 1.200 m2. Taksationskommissionen finder, at der efter en samlet vurdering skal betales et beløb på 40.000 kr. for mistet beplantning og haveforstyrrelse. Taksationskommissionen finder ikke, at der skal ydes erstatning for defigurering, idet det formindskede areal navnlig skyldes anlægget af den nye adgangsvej til gavn for lodsejeren.

Erstatningen, der herefter tilkommer Lodsejer 1 *, kan opgøres således:*

Arealafståelse (landbrugsjord)	*22.211,00 kr.*
Arealafståelse (havejord)	*5.200,00 kr.*
Midlertidig arealafståelse	*7.787,50 kr.*
Ulempeerstatning, herunder mistet beplantning og haveforstyrrelse	*40.000,00 kr.*
Bistand til ændring af markkort	*3.500,00 kr.*
I alt	*78.698,50 kr.*

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

Taksationskommissionen tilkender lodsejeren 2.500 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand.

Thi bestemmes

Den erstatning, der tilkommer Lodsejer 1 *, fastsættes til 78.698,50 kr.*

Det tilkendte erstatningsbeløb forrentes med 3,10 % fra den 27. juni 2023

Der tilkendes lodsejeren et beløb til dækning af udgifter til sagkyndig bistand på 2.500 kr.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerne anførte, at arealerstatningen bør forhøjes til 20 kr. pr. m2, men at det navnlig er ulempeerstatningen, som lodsejerne finder for lav. Lodsejerne forklarede, at der har været store gener for lodsejerne på de midlertidige arbejdsarealer.

Lodsejernes repræsentant anførte, at han som ejendomsmægler i området har erfaring for, at tilsvarende jord i fri handel i flere år er blevet solgt til 20 kr. pr. m2.

Lodsejernes repræsentant anførte, at lodsejerne mister en del havejord som følge af indgrebet og samtidig meget af den skærmende beplantning på ejendommen.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunens repræsentant har fremsendt et partsindlæg af 11. februar 2025, hvoraf følgende fremgår:

"Herved fremlægges Thisted Kommunes supplerende bemærkninger til brug for overtaksationskommissionens behandling af erstatningsspørgsmålet.

Thisted Kommune tiltræder den af taksationskommissionen fastsatte erstatning for landbrugsjord svarende til 19 kr. pr. m2. De øvrige poster i kommunens erstatningspåstand fastholdes.

Efter taksationskommissionens behandling af sagen har Thisted Kommune og ejeren af ejendommen Matr.nr. 1 , Sjørring By, Sjørring (lb.nr. 5), indgået aftale om yderligere arealerhvervelse i forbindelse med ekspropriationen. Der henvises til vedlagte arealerhvervelsesplan af den 05.04.2024.

Aftalen indebærer, at Thisted Kommune erhverver yderligere ca. 45 m2, og at der tilbageføres ca. 33 m2 af det eksproprierede areal, hvilket har vist sig nødvendigt for at etablere det fornødne skråningsanlæg. Desuden forlænges støttemuren foran ejendommens beboelse efter ønske fra ejeren.

Ifølge den matrikulære berigtigelse efter anlægsarbejdet kan arealet, der fragår ejendommen som følge af ekspropriationen, opgøres til alt 1.395 m2. Der vedlægges ændringskort af den 05.02.2025.

Thisted Kommunes erstatningspåstand kan herefter opgøres således:

1.	For arealafståelse (landbrugsjord)	1.270 m^2 á kr. 19,00,-	=kr.	24.130,00,-
2.	For arealafståelse (havejord)	125 m^2 á kr. 50,00,-	=kr.	6.250,00,-
3.	For midlertidig arealafståelse, herunder strukturskade, og afgrødetab	1.246 m^2 á kr. 6,25,-	=kr.	7.787,50,-
4.	For ulemper i øvrigt, herunder mistet beplantning og haveforstyrrelse		=kr.	35.000,00,-
5.	For bistand til ændring af markkort		=kr.	3.500,00,-
Samlet erstatning:				**kr. 76.667,50,-**

[…]"

Kommunens repræsentant henholdte sig i det væsentlige til det fremsendte partsindlæg af 11. februar 2024.

Kommunens repræsentant anførte, at den af taksationskommissionen tilkendte arealerstatning for landbrugsjord er passende fastsat i forhold til prisen for landbrugsjord i

området. Kommunen påstod også i øvrigt taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Den af taksationskommissionen fastsatte erstatning for landbrugsjorden forhøjes til 20 kr. pr. m^2. Overtaksationskommissionen bemærker herved, at kommissionen i en anden samtidig sag fra samme område har fastsat arealerstatningen for landbrugsjord hertil, jf. kommissionens kendelse med sagsnr. 2024-182588. Overtaksationskommissionen tiltræder den af taksationskommissionen tilkendte arealerstatning på 50 kr. pr. m^2 for havejord.

Overtaksationskommissionen finder på baggrund af den på ejendommen foretagne besigtigelse, at den af taksationskommissionen tilkende ulempeerstatning på 40.000 kr. for mistet beplantning og haveforstyrrelse er for lav. En erstatning i denne størrelsesorden for udgifter til genplantning af hæk og læbælte ville i sig selv være i den lave ende. Kommissionen har herudover navnlig lagt vægt på, at haven som følge af det ekspropriative indgreb får en anden indretning, og at både have og bolig åbnes ud mod Adresse 2 . Overtaksationskommissionen forhøjer skønsmæssigt den af taksationskommissionen fastsatte ulempeerstatning til 75.000 kr.

Overtaksationskommissionen tiltræder den tilkendte erstatning for midlertidig arealafståelse og for ændring af markkort, hvorom parterne har været enige.

Taksationskommissionen har tilkendt lodsejeren en godtgørelse på 2.500 kr. for udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling for taksationskommissionen. Overtaksationskommissionen tilkender lodsejeren en godtgørelse på yderligere 2.500 kr. for udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling for overtaksationskommissionen.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For afståelse af areal ca. 1.270 m^2 (landbrugsjord)	25.400 kr.
For afståelse af areal ca. 125 m^2 (havejord)	6.250 kr.
For midlertidig afståelse af areal ca. 1.246 m^2	7.787 kr.
For samtlige ulempeerstatning, herunder mistet beplantning og haveforstyrrelse	75.000 kr.
For ændring af markkort	3.500 kr.
For sagkyndig bistand for sagens behandling ved taksationsmyndighederne	5.000 kr.

Erstatningsbeløbene forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 27. juni 2023 med Danmarks Nationalbanks diskonto denne dag, indtil betaling sker, 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 og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 7. maj 2025



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.