Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 29. november 2023

Sagsnr. 2023-136817

Sagens parter:

Syddjurs Kommune

(herefter benævnt kommunen)

mod

A **og** B

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 26)

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. 9.00, 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 2.025 m^2 og er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.950.000 kr., heraf en grundværdi på 431.000 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ca. 40 m^2 til etablering af dobbeltrettet cykelsti samt fjernelse af beplantning i form af ca. 20 m hæk og et grantræ.

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

"Kommissionen finder, at det afståede areal, 40 m^2, skal erstattes med 400 kr. pr. m^2, i alt 16.000 kr., hvorved der anvendes samme sats som ved ekspropriationerne fra naboejendommene, svarende til, hvad kommissionen skønner er ejendommens fald i værdi efter ekspropriationen.

Grantræet stod formelt ikke på det eksproprierede areal, men er reelt blevet fældet af hensyn til ekspropriationsformålet. Træet bør derfor erstattes, og kommissionen finder, at en erstatning på 5.000 kr. for træet er passende.

Hertil kommer erstatning for mistet hæk. Erstatningen skal 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.

Kommissionen finder herefter, at den mistede hæk skal erstattes med 800 kr. pr. m, hvilket for 20 m giver en erstatning på 16.000 kr.

De ulemper, som følger af ekspropriationsindgrebet, skal erstattes. Det drejer sig i første række om de gener (nærhedsulemper), som etableringen af cykelstien giver anledning til. Disse ulemper vurderer kommissionen til 20.000 kr. Hertil kommer ulemper ved formindskelsen af forpladsen, der benyttes til parkering. Disse ulemper

og ulemper for betaling af ejendomsskat indtil matrikulær berigtigelse vurderes til 20.000 kr.

Den samlede erstatning udgør således 77.000 kr.

Lodsejerne har ikke haft sagkyndig bistand under sagen.

Erstatningen forrentes som anført i vejlovens § 120.

Thi bestemmes:

Erstatning til A *og* B *som ejer af ejendommene, matr. nr.* 1 *for ekspropriation til cykelsti fastsættes til 77.000 kr."*

Parternes påstande og synspunkter

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning nedsættes til 45.000 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 typiske 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 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 anførte, at den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for ulemper ved formindskelse af forpladsen, der bruges til parkering, bør bortfalde. Disse ulemper kan efter kommunens opfattelse afhjælpes ved, at man flytter et stakit og tager et lille areal fra et andet sted. Erstatningen må i hvert fald være indeholdt i den øvrige ulempeerstatning, som taksationskommissionen har tilkendt.

Kommunen pegede på, at der ved den tilkendte ulempeerstatning også er taget højde for indbliksgener, og bemærkede, at kun nogle få af de lodsejere, som er blevet berørt af projektet, har modtaget erstatning for nærhedsgener, og ingen har modtaget mere end 20.000 kr. i erstatning. Det er rigtigt, at ejerne af en enkelt ejendom efterfølgende har modtaget tilbud om erstatning for nærhedsgener, men det var fordi spørgsmålet i første omgang var blevet overset på åstedsforretningen. Det drejede sig i øvrigt kun om et beløb på 10.000 kr., og der var altså ikke tale om et ekstra beløb.

I forhold til skaderne i forbindelse med flytningen af vandmåleren henviste kommunen lodsejerne til at kontakte vandværket. Lodsejerne var velkomne til at rette henvendelse til kommunens eller entreprenørens forsikringsselskab omkring revnerne i husets facade. Kommunen oplyste, at de havde sagt til entreprenøren, at der skulle køres forsigtigt, fordi det er et ustabilt jordlag.

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Lodsejerne anførte, at de ikke ville påklage taksationskommissionens afgørelse, fordi de gerne ville have sagen afsluttet hurtigst muligt. De har ikke rigtig kunnet komme videre, før de ved, hvad det munder ud i, men nu sidder de her alligevel, og de synes, det har stået stille i lang tid.

Lodsejerne pegede på, at der er udstykket en masse grunde i Thorsager. De blev udbudt til en pris, som siden er steget. Det må også betyde noget for prisen på lodsejernes ejendom. Lodsejerne pegede også på, at det er nogle vigtige kvadratmeter for ejendommen, fordi det var dem, der gav afstand til vejen.

Lodsejerne anførte, at cykelstien – ud over at være kommet tættere på – også er kommet højere op i niveau. Det er især gået ud over lodsejernes hus, fordi det ligger lavt og er placeret helt ud mod vejen.

Ud over at der er kommet større indblik til ejendommen, end de havde før, er det især formindskelsen af forpladsen, der generer lodsejerne. De er uenige med kommunen i, at man bare kan tage et stykke fra f.eks. terrassen, for så bliver den bare mindre. Det er heller ikke bare at flytte et stakit, for så er der også noget beplantning, der skal beskæres. Det var efter lodsejernes opfattelse bare at flytte problemet til et andet sted på grunden, og lodsejerne pegede på, at det ikke er dem, der har bedt om anlægsprojektet.

Lodsejerne anførte, at kommunen har gjort forskel på ejerne af de berørte ejendomme. Eksempelvis var der 6.000 kr. i forskel i kommunens erstatningstilbud til hhv. lodsejerne og deres nabo for mistet hæk, selv om hækkene på de to ejendomme var lige lange. Lodsejerne havde også hørt, at andre, som har fået tilbudt samme beløb i ulempeerstatning som lodsejerne efterfølgende har fået 15.000 kr. oven i.

Lodsejerne oplyste, at der skete skader på deres ejendom under anlægsarbejdet. Bl.a. er der kommet revner i husets nyrenoverede facade, og da vandmåleren skulle flyttes, kom der skidt ind i systemet, hvilket kostede 10.000 kr. i reparation. Lodsejerne syntes ikke, det var rimeligt, at de skal stå med en masse regninger, men vandværket har henvist til kommunen, og kommunen har henvist til vandværket, og der er i det hele taget ikke nogen, der har taget ansvar for noget som helst.

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. Ulemper for ejendommen som følge af arealafståelsen erstattes særskilt nedenfor.

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 21.000 kr. for tab af beplantning er for høj og bør nedsættes til 2.500 kr. for grantræet og 10.000 for hækken. Lodsejeren skal have erstattet sit tab som følge af mistet beplantning, herunder ulemper i form af mistet afskærmning på grund af fjernelse af hækken, jf. nedenfor. Erstatningen kan imidlertid ikke fastsættes til,

hvad det ville koste at få for eksempel en planteskole 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 derimod, at den af taksationskommissionen fastsatte erstatning for ulemper – navnlig i form af nærhedsgener – er for lav og bør forhøjes. Cykelstien kommer til at løbe tæt ved ejendommen, der har vinduer i lav højde ud til cykelstien. Overtaksationskommissionen vurderer, at cykelstien vil medføre betydelige indbliksgener både gennem vinduerne langs cykelstien og gavlvinduet. Overtaksationskommissionen vurderer, at ulempeerstatningen bør forhøjes til samlet 50.000 kr., som også dækker erstatning for ulemper ved formindskelsen af forpladsen.

Ekspropriationserstatningen fastsættes herefter således:

For arealafståelse af 40 m^2	12.000 kr.
For tab af beplantning, nærhedsgener og ulemper i øvrigt	62.500 kr.
Samlet erstatning	74.500 kr.

Konklusion

Overtaksationskommissionen nedsætter den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for afståelse af 40 m^2 til cykelsti og for tab af beplantning samt ulemper i øvrigt til 74.500 kr.

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.