Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 4. marts 2025

Sagsnr. 2024-193663

Sagens parter:

Ejere: Lodsejerne

(herefter benævnt lodsejerne)

Matr.nr. 1, 2 og 3

Beliggende: Adresse 1

9550 Mariager

(Lb.nr. 13)

mod

Mariagerfjord Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatning i forbindelse med anlæg af cykelsti langs Hadsundvej i Mariagerfjord Kommune.

Tirsdag den 4. marts 2025, kl. 9.00, samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg på Adresse 1 , 9550 Mariager. 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 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 lodsejerne. Lodsejerne var mødt.

Kommunen gav møde ved landinspektør Villy K. Fink, Landinspektørfirmaet LE34, og projektleder Niels Henriksen, Mariagerfjord Kommune.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen Matr.nr. 1, 2 og 3 et areal på 200.095 m^2, heraf vej 1.585 m^2. Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom beliggende i landzone.

Det eksproprierede areal udgør i alt ca. 864 m^2, og arealet der udlægges til midlertidigt arbejdsareal udgør i alt ca. 489 m^2.

Lodsejeren har til sagen fremlagt en afgørelse fra den 19. juni 2023 fra Vurderingsstyrelsen. Det fremgår heraf, at ejendommen, der tidligere er blevet vurderet og beskattet som landbrug, bebygget, er blevet omkategoriseret til ejerbolig efter ejendomsvurderingsloven. Det fremgår, at lodsejeren har været uenig i denne omkategorisering.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af 17. april 2024. Taksationskommissionens resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 17. april 2024

"Arealerstatning

Det fremgår af § 115, stk. 3, i lov om offentlige veje, at udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er det eksproprieredes værdi 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 i øvrigt lagt vægt på de foreliggende oplysninger om priser på landbrugsjord, hvorefter der i sidste kvartal af 2022 og især første kvartal af 2023 er sket en kraftig stigning af jordpriser i Nordjylland. Kommissionen er enig med kommunens landinspektør, hvorefter der ikke er tale om et område med stort dyretryk. Taksationskommissionen lægger til grund, at der er tale om jord, der til dels har været anvendt til juletræsproduktion tæt på fjorden, og det eksproprierede areal til 18,50 kr. pr. m2 som tilbudt af kommunen. Kommissionen finder ikke, at ejernes oplysninger,

hvorefter en del af ejendommen i skattemæssig henseende er blevet katalogiseret som "villagrund/havejord", har betydning for kommissionens vurdering.

Beløbet, der er udmålt som arealerstatning, skal tillægges moms i det omfang, lodsejeren er momspligtig af overdragelsessummen. Hvorvidt arealerstatningen skal tillægges moms, tilkommer det skattemyndighederne at afgøre. Hvis parterne ikke er enige om spørgsmålet, må de indhente et bindende svar hos skattemyndighederne.

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 er tale om let strukturskade. Kommissionen kan herefter på baggrund af Landsaftalen tiltræde den tilbudte erstatning på 1,50 kr. pr. m2.

For tab fastsættes erstatningen efter Landsaftalen.

Erstatningen for mistet beplantning kan fastsættes skønsmæssigt til 4.000 kr., hvilket beløb parterne er enige om.

Erstatning for betalt ejendomsskat kan skønsmæssigt fastsættes til i alt 500 kr.

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

Der har ikke medvirket sagkyndig bistand ved behandling af sagen.

[…]

Thi bestemmes:

Erstatningen fastsættes således:

Ad lb.nr. 13

For afståelse af areal (ca. 864 m2)	*18,50 kr. pr. m2*
Ulemper:	
Strukturskade (ca. 489 m2)	*1,50 kr. pr. m2*
Mistet beplantning	*2.500 kr.*
Flytning af lamper	*4.000 kr.*
Ejendomsskatter	*500 kr.*

Erstatningsbeløbene forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 31. august 2023 med Danmarks Nationalbanks diskonto denne dag, indtil betaling sker.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerne har fremsendt et partsindlæg sammen med klagen af 30. maj 2024, hvoraf følgende fremgår:

"Da vores ejendom af staten er ændret til villa/ejerbolig og ikke længere bliver vurderet og beskattet som landbrugsejendom på trods af, at den altid har været en landbrugsejendom, mener vi ikke, at kommunen kan vurdere vores jorderstatning til landbrugspris. (Brev vedhæftet)

Vi er kommet med i overgangsordningen, men når vi om nogle år sælger, vil ejendomsskatten være mere end 10 gange så stor som nu, og derfor frygter vi et større tab, eller at vi ikke kan sælge på grund af den nye beskatning/kategori.

I udskriften af kendelsen skriver De på side 3, at vi i et brev af 26. juli.2023 har godkendt den tilbudte arealerstatning, hvis vi kom med i overgangsordningen. Dette passer ikke! Det er et uddrag af en kontekst, hvor vi skriver, at det kun er, hvis vi bliver permanent landbrug. Vi tilkøbte i 2022 12 hektar og nu er oppe på 20 hektar. (Brev vedhæftet). Vi er dog stadig kategoriseret som villa/ejerbolig.

Vi er vrede og skuffede over, at "man" bare kan ændre folks levegrundlag og med tilbagevirkende kraft, så man enten ikke har råd til at betale de store skatter, eller man bliver stavnsbundet og eventuelt må gå konkurs. Hvis sådanne regler skal laves, må man vel indføre sådanne drastiske love for de nye købere, så man ved, hvad man køber. Vi har købt vores ejendom som landbrugsejendom, og har selvfølgelig lavet vores budget derefter. Vi har da ikke forventet at stå i ovenstående situation.

Danmark er blevet et meget utrygt land at leve i som boligejer, og hvad bliver det næste, som staten finder på for at skaffe penge i kassen? Denne gang er det de små landejere, som bliver frarøvet deres levevilkår, men hvem bliver den næste gruppe? Det er meget bekymrende!"

Lodsejerne har vedlagt et brev fra Vurderingsstyrelsen angående ejendommens kategorisering som ejerbolig.

Lodsejerne fremhævede på forretningsdagen ligesom i partsindlægget af 30. maj 2024, at de er meget uforstående over for, at Vurderingsstyrelsen har vurderet ejendommen som en ejerbolig i den foreløbige ejendomsvurdering, mens kommunen og taksationskommissionen har fastsat arealerstatningen for det afståede ud fra dets værdi som landbrugsjord. Det udgør en stor skattemæssig ulempe, at ejendommen af Vurderingsstyrelsen klassificeres som ejerbolig og ikke landbrugsejendom, og det bør ændres.

Lodsejerne anførte, at arealerstatningen passende kan fastsættes ud fra værdien af arealet som havejord.

Lodsejerne er ikke uenige i den tilkendte erstatning for ulemper.

Lodsejerne bemærkede, at de er tilfredse med kommunens cykelstisprojekt. De er derimod utilfredse med arealerstatningen for det afståede areal.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunens repræsentant gennemgik indledningsvis det ekspropriative indgreb. Repræsentanten henholdt sig i det væsentlige til den for taksationskommissionen fremlagte redegørelse for kommunens erstatningspåstand af 28. februar 2024.

Repræsentanten uddybede, at kommunen har stor forståelse for lodsejernes situation og frustration. Repræsentanten anførte, at de berørte arealer, der er eksproprieret til cykelstien, imidlertid er beliggende i landzone og benyttes som landbrugsjord. Det forhold, at ejendommen hos Vurderingsstyrelsen har skiftet kategori fra landbrugsejendom til ejerbolig medfører ikke, at arealerstatningen skal fastsættes ud fra værdien af havejord.

Repræsentanten anførte, at den af taksationskommissionen fastsatte arealerstatning for landbrugsjord er passende fastsat og påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen er enig med taksationskommissionen i, at det afståede areal på 864 m^2 efter dets karakter bør erstattes som landbrugsjord. Det forhold, at Vurderingsstyrelsen har omkategoriseret ejendommen fra landbrug til ejerbolig kan ikke antages at betyde, at det afståede areal har fået en højere værdi i handel og vandel.

Det bemærkes, at der ikke har været uenighed om ulempeerstatningen eller i øvrigt om værdiansættelsen af landbrugsjord.

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

Konklusion

Taksationskommissionens kendelse stadfæstes.

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 6. juni 2025



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.