Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 28. september 2021

Sagsnr. 2021-000257

Sagens parter:

Ejere: Lodsejer 1 **og** Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1 Lisbjerg, Århus Jorder

Beliggende: Adresse 1

Postnummer

(Lb.nr. 123)

VS

Anlægsmyndighed: Aarhus Letbane
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse af strukturskade, midlertidigt brug og ulemper i forbindelse med anlægsarbejde vedrørende Aarhus Letbane.

Tirsdag den 28. september 2021 ca. kl. 10.30 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , Postnummer . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Søren Højgaard Mørup, ejendomskonsulent Eigil Holm Nielsen, ingeniør Mikael Dahl-Jensen, landmand Lars Poulsen og landmand Niels Erik Borup Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Søren Kjerside Hansen mødte ved landinspektør Bendt Lauritz Schaarup.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejerne. Af lodsejerne mødte Lodsejer 2 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Martin Korgaard og anlægschef Martin Moth.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Tia Andersen.

Sagens oplysninger

Ejendommen, dens beliggenhed og ekspropriationsindgrebet er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 24. februar 2021

"En enig kommission finder, at der for leje af et areal på 2.000 m^2 skal ydes en erstatning på 3.900 kr., svarende til 0,65 kr. pr. m^2 i en periode på 3 år, hvilket er i overensstemmelse med fast praksis. Ligeledes finder kommissionen, at der for leje af et areal på 250 m^2 skal ydes en erstatning på 163 kr., svarende til 0,65 kr. pr. m^2 i en periode på 1 år, hvilket ligeledes er i overensstemmelse med fast praksis. Kommissionen noterede sig, at ejendommen var en landbrugsejendom.

Den samlede erstatning for arealleje udgør herefter 4.063 kr.

For så vidt angår spørgsmålet om strukturskade kan kommissionen ikke vide, hvordan arealet så ud, da det blev afleveret, da arealet ikke er i drift. Kommissionen lader tvivlen komme ejerne til gode, idet den fremmødte lodsejer på forretningen oplyste, at arealet blev vedligeholdt. Kommissionen finder således i overensstemmelse med fast praksis, at ejerne skal tillægges 2,50 kr. pr. m^2 for strukturskade, hvormed beløbet udgør 1.500 kr. Såfremt arealet var anvendt, som det gjorde på forretningen, ville kommissionen have benyttet den lave takst for strukturskade.

Kommissionen har ved afgørelsen taget udgangspunkt i jordens kvalitet, anlægsmyndighedens brug af arealet samt arealets størrelse.

Kommissionen har fastsat erstatningen efter arealets anvendelse som landbrugsjord og finder ikke, at der skal tillægges yderligere alene fordi, der er tale om jord i byzone.

For så vidt angår den fremmødte lodsejers påstand om erstatning for beskadigelse af et elkabel sidste år, finder kommissionen ikke anledning til at behandle dette spørgsmål. Det er flere år siden, at anlægsmyndigheden har kørt på vejen.

Den fremmødte lodsejers påstand om anlægsmyndighedens forpligtelse til at fjerne en bunke med affald kan ikke imødekommes af kommissionen. Som ejer af en ejendom er man forpligtet til at fjerne sit eget affald. Hverken kommissionen eller anlægsmyndigheden kan vide, hvad affaldet indeholder. Affaldet skal formentlig sorteres og

deponeres. Denne forpligtelse påhviler – efter kommissionens opfattelse – efter det oplyste ikke anlægsmyndigheden.

Med hensyn til skaderne på graven til varmekanaler er der ikke tvivl om, at den er kørt i stykker. Kommissionen finder dog ikke, at det havde nogen betydning, da det skete og heller ikke nu eller fremadrettet, idet gartneriet efter det oplyste ikke var i drift og heller ikke kommer det igen. Kommissionen har således konstateret, at der er sket en skade, men at denne skade har været uden betydning for ejendommens anvendelse. Kommissionen har derfor pr. kulance fastsat et beløb på 3.000 kr.

Kommissionen finder ikke, at der skal tillægges ejerne et beløb for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til § 29 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2008 (ekspropriationsprocesloven). Det dokument, som den fremmødte lodsejer fremviste på forretningen, var dateret forud for ekspropriationsforretningen i 2013.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til ekspropriationsprocesslovens § 21.

Herefter

bestemmes:

For midlertidig brug, strukturskade og for samtlige ulemper	*8.563 kr.*

Herefter afsluttedes forretningen."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerne fremførte de samme synspunkter som for ekspropriationskommissionen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen bemærker, at det midlertidigt eksproprierede areal ikke har været benyttet erhvervsmæssigt siden driften af gartneriet ophørte i 2013, men blot har ligget hen. Det havde ikke nogen anden relevant anvendelse på ekspropriationstidspunktet. Kommissionen har på den baggrund ikke fundet grundlag for at tilsidesætte den tilkendte erstatning på 4.063 kr. for det midlertidigt eksproprierede areal i perioden.

Taksationskommissionen finder ikke, at ejeren har lidt et tab som følge af strukturskade, da arealet ikke efterfølgende har været benyttet til landbrug eller gartneri, og da det fremover skal bebygges. Kommissionen finder heller ikke, at den skade, som

anlægsmyndigheden har forvoldt på graven til varmekanaler, har medført et økonomisk tab for ejeren.

Taksationskommissionen tiltræder af de grunde, ekspropriationskommissionen har anført, at der ikke er grundlag for at tilkende ejeren erstatning for manglende fjernelse af affald og for skade på et elkabel.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Ejeren har haft advokatudgifter på 8.791,67 kr. ekskl. moms i forbindelse med anlægsprojektet. Taksationskommissionen finder, at ejeren skønsmæssigt bør tilkendes et beløb til udgifter til sagkyndig bistand på 5.000 kr.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Konklusion

Ejeren tilkendes 4.063 kr. i erstatning og 5.000 kr. til godtgørelse af udgifter til sagkyndig bistand.

Søren H. Mørup

Eigil Holm Nielsen

Mikael Dahl-Jensen

Lars Poulsen

Niels Erik Borup Poulsen

/Tia Andersen

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 11. oktober 2021



Tina S. Pedersen, kontorfuldmægtig