Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg

Kendelse

Forretningsdag den 26. maj 2023

Sagsnr. 2022-099718

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr Matr.nr.

Beliggende: Adresse

(Lb.nr. 10)

VS

Anlægsmyndighed: Anlægsmyndigheden

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om fastsættelse af erstatning i forbindelse med ekspropriation til anlæg af cykelsti langs Adresse .

Fredag den 26. maj 2023, ca. kl. 10.00, samledes Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg på Adresse . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden lektor, ph.d. Ole Terkelsen, forhenværende gårdejer Holger Hedegaard, forhenværende tømrermester Ole Riber Kjær, seniorsergent Keld Fausing og landmand Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen.

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

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Søren Henriksen, LE34, samt drifts- og anlægschef Kent Kås Vestergård, ingeniør Jeppe Hovaldt Jørgensen og juridisk konsulent Charlotte Jakobsen.

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

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Nordjyllands kendelse af 8. september 2022.

Taksationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 8. september 2022

"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 ekspropriation, dvs. den pris som kunne være opnået ved salg til uafhængig og forstandig køber. Når der er tale om delekspropriation af mindre arealer i byområder er der praksis for, at erstatningen kan fastsættes på baggrund af den offentlige vurdering. Kommissionen finder, at denne praksis ligeledes må være gældende i sommerhusområder. Det fremgår af sagens oplysninger, at ejendommens areal er 1255 m2, og at grundværdien er 177.700 kr. incl. byggeretsprisen. Da kommissionen finder, at byggeretsprisen skal indregnes i grundværdien, kan erstatningen for arealafståelsen herefter fastsættes til afrundet 126 kr. pr. m2.

Kommissionen har overvejet, hvorvidt der ved erstatningsfastsættelsen skal tages hensyn til bebyggelsesprocenten for området, der ifølge den gældende lokalplan er 10, da lodsejerens mulighed for at udnytte sin ejendom ved ekspropriationen indskrænkes. Kommissionen finder dog især under hensyn til de relativ få kvadratmeter, der eksproprieres, at der alene er tale om en "teoretisk" begrænsning af lodsejerens udnyttelsesmuligheder. Kommissionen finder på denne baggrund, at der ikke er grundlag for at tilkende lodsejeren yderligere erstatning for værdiforringelse af ejendommen. Kommissionen skal tilføje, at det eksproprierede arealet alene er en "strimmel" for enden af grunden. Selv om der ved etablering af cykelstien tilføres området en fordel, finder kommissionen ikke, at der derved skal ske afkortning af erstatning i medfør af vejlovens § 103, stk. 2.

Ulemper

Lodsejeren har gjort gældende, at han har krav på erstatning for øget indblik på ejendommen. Kommissionen skal bemærke, at bevoksningen, der fjernes ud mod Adresse-
i forbindelse med ekspropriationen, er meget lav, således at der er tale om en

"åben" grund, som lodsejeren selv anfører i en mail til kommunen. Selv om den dobbeltrettede cykelsti, der skal etableres på stedet, kommer tættere på lodsejerens sommerhus, finder kommissionen, at der herved ikke vil opstå forøgede gener for lodsejeren, da dette ikke kan anses at overstige, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den almindelige samfundsmæssige udvikling på trafikområdet. Der er derved ikke grundlag for at tilkende lodsejeren erstatning for dette forhold.

Den fastsættes således ingen erstatning for ulemper.

Lodsejeren har ikke haft sagkyndig bistand under sagen.

[…]

Thi bestemmes:

Erstatningen fastsættes således:

Ad lb.nr. 10

For afstået areal (ca. m2)	*126 kr. pr. m2*
Ulemper	*0 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren henviste i det væsentlige til det for taksationskommissionen anførte. Lodsejeren bemærkede bl.a., at den af taksationskommissionen fastsatte m^2-pris er for lav henset til priserne i området, at m^2-prisen for en strimmel jord ikke er mindre end for en hel grund, at det ekspropriative indgreb forringer ejendommens udvidelsesmuligheder, og at taksationskommissionen ikke har taget højde for ulemper ved cykelstien.

Lodsejeren fandt det vanskeligt at forstå, at andre lodsejere i området har modtaget højere erstatning som følge af tab af beplantning. Lodsejerens græsplæne er revet op som følge af indgrebet.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen nedsættes.

Kommunen fastholdt den tilbudte erstatning på 75 kr. pr. m^2, som svarer til grundværdien i den offentlige ejendomsvurdering. Der er ved fastsættelse af erstatningen ikke grund til at inddrage byggeretsværdien, der er fastsat til et fast standardbeløb på 90.000 kr.

Kommunen anførte, at den mistede byggeret udgør 3,8 m^2, hvilket er uden betydning for ejendommens værdi. Kommunen gjorde i den forbindelse også opmærksom på den eksisterende vejbyggelinje, der er tinglyst på lodsejerens ejendom.

Kommunen anførte, at den naboretlige tålegrænse ikke er overskredet.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Den offentlige ejendomsvurdering er ikke bindende for taksationsmyndighederne, men kan som anført af taksationskommissionen sammen med sagens øvrige oplysninger indgå ved den skønsmæssige fastsættelse af arealværdien f.eks. i tilfælde af deleksproprіation i byzone eller i et sommerhusområde, hvor det ikke har været muligt at finde sammenligningshandler.

Der er ikke af parterne fremlagt sammenligningshandler. Overtaksationskommissionen bemærker, at kvadratmeterprisen for solgte hele grunde i området ikke uden videre kan sammenlignes med værdien af den omhandlede jordstrimmel på 38 m^2, der ligger for enden af grunden ud til en vej og afstås fra en ejendom med et areal på 1.255 m^2.

Overtaksationskommissionen vurderer, at arealerstatningen passende kan fastsættes til 75 kr. pr. m^2 som tilbudt af Anlægsmyndigheden under henvisning til grundværdien i den offentlige ejendomsvurdering. Overtaksationskommissionen har herved også lagt vægt på det eksproprierede areals størrelse, beliggenhed og karakter.

Overtaksationskommissionen tiltræder af de af taksationskommissionen anførte grunde, at der ikke er grundlag for at tilkende erstatning for den skete indskrænkning af bebyggelsesmulighederne med få kvadratmeter eller for indbliksgener fra cykelstien.

Konklusion

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse, således at erstatningen for afståelse af arealet på 38 m^2 fastsættes til 75 kr. pr m^2, dvs. 2.850 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lov om offentlige veje m.v., § 120. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Ole Terkelsen

Holger Hedegaard

Ole Riber Kjær

Keld Fausing

Jens-Jørn Holdensgaard Nielsen

/Asbjørn Hagen Varde

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til § 116 i vejloven, jf. lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v. med senere ændringer.

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.

Viborg, den 20. juni 2023

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.

