Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 29. november 2023

Sagsnr. 2023-136822

Sagens parter:

Syddjurs Kommune

(herefter benævnt kommunen)

mod

A **og** B

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 14)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse, tab af beplantning og ulemper i øvrigt i anledning af etablering af dobbeltrettet cykelsti langs X-vej i Thorsager.

Onsdag den 29. november 2023, ca. kl. 9.40, samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden lektor ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Mikael

Dahl-Jensen og landmand Niels Erik Borup Poulsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, regnskabschef Lars Brix og slagtermester René Schneider.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Annette Bøgh, Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe ApS.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro af kommunen. Kommunen gav møde ved projektleder Lars Bonde og juridisk konsulent Jes Erik Grau Høgh, Syddjurs Kommune, samt landinspektør Villy Fink, Landinspektørfirmaet LE34 A/S.

Lodsejerne var til stede.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø, Taksationssekretariatet.

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelsesejendom på 1.951 m^2 og er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.050.000 kr., heraf en grundværdi på 344.200 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ca. 37 m^2 til etablering af dobbeltrettet cykelsti samt fjernelse af beplantning i form af ca. 20 m thuja-hæk.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Randers' kendelse af 30. marts 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 30. marts 2023

"Taksationskommissionen lægger til grund, at A *og* B *ikke har accepteret kommunens erstatningstilbud, således at udbetalingen beror på en fejl og må betragtes som en acontoerstatning. Det gælder dog ikke det beløb, der er udbetalt til dækning af sagkyndig bistand (2.000 kr.).*

Kommissionen finder, at det afståede areal på 37 m^2 skal erstattes med 400 kr. pr. m^2, i alt 14.800 kr., hvorved der anvendes samme sats som ved ekspropriationerne fra naboejendommene, svarende til, hvad kommissionen skønner er ejendommens fald i værdi efter ekspropriationen.

Hertil kommer erstatning for mistet hæk. Erstatningen skal som udgangspunkt ikke kunne dække udgifter til nyplantning af en hæk i samme højde, som den mistede, men alene plantning med sædvanlige hækplanter i sædvanlig højde. Indblikgener indtil hækken er vokset op erstattes særskilt. I den foreliggende sag er det imidlertid en Thuja-hæk, der skal erstattes, og lodsejerne må have krav på, at erstatningsplanterne også er af samme art, selvom der kan peges på billigere alternativer. Til gengæld er der ikke grundlag for at kompensere for indblikgener.

Kommissionen har ikke grundlag for at antage, at lodsejerne ved det fremlagte prisoverslag bliver overkompenseret og finder herefter, at den mistede hæk skal erstattes med 35.000 kr.

Erstatningen fastsættes herefter således:

Arealerstatning	*14.800 kr.*
Erstatnings for mistet hæk	*35.000 kr.*
For flytning af postkasse, og for ulemper i øvrigt, herunder for betaling af ejendomsskat indtil matrikulær berigtigelse	*2.000 kr.*
	51.800 kr.
Allerede udbetalt (eksklusiv 2.000 kr. til rådgiverbistand)	*32.000 kr.*
Rest	*19.800 kr.*

Lodsejerne har ikke haft sagkyndig bistand under taksationssagen.

Erstatningen forrentes som anført i vejlovens § 120.

Thi bestemmes:

Resterstatningen til A *og* B *som ejere af ejendommen, matr. nr.* 1 *for ekspropriation til cykelsti fastsættes til 19.800 kr."*

Parternes påstande og synspunkter

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning nedsættes til 32.400 kr.

Kommunen oplyste, at årsagen til, at sagen er indbragt for overtaksationskommissionen navnlig er, at taksationskommissionen har tilkendt en arealerstatning på 400 kr. pr. m^2. Denne bør nedsættes til 200 kr. pr. m^2 svarende til kommunens oprindelige erstatningstilbud.

Kommunen har i sit tilbud taget udgangspunkt i, at den offentlige ejendomsvurdering på ekspropriationstidspunktet var 125 kr. pr. m^2 for ejendomme beliggende i landzone og 185 kr. pr. m^2 for ejendomme beliggende i byzone. Den offentlige vurdering er ikke bindende, men den kan indgå i vurderingen.

Kommunen oplyste, at der inden for de senere år er handlet ejendomme langs X-vej til priser, som har svaret nogenlunde til den offentlige vurdering, hvilket indikerer, at man godt kan støtte sig til denne.

Når kommunen kan sælge grunde for mellem 600 og 800 kr. pr. m^2 i Thorsager, hænger det sammen med, at der er tale om byggemodnede grunde, hvor der ud over jorden også betales for veje og kloakering.

Kommunen bemærkede endvidere, at der er tale om gennemsnitspriser. Det afståede areal lå som en strimmel langs med X-vej , hvor der færdes biler, cykler og fodgængere. Sådanne arealer er typisk ikke lige så attraktive – og som følge heraf heller ikke lige så meget værd – som mere private og skærmede arealer.

Kommunen pegede på en række eksempler fra praksis, hvor taksationsmyndighederne ifølge kommunen i lignende sager har fastsat erstatninger på mellem 65 og 300 kr. pr. m^2.

Ved kendelse af 3. marts 2022 tilkendte Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg en erstatning på 220 kr. pr. m^2 i en sag fra Skørping ved Aalborg. Kommunen bemærkede, at der i den pågældende sag var tale om afståelse af areal til bl.a. anlæg af cykelsti i et nyere boligområde, hvorfor forholdene på sin vis var sammenlignelige med forholdene i denne sag.

Ved kendelse af 18. december 2020 tilkendte Taksationskommissionen for Aarhus en erstatning på 300 kr. pr. m^2 i en sag fra Hasselager ved Aarhus. Kommunen bemærkede, at de offentlige vurderinger og handelspriserne for boliger i Hasselager generelt er noget højere end i Thorsager, hvorfor en pris på 300 kr. pr. m^2 absolut må antages at være loftet.

Kommunen bemærkede, at lodsejerne kun har mistet ca. 20 m thuja-hæk, men at der er regnet med 24 m i det af lodsejerne indhentede tilbud.

Kommunen vil gerne så vidt muligt flytte eller nedlægge brøndene, så de ikke står i vejen for den nye hæk, men bemærkede, at det også bør være muligt at plante på hver side af brønddækslerne, da der skal være noget afstand mellem planterne.

Kommunen har lovet lodsejerne, at de kunne få 2.000 kr. til advokatbistand i forbindelse med åstedsforretningen. Dette tilsagn stod kommunen ved, og beløbet – der allerede er udbetalt til lodsejerne – indgår ikke i sagen.

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning forhøjes til 56.500 kr.

Lodsejerne anførte, at den af kommunen tilbudte arealerstatning på 200 kr. pr. m^2 absolut ikke er tilfredsstillende. Erstatningen må følge den gældende ejendomsvurdering, som siger 500 kr. pr. m^2, og selv om den først er blevet offentliggjort nu, må den også have været retningsgivende på ekspropriationstidspunktet. Lodsejerne bemærkede, at de selvfølgelig ikke vil sælge grunden for mindre, da de ikke er indstillede på at forære deres kvadratmeter væk. Kommunen har argumenteret for, at arealet ikke er så meget værd, fordi det ligger tæt på vejen, men lodsejerne pegede på, at det er værdifulde kvadratmeter, fordi de giver afstand til vejen.

Lodsejerne har hos Virksomhed C indhentet et tilbud på 34.545 kr. for plantning af 24 m thuja-hæk i 100-125 cm højde. Det kan efter lodsejernes opfattelse ikke gøres meget billigere. Man skal nok også regne med, at der skal lægges ca. 10 % oven i prisen, da priserne er steget, siden lodsejerne indhentede tilbuddet i 2021. Når der skal plantes 24 og ikke 20 m hæk, er det fordi, der også skal være hæk rundt om affaldsstativerne.

Lodsejerne oplyste, at hækken, de havde, var forholdsvis ny og lige kommet op i den højde, som den skulle have. Derfor skal de ikke spises af med 40-60 cm høje planter. Det er heller ikke planterne, men arbejdslønnen, der koster, og lodsejerne har brug

for assistance. De er ved at være oppe i årene og er ikke selv i stand til at grave haven ud og sætte hæk. Det hele er sand på lodsejernes matrikel. Da den tidligere hæk blev plantet i 2008, blev der gravet i 1 meters dybde og lagt muld. Den nye hæk skal etableres på samme vis, hvis den skal have en rimelig chance for at vokse.

Lodsejerne bemærkede, at der ligger brønde i vejen for den nye hæk. De bør flyttes, så der ikke opstår huller i hækken.

Der er også opstået en lunke i indkørslen, som har været brækket op i forbindelse med anlægsarbejdet, hvilket har medført, at der nu ligger en lille sø, når det har regnet. Før forsvandt vandet ud til siderne, men nu er faldet forsvundet, og vandet er ca. en dags tid om at forsvinde. Det er især et problem, hvis det fryser, for så får lodsejerne en skøjtebane.

Den fremlagte taksationspraksis om arealerstatning

Kommunen har til brug for sagen udarbejdet et notat om arealerstatning, hvori der som eksempler på erstatning for afståelse af "arealstrimler" bl.a. i sager fra Djursland er henvist til en række kendelser fra taksationsmyndighederne.

Af notatet fremgår således følgende:

Bilag A: Taks R 4/2019. Arealerstatning fastsat til 65 kr. pr. m^2. (Skørring ved Mørke)
Bilag B: Taks R 23/2020. Arealerstatning fastsat til 75 kr. pr. m^2. (Forsamlingshus, Boeslum ved Ebeltoft)
Bilag C: Taks R 10/2017. Arealerstatning fastsat til 100 kr. pr. m^2. (Tendrup ved Hornslet)
Bilag D: Otaks 2021-023669. Arealerstatning fastsat til 220 kr. pr. m^2. (Skørping ved Aalborg)
Bilag E: Taks R 9/2020. Arealerstatning fastsat til 250 kr. pr. m^2. (Nimtofte)
Bilag F: Taks (A) 1/2020. Arealerstatning fastsat til 300 kr. pr. m^2. (Hasselager ved Aarhus)

Kendelserne A, B, C og E er fra mindre byer m.v. på Djursland.
Kendelse D er fra et nyere boligområde ved Skørping. Der er afsagt flere overtaksationskendelser i samme område med samme m^2 – pris.
Kendelse F er fra en boligejendom i Hasselager, forstad til Aarhus. I Hasselager er de offentlige vurderinger og handelspriser for boliger generelt noget højere end i Thorsager, hvilket taler for, at arealprisen i Thorsager skal være noget under 300 kr. pr. m^2.

Hertil bemærker overtaksationskommissionen, at det i Taks R 4/2019 var kommunen, der tilbød 65 kr. pr. m^2, men at arealerstatningen blev fastsat til 115 kr. pr. m^2 af taksationskommissionen. I øvrigt bemærkes, at Taks R 23/2020 og Taks R 10/2017 ikke vedrører egentlig havejord, at Taks R 9/2020 vedrører en ejendom beliggende et stykke fra Nimtofte over for Djurs Sommerland, og at taksationskommissionen i Taks (A) 1/2020 ved fastsættelse af arealerstatningen lagde vægt på, at det afståede areal var omfattet af byggelinjer, og at ejendommen var beliggende på et særligt støjudsat sted.

Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro har den 19. oktober 2023 truffet afgørelse i sagerne 2023-134808 og 2023-135034 bl.a. om erstatning for afståelse af mindre havearealer til anlæg af en cykelsti i bydelen Højbjerg i det sydlige Aarhus. I de to sager tilkendte kommissionen erstatninger på hhv. 1.125 kr. og 975 kr. pr. m^2 i overensstemmelse med Aarhus Kommunes erstatningstilbud. Kommissionen bemærkede, at de tilbudte erstatninger, der tog udgangspunkt i den offentlige grundværdi på ekspropriationstidspunktet tillagt 50 %, var høje i forhold til praksis for erstatning

for mindre, perifere havearealer, men at kommissionen, som sagerne forelå, ikke havde fundet grundlag for at fastsætte en lavere erstatning.

De nævnte sager var af Aarhus Kommune indbragt for overtaksationskommissionen navnlig med henblik på prøvelse af den af taksationskommissionen tilkendte arealerstatning, der oversteg den af kommunen tilbudte erstatning. Kommunen havde i sit indlæg bl.a. henvist til følgende:

Normal praksis for perifere havearealer ligger omkring 300 kr./m^2 uanset geografien. Det fremgår af adskillige kendelser på både statsligt og kommunalt niveau.

Der henvises til følgende kommunale kendelser:

Sagsnr.	Sted	Dato	Arealtype	m^2 pris
2021-023669 (OTAX)	Skørping	3. marts 2022	Haveareal	220 kr./m^2
2021-023670 (OTAX)	Skørping	3. marts 2022	Haveareal	220 kr./m^2
2021-023671 (OTAX)	Skørping	3. marts 2022	Haveareal	220 kr./m^2
Taks (A) 5/2022 (TAX)	Borum	2. december 2022	Haveareal	300 kr./m^2
Taks R 9/2020 (TAX)	Nimtofte	6. oktober 2021	Haveareal	250 kr./m^2
Taks (A) 1/2020 (TAX)	Hasselager	18. december 2020	Haveareal	300 kr./m^2
Taks (A) 5/2018 (TAX)	Solbjerg	30. november 2018	Haveareal	250 kr./m^2

Vejdirektoratet har bekræftet dette prisniveau – eksempelvis ifm. etableringen af den nye jernbane til Aalborg Lufthavn, der også berører bynære havearealer. Odense Letbane har ligeledes bekræftet niveauet for Odense by.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen vurderer, at den af taksationskommissionen tilkendte arealerstatning på 400 kr. pr. m^2 er for høj. Overtaksationskommissionen bemærker, at der er tale om afståelse af et mindre areal fra ejendommen. Det er ikke givet, at ejendommen reelt bliver mærkbart mindre værd som følge af den reducerede størrelse.

Kommunen har tilbudt en arealerstatning på 200 kr. pr. m^2 bl.a. under hensyn til den offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering er ikke bindende for taksationsmyndighederne, men er som også anført af kommunen i nogle tilfælde i praksis sammen med sagens øvrige oplysninger indgået ved den skønsmæssige fastsættelse af arealværdien, f.eks. i tilfælde af delekspropriation i byzone, hvor det ikke har været muligt at finde sammenligningshandler. Overtaksationskommissionen vurderer imidlertid, at den tilbudte erstatning er for lav. Kommissionen har herved også taget erstatningsniveauet i andre taksationssager fra byområder nær Aarhus i betragtning.

Overtaksationskommissionen vurderer, at arealerstatningen passende kan fastsættes til 300 kr. pr. m^2.

Overtaksationskommissionen vurderer, at den af taksationskommissionen tilkendte erstatning på 35.000 kr. for den mistede thuja-hæk er lidt for høj. Erstatningen er fastsat på baggrund af et prisoverslag fra Virksomhed C vedrørende plantning af thuja ”smaragd” hækplanter på 100-125 cm med klump, herunder udskiftning af jord m.v. Lodsejerne skal have erstattet deres tab som følge af indgrebet, men erstatningen kan ikke fastsættes til, hvad det ville koste at få en anlægsgartner

til at retablere haven med en beplantning, der fuldstændig svarer til den mistede. Erstatning for genanskaffelsesværdien forudsætter normalt, at ejeren er i en situation, hvor genanskaffelse er en nødvendighed.

Overtaksationskommissionen vurderer på den anden side, at den af kommunen tilbudte erstatning på 20.000 kr. for den mistede thuja-hæk og på 5.000 kr. for ulemper, herunder udgifter til udskiftning af jord m.v., er lidt for lav. Overtaksationskommissionen bemærker i den forbindelse også, at kommunen alene har tilbudt erstatning for 20 m mistet thuja-hæk, men at der som anført af lodsejerne også bør tages hensyn til behovet for plantning af yderligere 4 m hækplanter rundt om affaldsstativerne.

Overtaksationskommissionen vurderer, at erstatningen for den mistede thuja-hæk og øvrige ulemper passende kan fastsættes til samlet 30.000 kr. Ulempeerstatningen indbefatter flytning af postkasse og betaling af ejendomsskat indtil matrikulær berigtigelse.

Overtaksationskommissionen bemærker, at der ikke er grundlag for at tilkende erstatning for indbliksgener, herunder i tiden indtil thuja-hækken har opnået den tidligere højde. Huset ligger tilbagetrukket, og der var før indgrebet indblik over thuja-hækken.

Ekspropriationserstatningen fastsættes herefter således:

For arealafståelse af 37 m^2	11.100 kr.
For tab af beplantning og ulemper i øvrigt	30.000 kr.
Fradrag af allerede udbetalt erstatning	– 32.000 kr.
Samlet erstatning	9.100 kr.

Konklusion

Overtaksationskommissionen nedsætter den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for afståelse af 37 m^2 til cykelsti og for tab af beplantning samt ulemper i øvrigt til 9.100 kr. efter fradrag for allerede udbetalt erstatning.

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

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

Niels Erik Borup Poulsen

Lars Brix

René Schneider

/ Mikael Primsø

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. Endvidere indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., om fuldstændig erstatning i det retlige grundlag for afgørelsen.

Indbringelse for domstolene

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede protokol, jf. vejlovens § 121, stk. 1.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 21. december 2023



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.