Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 7. januar 2025

Sagsnr. 2024-204122

Sagens parter:

Lodsejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8800 Viborg

(Lb.nr. 19)

mod

Kommunen: Viborg Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for ekspropriation i anledning af anlæg af cykelsti på Gl. Randersvej, Viborg.

Tirsdag den 7. januar 2025, ca. kl. 9.00 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.

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 19. juni 2024

*"**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 35 m2 af et samlet areal på 1.165 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 17.500 kr.

Erstatning for ulemper mv.

Taksationskommissionen vurderer, at erstatningen for ulemper mv., hvoraf størstedelen skal anvendes til indkøb og opsætning af et nyt lamelhegn på 40 m passende kan fastsættes til 15.000 kr., som tilbudt af Viborg Kommune.

Konklusion

Den samlede erstatning fastsættes til 32.500 kr.

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

Thi bestemmes

Den erstatning, der tilkommer Lodsejer 1 *, fastsættes til 32.500 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 Gl. Randersvej. Lodsejeren henviste til højdeforskellen mellem cykelstien og ejendommen.

Lodsejeren forklarede, at ejendommen før indgrebet var afskærmet fra vejen af et 40 m langt lamelhegn, og at der bør fastsættes en passende erstatning til at etablere et nyt hegn på ejendommen.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for arealafståelsen fastsættes til 24.500 kr., og ulempeerstatningen fastsættes til 15.000 kr.

Kommunens repræsentant har fremsendt et 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 Gl. Randersvej fastsættes jf. herfor:

Lb.nr.	Ejendom	Areal	Arealerstatning (500 kr. pr. m^2)	Ulempeerstatning	Samlet erstatning
19	Adresse 1	49 m^2	24.500 kr.	15.000 kr.	39.500 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 2 , 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 billedmaterialet af ejendommen før de udførte anlægsarbejder og den nævnte købsaftale af 10. december 2018.

Kommunens repræsentant gennemgik på forretningsdagen indledningsvis projektet og arealafståelsen. Repræsentanten bemærkede, at arealafståelsen efter indgrebet på ejendommen udgør ca. 49 m^2.

Kommunens repræsentant gennemgik i øvrigt det fremsendte partsindlæg af 11. december 2024.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen tiltræder den af taksationskommissionen tilkendte arealerstatning på 500 kr. pr. m^2, der svarer til arealprisen ved kommunens køb af et areal fra en nærliggende ejendom. Arealafståelsen udgør ifølge det oplyste for overtaksationskommissionen ca. 49 m^2. Arealerstatningen fastsættes herefter til 24.500 kr.

Taksationskommissionen har tilkendt en ulempeerstatning på 15.000 kr. navnlig til indkøb og opsætning af et nyt lamelhegn til erstatning for det mistede hegn på 40 m langs cykelstien. Overtaksationskommissionen vurderer, at dette erstatningsbeløb langt fra dækker omkostningerne forbundet med retablering af hegnet og bør forhøjes. Overtaksationskommissionen bemærker samtidig, at erstatningen ikke kan fastsættes til prisen for, hvad lamelhegnet koster at opføre på ny, idet dette ikke ville tage højde for, at gammelt erstattes af nyt. Overtaksationskommissionen vurderer, at erstatningen for det mistede lamelhegn skønsmæssigt kan fastsættes til 30.000 kr.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For afståelse af areal på ca. 49 m^2	24.500 kr.
For tab af lamelhegn	30.000 kr.

Erstatningsbeløbene forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 30. august 2023 med Danmarks Nationalbanks diskonto denne dag, indtil betaling sker, jf. vejlovens § 120.

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.