Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 29. november 2023

Sagsnr. 2023-134320

Sagens parter:

Syddjurs Kommune

(herefter benævnt kommunen)

mod

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 4)

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. 10.10, 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.

Lodsejeren var til stede sammen med sin repræsentant, advokat Karsten Fryland Nielsen, Kalø Advokaterne.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelsesejendom på 1.409 m^2 og var ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.000.000 kr., heraf en grundværdi på 223.400 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på ca. 92 m^2 til etablering af dobbeltrettet cykelsti langs X-vej samt fjernelse af beplantning i form af ca. 20 m hæk og et stort træ.

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

Taksationskommissionens afgørelse af 30. marts 2023

"Ved ekspropriationen mister ejendommen et mindre areal, svarende til ca. 6,5 % af ejendommens areal. Arealet har imidlertid stor betydning for ejendommen. Kommissionen finder, at arealet bør erstattes med 400 kr. pr. m^2 eller med 36.800 kr. Da ejendommen fremstår som en del af den bymæssige bebyggelse i Thorsager, lægges der ikke vægt, at ejendommen ligger i landzone.

Ejendommen mister holdepladser foran garagen, men det må antages, at der uden væsentlig forringelse af grunden vil kunne etableres anden holdeplads på grunden, som i øvrigt ikke bærer præg af særlig intensiv udnyttelse. Der kan ikke bortses fra, at ekspropriationen medfører, at adgangen til garagen vil blive vanskeliggjort, men det må dog antages, at det kortvarigt vil være muligt at holde foran garagen, indtil porten er blevet åbnet. Ved vurderingen af ulempen må det også tages i betragtning, at garagen efter det oplyste kun i beskedent omfang benyttes. Tab af holdepladser erstattes derfor med 15.000 kr. For tab af beplantning (hæk og træ) fastsættes erstatningen skønsmæssigt til 22.000 kr.

For ulemper ved mistet beplantning og nærhed til cykelstien fastsættes skønsmæssigt en erstatning på 10.000 kr. Beløbet dækker også betaling af ejendomsskat af det eksproprierede areal indtil berigtigelse i matriklen.

Den samlede erstatning udgør således 83.800 kr.

Erstatningen forrentes som anført i vejlovens § 120.

A *har ikke haft sagkyndig bistand under sagen.*

Thi bestemmes

Erstatningen for afståelse af areal til cykelsti fra A's *ejendom matr. nr.* 1 *fastsættes til 83.800 kr."*

Parternes påstande og synspunkter

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning nedsættes til 59.400 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 bemærkede, at ejendommen ligger i landzone i udkanten af byen.

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 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 anførte, at generne ved at miste holdepladserne foran garagen ikke burde være så store, at det er nødvendigt at ombygge garagen. Kommunen foreslog, at holdepladserne flyttes til ejendommens sydvestlige hjørne, hvor det store egetræ stod, og pegede på, at garagen først og fremmest anvendes til private og ikke erhvervsmæssige formål.

Kommunen bemærkede, at det af lodsejeren indhentede tilbud på ny beplantning vil give lodsejeren en beplantning af en væsentlig bedre kvalitet end den, der var der i forvejen. Det var ikke kommunens opfattelse, at man erstatter store træer med nye store træer eller hække med nye hækplanter af en tilsvarende højde. Der må i stedet etableres en lavere ny beplantning for et mindre beløb, og herudover kan lodsejeren så få en ulempeerstatning for indbliksgener, indtil hækken vokser op.

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning forhøjes til 393.653,74 kr.

Lodsejeren anførte, at den af kommunen tilbudte arealerstatning på 200 kr. pr. m^2 ikke er rimelig. Der er meget delte meninger om den offentlige ejendomsvurdering, vi ser i øjeblikket, og derfor kan den efter lodsejerens opfattelse ikke bruges til noget som helst. Kommunen har heller ikke dokumenteret, at der skulle være handlet ejendomme langs X-vej til de priser.

Lodsejeren oplyste, at kommunen aktuelt udbyder grunde ved sportspladsen i Thorsager for 799.000 kr., hvilket svarer til en kvadratmeterpris på ca. 620 kr. pr. m^2. Han var indforstået med, at en strimmel ikke nødvendigvis er det samme værd, så derfor er de 400 kr. pr. m^2, som taksationskommissionen nåede frem til, også rimelig.

Lodsejeren var endvidere bekendt med, at kommunen har solgt et hjørnestykke fra en ejendom i Mørke for 300 kr. pr. m^2.

Lodsejeren oplyste, at han bruger garagen til sin motorcykel og som bilværksted samt til opbevaring af materialer til sit arbejde. Værdien af garagen bliver væsentlig mindre, når man ikke længere kan parkere foran den, men skal holde på den anden side af huset. Vejen er også rykket tættere på.

Lodsejeren har hos Virksomhed F indhentet et tilbud på 257.853,74 kr. for ombygning af garagen og etablering af hegn med låge ud mod cykelstien. Det er det, der vil stille ham, som han er i dag, og han skal ikke stilles ringere af, at kommunen har brug for en cykelsti ud til letbanestationen.

Lodsejeren anførte, at han har krav på at få retableret en beplantning, der svarer til den, der var på ejendommen i forvejen. Hos Virksomhed G har han derfor indhentet et tilbud på 99.000 kr. for et egetræ, 5 stk. 4 m høje thujaer og 14 lbm. ligusterhæk i ca. 220 cm højde.

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 knyttet til 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 har i lighed med taksationskommissionen ikke lagt vægt på, at ejendommen ligger i landzone, da ejendommen fremstår som en del af den bymæssige bebyggelse i Thorsager. Kommissionen har i samtidige kendelser vedrørende andre ejendomme, som ligeledes er beliggende langs X-vej , men i byzone, fastsat en tilsvarende erstatning på 300 kr. pr. m^2.

Overtaksationskommissionen vurderer, at den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for tab af beplantning (hæk og egetræ) bør nedsættes til 15.000 kr. Lodsejeren har fremsat et erstatningskrav på 99.000 kr. under henvisning til et indhentet tilbud fra Virksomhed G . 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 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, at den af taksationskommissionen fastsatte erstatning på 10.000 kr. for ulemper ved mistet afskærmning og for nærhed til cykelstien er for lav. Før indgrebet var boligen i væsentligt omfang afskærmet af beplantningen foran. Der vil, navnlig indtil hækken er vokset op, være indbliksgener fra cy-

kelstien, som kommer til at løbe tæt på boligen sammenholdt med X-vej . Overtaksationskommissionen kan i det hele tiltræde det af taksationskommissionen anførte vedrørende de mistede holdepladser foran garagen og den vanskeliggjorte adgang til garagen. Lodsejerens krav om erstatning til etablering af hegn og port samt delvis nedbrydning og genopbygning af garagen savner grundlag. Overtaksationskommissionen vurderer imidlertid, at den af taksationskommissionen fastsatte erstatning på 15.000 kr. er for lav og ikke fuldt ud kompenserer lodsejeren for de påførte ulemper.

Overtaksationskommissionen vurderer, at erstatningen for de nævnte ulemper i form af tab af holdepladser og nærhedsgener skønsmæssigt bør forhøjes til samlet 50.000 kr.

Lodsejeren tilkendes 5.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen.

Ekspropriationserstatningen fastsættes herefter således:

For arealafståelse af 92 m^2	27.600 kr.
For tab af beplantning	15.000 kr.
For tab af holdepladser og ulemper i øvrigt	50.000 kr.
Samlet erstatning	92.600 kr.
For sagkyndig bistand	5.000 kr.

Konklusion

Overtaksationskommissionen forhøjer den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for afståelse af 92 m^2 til cykelsti samt for tab af beplantning og holdepladser samt ulemper i øvrigt til 92.600 kr.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand for overtaksationskommissionen tilkendes lodsejeren 5.000 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 §§ 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.

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.