Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 13. juni 2024

Sagsnr. 2023-165475

Sagens parter:

Grundejerforeningen G

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 , 2 , 3 og 4

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 21)

mod

Aarhus Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for midlertidig benyttelse af arbejdsareal og tab af beplantning i forbindelse med ekspropriation til udvidelse af X-vej til fire spor.

Torsdag den 13. juni 2024, ca. kl. 10.00, samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på Adresse 2 . Til stede ved overtaksations-kommissionens behandling af sagen var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Mikael Dahl-Jensen

og fhv. gårdejer Holger Hedegaard, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, regnskabschef Lars Brix og projektchef Jan Østergaard Gade.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson, AAKJAER Landinspektører P/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro af lodsejeren, som gav møde ved formand F og kasserer K , begge Grundejerforeningen G , samt advokat Mikkel Buchwald Møller, Hjulmand Kaptain I/S.

Kommunen gav møde ved ingeniør Chris Harlev Thomsen, Aarhus Kommune, og landinspektør Villy Fink, Landinspektørfirmaet LE34 A/S.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør et fællesareal på i alt 70.913 m^2, heraf 12.054 m^2 vejareal. Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til 0 kr. Ekspropriationsindgrebet omfatter midlertidig benyttelse af et arbejdsareal på 671 m^2, fjernelse af beplantning samt etablering af ca. 229 m^2 skråningsareal.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Aarhus' kendelse af 9. november 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 9. november 2023

"Taksationskommissionen kan ikke tage stilling til indsigelser imod lovligheden af de foretagne ekspropriationer

[…]

Ad lb.nr. 21

Fra matr.nr. 1 eksproprieres ikke noget areal, men der er sket en midlertidig ekspropriation til arbejdsareal og der er fjernet beplantning på arbejdsarealet i forbindelse med anlæg af et skråningsareal i en længde på ca. 140 – 150 m. Grundejerforeningen vil have erstattet udgifter til en vis oprydning med fjernelse af væltede eller udgåede træer, men en fuldstændig genplantning vil ikke være nødvendig for at genskabe arealets formål, at lukke af for X-vej . Den genbeplantning, som bør foretages, bør være med planter i sædvanlig plantestørrelse. Der er ulempe forbundet med, at ældre træer erstattes med nye, men der er ingen indblikgener, der skal tages hensyn til. Der er isoleret set ikke knyttet nogen rekreativ interesse for grundejerforeningens medlemmer til arealet, der ligger lige ud til X-vej . De "ar", som den foretagne fjernelse og beskæring af beplantningen, som er foretaget, og som kun er synligt fra X-vej , må forventes forholdsvis hurtigt at forsvinde.

Efter et samlet skøn finder taksationskommissionen, at grundejerforeningen vil blive fuldt ud kompenseret med et erstatningsbeløb på 75.000 kr. Beløbet forrentes som anført i vejlovens § 120.

Grundejerforeningen har oplyst, at den har modtaget rådgivning fra advokat i anledning af ekspropriationen, og at denne rådgivning har relation til "hele sagen", altså også til spørgsmål, som ikke har relation til erstatningsspørgsmålets behandling ved taksationskommissionen. Advokaten har ikke udarbejdet erstatningsopgørelse eller skriftlig påstand og har ikke deltaget i taksationskommissionens møde. Efter et samlet skøn bør grundejerforeningen kompenseres for advokatomkostninger i forbindelse med sagens behandling for taksationskommissionen med 7.500 kr., jf. vejlovens § 110.

Afgørelsen er truffet i medfør af vejlovens § 115.

Thi bestemmes:

Lb.nr. 21

For ekspropriation til arbejdsareal af matr.nr. 1 *og for mistet beplantning tilkendes der* Grundejerforeningen G *75.000 kr.*

[…]

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand tilkendes der Grundejerforeningen G *7.500 kr."*

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 243.125 kr.

Lodsejeren anmodede derudover om 86.250 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling.

Lodsejeren anførte, at der er tale om fældning af en markant skovbevoksning, som ud over de ca. 140 fældede løvtræer også omfattede en supplerende vild vegetation. Flere andre træer er der blevet skubbet til under fældningen, og det kan efter lodsejerens opfattelse have resulteret i, at også den blivende beplantning kan have fået skader.

Lodsejeren pegede på, at de fældede træer har taget meget af vandet fra bakkerne, og derfor er jorden i området nu blevet meget blød. Der er også kommet flere klager over støj. Hvis der skal plantes nye træer med henblik på dræning eller afskærmning, vil det på grund af det nye skel ikke være muligt at plante disse på "ydersiden" ud mod X-vej . I stedet skal der plantes på "indersiden", hvorved en del af de grønne arealer vil gå tabt.

Lodsejeren var indforstået med, at man ifølge taksationsmyndighedernes praksis ikke kan stille krav om beplantning af en tilsvarende størrelse som den, der var der i forvejen. Efter lodsejerens opfattelse er det indhentede tilbud fra Virksomhed V på relativt små træer – herunder egetræer med en omkreds på 8-10 cm – retvisende

for, hvad det vil koste at etablere en ny beplantning, der kan vokse op på sigt. Tilbuddet indeholder desuden rydning af de fældede træer, som fortsat henligger på arealerne.

Lodsejeren bemærkede, at der ikke er givet kompensation for de fældede træers værdi som brænde.

Lodsejeren anførte, at kommunens entreprenør under anlægsarbejdet bredte sig ud over et område, der var ca. dobbelt så stort som forudsat ved ekspropriationen. Derudover var der i en periode også lagt køreplader ud på et supplerende areal bl.a. på de grønne arealer. Lodsejeren anslog, at det drejede sig om et areal på ca. 700 m^2 og oplyste, at det havde været nødvendigt at efterså græsset.

Lodsejeren anførte, at man ikke kan benytte andres arealer vederlagsfrit, uanset om de pågældende har lidt et tab derved. Dette fremgår f.eks. af Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jyllands kendelse af 27. februar 2024 i sagsnr. 2023-116091, hvor der – i lighed med nærværende sag – også var tale om et græsareal, der ikke blev anvendt i øvrigt. Der skal således altid betales et beløb for brug af arealer, og der er efter lodsejerens opfattelse ikke noget, der indikerer, at der i den af taksationskommissionen tilkendte erstatning på 75.000 kr. er indeholdt en betaling for kommunens brug af lodsejerens arealer.

Lodsejeren bemærkede, at sagen har været omfangsrig og omfattet en betydelig korrespondance med flere forskellige myndigheder udover kommunen og taksationsmyndighederne. Den af taksationskommissionen tilkendte godtgørelse på 7.500 kr. dækker således ikke engang momsbeløbet af lodsejerens advokatudgifter indtil nu.

Kommunen bemærkede, at den af taksationskommissionen tilkendte godtgørelse for sagkyndig bistand bør nedsættes til 0 kr., men påstod i øvrigt afgørelsen stadfæstet.

Kommunen anførte, at der ikke var grundlag for at yde lodsejeren godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen, idet lodsejerens advokat ikke havde udarbejdet skriftlige indlæg til taksationsforretningen eller deltog under denne.

Kommunen anførte med henvisning til Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 28. april 2022 i sagsnr. 2022-050977, at et ca. 140 m trerækkers læhegn vil kunne etableres og vedligeholdes i 3 år for 40-45.000 kr. Dette vil sikre, at der kan vokse noget op, som har et grønt udtryk og kan lukke af ud mod X-vej , hvilket også var formålet med den fjernede beplantning. En egentlig beplantning med bl.a. egetræer, som det af lodsejeren indhentede tilbud har lagt op til, er efter kommunens opfattelse ikke nødvendig for at erstatte den fjernede beplantning, og mindre må derfor kunne gøre det.

Kommunen var indforstået med, at der skønsmæssigt kan fastsættes en erstatning på 75.000 kr. henset til sagens forløb, herunder det forhold, at arealerne ikke er blevet ryddet helt for fældede træer på grund af de misforståelser, der nu engang har været mellem lodsejeren og kommunens entreprenør.

Kommunen var endvidere indforstået med, at lodsejeren har krav på erstatning for kommunens brug af lodsejerens arealer. Ved udmålingen af erstatningen må det dog indgå, at der har været tale om græsarealer, og at lodsejeren ikke har mistet indtægter eller i øvrigt lidt et nævneværdigt tab. Kommunen anførte, at taksationsmyndighederne i praksis i nogle tilfælde har fastsat erstatningen til 10% af den offentlige ejendomsvurdering, men denne metode kan nok ikke bruges i et tilfælde som dette, hvor arealerne er vurderet til 0 kr. Efter kommunens opfattelse må det beløb, som lodsejeren har krav på, anses for at være indeholdt i den af taksationskommissionen tilkendte erstatning på 75.000 kr.

Kommunen bemærkede, at der ikke bør tages højde for de problemer med vand, som lodsejeren har peget på, da det ikke er dokumenteret, at fældningen af træerne skulle være årsag til disse.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen bemærker, at den af taksationskommissionen tilkendte erstatning på 75.000 kr. for midlertidig brug af arbejdsareal og for mistet beplantning er høj henset til karakteren og beliggenheden af det berørte areal og den mistede beplantning.

Overtaksationskommissionen kan dog tiltræde den tilkendte erstatning, som kommunen har accepteret, idet kommissionen bemærker, at lodsejeren hermed med sikkerhed er kompenseret for alle ulemper forbundet med indgrebet, herunder kommunens entreprenørs anvendelse af og udlægning af køreplader på et supplerende areal.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilsidesætte den af taksationskommissionen tilkendte godtgørelse for sagkyndig bistand. Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen tilkendes lodsejeren en godtgørelse på 7.500 kr., som tillige omfatter sagkyndig bistand i sagsnr. 2023-165502.

Konklusion

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens kendelse.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationsmyndighederne tillægges lodsejeren i alt 15.000 kr.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

Holger Hedegaard

Lars Brix

Jan Østergaard Gade

/ Mikael Primsø

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til §§ 110 og 116 i vejloven. 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 1. juli 2024



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.