Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 29. november 2023

Sagsnr. 2023-136821

Sagens parter:

Syddjurs Kommune

(herefter benævnt kommunen)

mod

A **og** B

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 16)

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. 9.30, 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 1.566 m^2 og var ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.850.000 kr., heraf en grundværdi på 336.300 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ca. 30 m^2 til etablering af dobbeltrettet cykelsti langs X-vej , fjernelse af plankeværk samt fjernelse af beplantning i form af buske.

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, 30 m2, skal erstattes med 400 kr. pr. m2, hvorved der anvendes samme sats som ved ekspropriationerne fra naboejendommene, svarende til, hvad kommissionen som udgangspunkt skønner er ejendommens fald i værdi efter ekspropriationen. Arealafståelsen erstattes derfor med 12.000 kr.

Ejendommen har haft et meget solidt plankeværk med tværstillede brædder monteret på betonsøjler ud mod X-vej . Der har været en græsrabat mellem plankeværket og vejen. Dette plankeværk er fjernet og skal erstattes. Kommunen har tilbudt en erstatning på 35.000 kr., men det er ikke oplyst, hvorledes dette tal fremkommer. Lodsejerne har krævet en erstatning på 99.369 kr., men det tilbud eller overslag, der ligger til grund herfor, er ikke fremlagt.

Taksationskommissionen fastsætter en skønsmæssig erstatning for mistet plankeværk på 70.000 kr.

Plankeværket er trukket med rundt om hjørnet ved indkørslen og følger denne indtil en låge (port), ca. 4 fag. På det første stykke er der indrettet en lomme som plads for skraldespande. Også denne plads skal retableres. Udgifterne hertil anslås til 10.000 kr.

Såfremt lågen ved indkørslen bevares, mister ejendommen en parkeringsmulighed, idet det ikke længere vil være muligt at parkere 2 biler i forlængelse af hinanden. Som parkeringsplads for biler er den inderste parkeringsplads ikke særlig hensigtsmæssig, men nok som trailerparkering. En eksproprieret lodsejer har pligt til at begrænse sit tab; det bør derfor overvejes, om der fremtidigt er behov for 2 parkeringspladser i forlængelse af hinanden uden for lågen (som i givet fald nødvendiggør en flytning af lågen), eller om behovet kan tilgodeses på anden, billigere, men lige så hensigtsmæssig måde. I så henseende er der flere muligheder. Da kommissionen ikke skal skønne over, hvilke af flere muligheder lodsejerne skal vælge, fastsætter kommissionen skønsmæssigt en erstatning for den mistede parkeringsplads på 10.000 kr. Hermed bortfalder spørgsmålet om erstatning for flytning af lågen, som heller ikke er en direkte følge af ekspropriationen.

Ekspropriationen medfører tab af havebeplantning (buske) på arealet mellem plankeværket og ekspropriationsgrænsen. Omfanget og arten af den tabte beplantning er ikke oplyst. Det er ikke selve beplantningen, der erstattes, men rimelige udgifter til nyplantning af tilsvarende beplantning. Også disse udgifter må anslås skønsmæssigt, og kommissionens skøn er 15.000 kr.

Lodsejernes bolig er trukket langt ind på grunden og dermed fra X-vej *. Med retablering af plankeværket kan det ikke antages, at ekspropriationsformålet i sig selv kan give anledning til væsentlige indblikgener. Imidlertid er haven blevet åbnet mod vejen og det vil vare flere år, før en nyetableret beplantning har opnået en acceptabel højde. Erstatning for de heraf følgende – midlertidige – gener fastsættes til 15.000 kr.*

Den samlede erstatning udgør således 132.000 kr., hvorfra fragår allerede udbetalt erstatning med 6.000 kr.

Lodsejerne har ikke haft sagkyndig bistand under sagen.

Erstatningen forrentes som anført i vejlovens § 120.

Thi bestemmes:

Erstatningen til A *og* B *som ejere af ejendommen, matr. nr.* 1 *(lb. nr. 16) for ekspropriation til cykelsti fastsættes til 132.000 kr., hvorfra fragår allerede udbetalt erstatning på 6.000 kr."*

Parternes påstande og synspunkter

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning nedsættes til 54.000 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 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 arealafståelsen ikke burde ændre på mulighederne for udstykning. Hvis lodsejerne havde lov til at udstykke før, vil det stadigvæk være det samme, selv om der er kommet en cykelsti. Kommunen kunne ikke forestille sig, at en sagsbehandler vil sige nej med henvisning til, at grunden er blevet f.eks. 15 m^2 for lille, og i så fald vil man også kunne pege på, at arealet er afstået i forbindelse med anlæggelsen af cykelstien.

Kommunen medgav, at det nedtagne plankeværk nok ikke kan bruges igen, men man kan formentlig genbruge betonstolperne og måske nogle af sokkelstenene. Kommunen bemærkede, at opsætning af et nyt plankeværk svarende til det, som lodsejerne har indhentet tilbud på, vil tilføre ejendommen en væsentlig værdiforøgelse. Der skal fradrages noget i erstatningen, da man ikke kan få nyt for gammelt. Der er regnet med 27 m i tilbuddet, men 20 m burde efter kommunens opfattelse være nok. Den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for tab af plankeværk bør derfor nedsættes til 35.000 kr. Det vil give lodsejerne et rimeligt beløb til at erstatte brædderne med.

Kommunen anførte, at den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for indbliksgener bør bortfalde, da haven bliver lukket af, når det nye plankeværk er sat op. Desuden er boligen og terrassen beliggende langt fra vejen og skærmet af beplantning.

Kommunen bemærkede, at det er op til lodsejerne at beslutte, om det nye plankeværk skal stå i skel eller rykkes længere ind på grunden, og om der i den forbindelse eventuelt skal fjernes beplantning. Man kan også vælge at sætte hegnet tæt på den eksisterende beplantning. Kommunen var med på, at det kan have givet nogle gener i form af dårlige oversigtsforhold, at fortov er ændret til cykelsti, men kommunen har som vejmyndighed ret til at bruge vejarealet, som de vil. Det er ikke noget, man i den forstand kan få erstatning for. Lodsejerne må i stedet indrette sig på de forhold, der nu engang er.

Kommunen pegede på, at en væsentlig del af beplantningen stadigvæk står på ejendommen. Den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for tab af beplantning bør derfor nedsættes til 8.000 kr.

Det er efter kommunens opfattelse ikke nødvendigt at flytte lågen. Ejendommen falder ikke i værdi, og det burde heller ikke betyde noget for en køber, hvor lågen står. Det er et spørgsmål om indretning, og man kan indrette sig på en anden måde. Den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for tab af holdeplads bør derfor nedsættes til 5.000 kr.

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning forhøjes til 180.068,34 kr.

Lodsejerne bemærkede, at det har været en langstrakt proces præget af manglende information fra kommunens side, hvilket har gjort det svært at være borger i sagen. Lodsejerne ville gerne have haft ekstern rådgivning, da de savner svar på, om arealafståelsen får betydning for mulighederne for at udstykke grunden, og om der er tale om en varig ejendomsforringelse.

Lodsejerne har indhentet to stort set enslydende tilbud på opsætning af nyt plankeværk. Ifølge begge tilbud skal der også bruges nye betonstolper. Når man flytter på sådan nogle betonstolper, begynder de at smuldre. De vil ikke kunne genbruges, uden det går ud over kvaliteten. Antal meter er talt op af fagfolk, og når der skal bruges 27 m i stedet for 20 m, er det fordi, det skal føres rundt om affaldscontainerne. Man skal i øvrigt indtænke noget prisregulering, da priserne er steget, siden lodsejerne indhentede tilbuddet for et par år siden.

Lodsejerne oplyste, at det nedtagne plankeværk ikke stod i skel. De havde et græsstykke foran plankeværket. Der kan efter lodsejernes opfattelse ikke sættes et nyt plankeværk op for den beplantning, der står tilbage på ejendommen. Hvis lodsejerne selv skal stå for at fjerne beplantningen, vil de kompenseres yderligere økonomisk for det. Den erstatning, som taksationskommissionen har tilkendt for tab af beplantning, svarer ikke til den beplantning, som lodsejerne har mistet eller vil miste.

Lodsejerne takkede nej til kommunens tilbud om at retablere plankeværket. De kunne se, at kommunen har været et par år om at retablere forholdene på nogle af

naboejendommene, og det ville de ikke vente på. Lodsejerne vil dog heller ikke selv gå i gang, før de ved, hvor de står.

Lodsejerne oplyste, at de har valgt at opsætte lågen på grund af mindre børn og hunde. Lågen er ikke bare købt i et byggemarked, men er speciallavet, og der skal nye stolper til, hvis den skal flyttes. Hvis lågen ikke bliver flyttet, mister lodsejerne en holdeplads på arealet foran lågen, og den indskrænkning i mulighederne for at holde der vil påføre dem en gene.

Lodsejerne anførte, at indbliksgenerne er blevet større, efter der er kommet en cykelsti. Cykelstien er anlagt i et højere niveau, end lodsejerne var blevet orienteret om, og man kommer også højere op, når man sidder på en cykel. Det er rigtigt nok, at huset er trukket tilbage på ejendommen, men lodsejerne har også en terrasse, som man nu kan kigge lige ind til ude fra cykelstien.

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 for plankeværket samt retablering af plads til skraldespande er for høj. Det fremgår, at lodsejerne har afslået kommunens tilbud om at retablere plankeværket. Kommissionen bemærker om det af lodsejerne fremlagte prisoverslag fra Virksomhed C , at erstatningen ikke kan fastsættes til prisen for, hvad planke-

værket koster at opføre på ny, idet dette ikke ville tage højde for, at gammelt erstattes af nyt. Overtaksationskommissionen vurderer, at erstatningen for tab af plankeværk samt retablering af plads til skraldespande skønsmæssigt kan fastsættes til 60.000 kr.

Overtaksationskommissionen tiltræder den af taksationskommissionen fastsatte erstatning for tab af beplantning og for indskrænkning af mulighederne for at holde foran lågen i indkørslen. Kommissionen finder, at der ikke er grundlag for at tilkende erstatning for indbliksgener, herunder i tiden indtil beplantningen er vokset op. Huset og terrassen ligger tilbagetrukket, og plankeværket vil også bevirke, at haven bliver lukket af.

Overtaksationskommissionen finder ud fra det af parterne oplyste ikke grundlag for at antage, at arealafståelsen vil påvirke eventuelle udstykningsmuligheder.

Ekspropriationserstatningen fastsættes herefter således:

For arealafståelse af 40 m^2	12.000 kr.
For tab af plankeværk	60.000 kr.
For tab af beplantning og ulemper i øvrigt	25.000 kr.
Fradrag af allerede udbetalt erstatning	– 6.000 kr.
Samlet erstatning	91.000 kr.

Konklusion

Overtaksationskommissionen nedsætter den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for afståelse af 40 m^2 til cykelsti, for tab af plankeværk og beplantning samt ulemper i øvrigt til 91.000 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.