Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 6. september 2023

Sagsnr. 2023-135034

Sagens parter:

Aarhus Kommune

(herefter benævnt kommunen)

mod

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 27)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning i forbindelse med ekspropriation til anlæggelse af cykelsti langs X-vej i Højbjerg.

Onsdag den 6. september 2023, ca. kl. 10.45, 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 det kommunalt udpegede kommissionsmedlem, projektchef Jan 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 kommunen. Kommunen gav møde ved projektleder Kamilla Kalvenes, Aarhus Kommune, projektleder P , N A/S , samt landinspektørerne L og M K A/S .

Lodsejeren var til stede sammen med sin søn, S .

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

Endvidere var fuldmægtig cand.jur. Bo Jakobsen, Taksationssekretariatet, med som observatør.

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelsesejendom på 908 m^2 og er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.100.000 kr., heraf en grundværdi på 974.800 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ca. 6 m^2 til etablering af cykelsti langs X-vej , terrænregulering af yderligere ca. 7 m^2 samt fjernelse af hæk, støttemur, betonmur og beplantninger.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Aarhus' kendelse af 21. april 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 21. april 2023

"Arealerstatningen for afståelse af 6 m^2 havejord kan ikke fastsættes som en forholdsmæssig del af den offentlige ejendomsværdi, som kan være fastsat for flere år siden og er sammensat af forskellige parametre, som ikke kan være retningsgivende for en erstatning for afståelse af et meget lille vejnært areal.

Da det afståede areal ikke har nogen konstateret markedsværdi, bør erstatningen fastsættes svarende til nedgangen af ejendommens værdi som følge af ekspropriationen. Som anført af kommunen er det ikke givet, at ejendommen reelt bliver mindre værd som følge af arealafståelsen, således at erstatningen hovedsageligt kommer til at dreje sig om de ulemper, der følger af ekspropriationen.

Kommissionen finder efter en samlet vurdering, at en arealerstatning, svarende til 1.200 kr. pr. m^2 med sikkerhed vil give lodsejeren fuldstændig erstatning for arealafståelsen.

Lodsejeren mister 5 m støttemur og har krav på en erstatning, der modsvarer lodsejerens udgifter til en nødvendig retablering. Ved erstatningsfastsættelsen må der tages hensyn til, at den eksisterende støttemur må antages at være over 70 år gammel

og har en alvorlig revnedannelse formentlig på grund af det bagfra kommende jordpres. Støttemurens restlevetid må derfor anses for begrænset, og der skal i erstatningen tages hensyn til, at der ved en erstatning fastsat som rimelige udgifter til retablering af muren skal ske et fradrag for fordelen ved at få nyt for gammelt. Efter et samlet skøn finder kommissionen, at støttemuren skal erstattes med 20.000 kr.

Det medfører ulemper for lodsejeren, at forpladsen foran garagen formindskes væsentligt. Forpladsen vil ikke længere kunne benyttes til parkering af andet end af meget små (korte) biler, og det kan ikke afvises, at det vil være nødvendigt at udskifte den eksisterende garageport med en port, der kan fjernbetjenes fra bilen for at undgå at standse på cykelstien. Omvendt vil lodsejeren sikkert også i fremtiden have behov for at kunne lukke garagen for at hindre ventende og afstigende buspassagerer fra at tage – om end kortvarigt – ophold i garagen. Imidlertid mister lodsejeren ikke en parkeringsplads, og har ikke krav på erstatning for en sådan. Ved at etablere en holde- eller parkeringsplads ved siden af flisegangen til husets hoveddør, vil lodsejeren muligt kunne opnå en mere hensigtsmæssig løsning på parkeringsproblemet.

Det indgreb i ejendommens beplantning, som ekspropriationen medfører, må antages at være beskedent og vil næppe give anledning til gener eller ulemper.

Efter en samlet vurdering fastsætter kommissionen en samlet erstatning for ulemper som følge af ekspropriationen på skønsmæssigt 30.000 kr.

Erstatningen kan herefter opgøres således:

For afståelse af 6 m² a 1.200 kr.	*7.200 kr.*
For afståelse af 5 m støttemur	*20.000 kr.*
For ulemper i forbindelse med begrænsning af pladsen foran garagen, herunder begrænsning af parkeringspladsen foran porten og tab ved foranstaltninger for at forhindre uvedkommende ophold i garagen, tab af beplantning og ulemper i øvrigt	*30.000 kr.*
I alt	*57.200 kr.*

A har haft sagkyndig bistand under taksationssagen fra chefkonsulent C, der har oplyst, at bistanden ikke er ydet for en interesseorganisation, men som led i selvstændig virksomhed. Der er i erstatningsopgørelsen afsat 15.000 kr., som C har oplyst A vil blive faktureret for. Taksationskommissionen finder, at der efter sagens karakter og omfang bør tilkendes A et skønsmæssigt fastsat beløb på 8.000 kr. til dækning af sagkyndig bistand under sagen.

Thi bestemmes:

For afståelse af 6 m² fra ejendommen, matr.nr. 1 og for samtlige ulemper i forbindelse med afståelsen tillægges der lodsejeren, A en samlet erstatning på 57.200 kr.

Erstatningen forrentes som anført i vejlovens § 120.

Til dækning af sagkyndig bistand under sagen tilkendes der 8.000 kr." A

Parternes påstande og synspunkter

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning fastsættes til maksimalt 21.350 kr.

Kommunen anførte, at sagen er indbragt for overtaksationskommissionen af principielle årsager, da den af taksationskommissionen skønsmæssigt fastsatte erstatning på 1.200 kr. pr. m^2 for arealafståelsen afviger betragteligt fra, hvad man ellers ser i både kommunal og statslig taksationspraksis for perifere havearealer.

Kommunen oplyste, at der ved udmålingen af erstatningstilbuddene til de i alt 62 ejendomme, der er berørt af cykelstiprojektet, er lagt et princip om den på ekspropriationstidspunktet gældende offentlige vurdering af grundværdien tillagt 50% til grund – i lodsejerens tilfælde 975 kr. pr. m^2. Det lykkedes at indgå forlig med ejerne af 60 af de berørte ejendomme - heriblandt en større ejendomsmæglerkæde – hvilket efter kommunens opfattelse viser, at der er en meget bred tiltrædelse af, at tilbuddet dækker ejernes tab. Efter kommunens opfattelse, har den af taksationskommissionen skønnede erstatning derimod hverken støtte i markedet eller taksationsmyndighedernes praksis.

Kommunen pegede på, at der ikke er afkortet i nogen af de fremsatte erstatningstilbud under henvisning til fradrag for fordele. Efter kommunens opfattelse er der dog ingen tvivl om, at cykelstien gør kvarteret endnu mere attraktivt, hvilket øger salgbarheden og giver en indikation på, at ejendommen ikke lider et reelt værditab som følge af arealafståelsen.

Kommunen anførte, at støttemuren havde mange revner – der var i hvert fald én betydelig revne i de 5 m mur, der blev fjernet – og dette tydede efter kommunens opfattelse på, at muren ikke kunne holde til det bagvedliggende jordtryk. Kommunens tilbud på 15.000 kr. er fremkommet på baggrund af udregninger fra N A/S . Det er muligt, at betonpriserne er steget noget siden, men det var vurderingen dengang, at en ny støttemur kunne etableres for 15.000 kr. Kommunen ønskede som udgangspunkt ikke på nuværende tidspunkt at påtage sig opgaven med at etablere en ny støttemur.

Kommunen anførte, at pladsen foran garagen heller ikke før arealafståelsen levede op til definitionen på en parkeringsplads. Kommunen pegede på, at huset er fra 1947, og ejendommen bærer – som andre ejendomme i området – præg af at være indrettet efter datidens behov. Når folk køber huse i området i dag, ser man også, at noget af det første, de gør, er at grave ud til nye parkeringspladser. Det var således kommunens opfattelse, at der ikke reelt er mistet en parkeringsplads eller parkeringsmulighed.

Kommunen bemærkede, at de af lodsejeren påberåbte ulemper i forbindelse med åbning og lukning af carporten knytter sig til forhold, der eksisterede forud for cykelstiprojektet, nemlig den korte indkørsel og den pladskrævende dobbeltdør. Kommunen bemærkede endvidere, at det ikke kan være kommunens ansvar, at folk tager ulovligt

ophold i carporten. Kommunen var således uenig i den af taksationskommissionen tilkendte ulempeerstatning på 30.000 kr. til etablering af en elektrisk port med fjernbetjening.

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning forhøjes til 178.783 kr.

Lodsejeren anførte, at hun egentlig kun ønskede, at sagen kunne blive afsluttet, da den har fyldt meget i hendes liv i de 2 år, der er gået.

Lodsejeren anførte, at erstatningen for arealafståelsen er baseret på beløb fra 2011, som ikke længere er retvisende. Hvis man bruger tallene fra den nye ejendomsvurdering tillagt 50 %, giver det ca. 27.000 kr., og det er en anden pris end den, som kommunen har tilbudt. Lodsejeren bemærkede, at det er lige meget, om arealet ligger ud til vejen eller nede i bunden af haven. Det var dog mere generne forbundet med buslomme, fortov og cykelsti, der betød noget for lodsejeren.

Lodsejeren anførte, at hun har mistet en parkeringsmulighed foran carporten, og at det givetvis vil få betydning for ejendommens fremtidige handelsværdi. Lodsejerens søn oplyste, at han tit har brugt den gamle indkørsel, og man kunne også holde langs X-vej .

Lodsejeren var uenig i, at der var mange revner i støttemuren. Der var én revne, men den havde været der i 50 år. Muren stod vinkelret på fliserne og holdt jorden. Der begyndte først at ske noget, da kommunens entreprenør begyndte at grave omkring muren.

Lodsejeren oplyste, at hun har indhentet tilbud på en ny støttemur hos forskellige håndværkere, som nævner beløb på 47.000 kr. eller 67.000 kr. – i hvert fald beløb, der ligger langt over kommunens tilbud. Lodsejeren gik ud fra, at hun kunne få det fulde beløb til retablering af en tilsvarende mur. Det havde dog efter lodsejerens opfattelse været bedre og mere rimeligt, at kommunen selv havde tilbudt at etablere muren.

Efter lodsejerens opfattelse var taksationskommissionens forslag om etablering af en elektrisk port med fjernbetjening et løsningsorienteret forslag, som kan imødegå de forhold, der er opstået med cykelstiprojektet.

Lodsejeren anførte, at hun er bange for at bakke ud fra sin carport, fordi hun ikke kan nå at se cyklister, der kommer i høj fart eller kører op på fortovet, enten fordi de overhaler Christiania-cykler på den smalle cykelsti eller svinger ind ved buslommen. Desuden vil en fjernbetjent port forhindre buspassagerer i at søge ly i lodsejerens carport.

Lodsejeren anmodede endelig om, at hun kunne beholde de 8.000 kr., hun var blevet tilkendt af taksationskommissionen til dækning af udgifter til sagkyndig bistand.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen vurderer, at lodsejeren med den af kommunen tilbudte arealerstatning på 975 kr. pr. m^2 i hvert fald er sikret fuldstændig erstatning.

Taksationskommissionen har i sin kendelse anført, at det ikke er givet, at ejendommen reelt bliver mindre værd som følge af afståelsen af arealet på 6 m^2, men har desuagtet fastsat en højere erstatning end tilbudt af kommunen. Det fremgår ikke af taksationskommissionens kendelse, hvad grundlaget er for erstatningen på 1.200 kr. pr. m^2.

Kommunen har i sit erstatningstilbud taget udgangspunkt i den offentlige grundværdi på ekspropriationstidspunktet tillagt 50 %. Den offentlige ejendomsvurdering er ikke bindende for taksationsmyndighederne, men er 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. Den tilbudte erstatning er høj i forhold til praksis for erstatning for afståelse af mindre, perifere havearealer, men overtaksationskommissionen har, som sagen foreligger, ikke fundet grundlag for at fastsætte en lavere erstatning.

Overtaksationskommissionen tiltræder i henhold til de af taksationskommissionen anførte grunde erstatningen på 20.000 kr. for støttemuren.

Overtaksationskommissionen vurderer ligesom taksationskommissionen, at lodsejeren ikke som følge af reduktionen af pladsen foran garagen har mistet en parkeringsplads. Overtaksationskommissionen vurderer, at det kan være forbundet med færdselsmæssige ulemper at benytte garagen, men at det også var tilfældet før det ekspropriative indgreb og anlægget af cykelstien. Der er ikke grundlag for at fastsætte en erstatning til udskiftning af garageporten med en fjernbetjent port. Overtaksationskommissionen vurderer, at den af taksationskommissionen fastsatte erstatning for ulemper er for høj og bør nedsættes til 10.000 kr., som også dækker tab af beplantning.

Ekspropriationserstatningen fastsættes herefter således:

For arealafståelse af 6 m^2	5.850 kr.
For afståelse af 5 m støttemur	20.000 kr.
For tab af beplantning og ulemper i øvrigt	10.000 kr.
Samlet erstatning	35.850 kr.

Lodsejeren blev ved taksationskommissionen tilkendt 8.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Dette tiltrædes af overtaksationskommissionen.

Konklusion

Overtaksationskommissionen nedsætter den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for afståelse til cykelsti af 6 m^2, for afståelse af 5 m støttemur samt for tab af beplantning og ulemper i øvrigt til 35.850 kr.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand for taksationskommissionen tilkendes lodsejeren 8.000 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 Jan Gade

/ 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 19. oktober 2023



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.