Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 29. november 2023

Sagsnr. 2023-135982

Sagens parter:

Syddjurs Kommune

(herefter benævnt kommunen)

mod

A **og** B

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 11)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om 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. 9.50, 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 gav møde ved A .

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelsesejendom på 1.256 m^2 og var ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.100.000 kr., heraf en grundværdi på 329.900 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ca. 41 m^2, herunder ca. 6 m^2 skråningsareal med stensætning, til etablering af dobbeltrettet cykelsti langs X-vej samt fjernelse af beplantning i form af hæk og birketræ.

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

"Der er ikke foretaget opmåling af det nye vejskels beliggenhed i forhold til bebyggelsen på ejendommen. Ved en umiddelbar betragtning kommer det nye vejskel imidlertid meget tæt på bebyggelsen. Kommissionen har heller ikke grundlag for at betvivle lodsejernes oplysning om, at afstanden mellem nyt vejskel og bebyggelsen bliver så begrænset, at nyplantning af hæk ikke er realistisk.

Arealerstatningen
Kommissionen finder, at det afståede areal, 41 m^2 skal erstattes med 400 kr. pr. m^2, hvorved der anvendes samme sats som ved ekspropriationerne fra naboejendommene, svarende til, hvad kommissionen skønner er ejendommens fald i værdi efter ekspropriationen.

Andre tab
Ud over selve værditabet, skal andet tab og de ulemper, som følger af ekspropriationsindgrebet erstattes. Det drejer sig i første række om de gener (nærhedsulemper), som etableringen af cykelstien giver anledning til. Disse ulemper har kommunen vurderet til 10.000 kr., men kommissionen finder, at beløbet skal forhøjes til 20.000 kr.

Kommissionen finder endvidere, at erstatningen skal omfatte et beløb til etablering af fast hegn i stedet for den mistede hæk. Det kan ikke gøre nogen forskel, at etablering

af fast hegn er væsentlige dyrere end plantning af ny hæk, og lodsejerne har – alt taget i betragtning – ingen fordel af et fast hegn. Efter de priser, som lodsejerne har indhentet, kan etableringsomkostningerne skønsmæssigt opgøres til mindst 70.000 kr.

Det er noget uklart, om det mistede birketræ kan erstattes med nyt birketræ i den nye "forhave". Erstatningen kan imidlertid ikke fastsættes ud fra et skøn om omkostningerne ved plantning af et træ med samme diameter som det mistede. Derfor fastsættes der en skønsmæssig udmålt erstatning for birketræet, som ikke nødvendigvis kan spejle sig i omkostningerne ved en genplantning. Erstatningen for birketræet fastsættes herefter til 6.000 kr.

Endelig har lodsejerne krav på at blive kompenseret for udgifter til retablering af stensætningen. Det bemærkes herved, at lodsejerne har krav på, at den hidtidige stensætning retableres, også selvom anlæg af et skråningsareal er væsentligt billigere. Når kommunen ikke selv ønsker at retablere stensætningen, skal der sikres lodsejerne et beløb, der inden for et rimeligt skøn gør det muligt at retablere stensætningen med ekstern bistand. Det må imidlertid tages i betragtning, at stensætningen fremover skal danne "fundament" for det faste hegn, hvorfor kommissionen forudsætter, at stensætningen retableres med betonelementer (som f.eks. knækfliser). Erstatningen for denne post fastsættes skønsmæssigt til 25.000 kr.

Den samlede erstatning kan således opgøres til	
Arealerstatning	*16.400 kr.*
Ulempeerstatning for nærhed	*20.000 kr.*
Erstatning for mistet hæk, birketræ og stensætning	*101.000 kr.*
	137.400 kr.

[…]

Thi bestemmes:

Erstatningen til A *og* B *som ejere af ejendommene,* matr.nr. 1 [...] *for ekspropriation til cykelsti fastsættes til […] 137.400 kr. […]"*

Parternes påstande og synspunkter

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning nedsættes til 48.200 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.

Det var kommunens erfaring, at hække erstattes med 300-500 kr. pr. lbm. Som et eksempel fra taksationsmyndighedernes praksis henviste kommunen bl.a. til Taksationskommissionen for Randers' kendelse i Taks 10/2017 fra den 16. april 2018.

Kommunen har tilbudt lodsejerne en erstatning på 10.000 kr. til retablering af den stensætning, der stod på det eksproprierede skråningsareal. Det står dog lodsejerne frit for, om de vil retablere stensætningen eller nøjes med at anlægge en ny skråning.

Der er imidlertid ikke grundlag for at tilkende erstatning på 70.000 kr. til etablering af fast hegn og 25.000 kr. til etablering af fundament for en del af et sådant hegn. Kommunen pegede på, at en sådan erstatning langt vil overstige lodsejernes tab.

Kommunen beklagede, at lodsejerne har oplevet tonen som nedladende, og bemærkede, at det måske bunder i, at det erstatningstilbud, kommunen har fremlagt for den mistede hæk, ligger meget langt fra den erstatning, taksationskommissionen har tilkendt til etablering af et nyt fast hegn.

Kommunen oplyste, at der ikke blev talt om nærhedsgener på åstedsforretningen. Kommunen vendte tilbage til lodsejerne og tilbød yderligere 10.000 kr. i erstatning for nærhedsgener, efter at spørgsmålet var opstået på nogle af de andre ejendomme, som var blevet berørt af projektet.

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Lodsejerne anførte, at de har svært ved at forstå, hvordan kommunen har regnet sig frem til en arealerstatning på 200 kr. pr. m^2.

Lodsejerne pegede på, at ejendomsmægler E for et stykke tid siden vurderede, at ejendommens værdi var faldet med 125.000 kr., efter arealet var blevet mindre. Det er sikkert ikke ændret meget siden dengang. Det må også spille ind, at ejendommen er næsten fordoblet i værdi ifølge den nye offentlige vurdering.

Lodsejerne var indforståede med, at taksationskommissionen har tilkendt en erstatning svarende til etablering af et fast hegn, selv om det ikke er et hegn, de har mistet. Lodsejerne ville helst have haft en hæk, men det er der ikke længere plads til. Alternativet ville være at lade ejendommen være helt åben ud til en cykelsti, men lodsejerne vil gerne prøve at genoprette grunden, selv om det aldrig kan blive helt det samme som før. De har mistet deres forhave og har måttet flytte børnenes gyngestativ og rutsjebane om i baghaven.

Lodsejerne oplyste, at birketræet skyggede for soveværelset og betød noget for ejendommen. De er dog indforståede med, at man ikke kan få en erstatning svarende til, hvad et tilsvarende træ ville koste.

Lodsejerne bemærkede, at det har været en langstrakt proces præget af manglende information og en lidt nedladende tone fra kommunens side, og selv om dette måske ikke kan gøres op økonomisk, har det alligevel også fyldt noget for lodsejerne.

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 kan ikke tiltræde den af taksationskommissionen fastsatte erstatning for den mistede hæk. Taksationskommissionen har taget udgangspunkt i de vurderede omkostninger ved at etablere et fast hegn. Overtaksationskommissionen er imidlertid ikke enig med taksationskommissionen i, at afstanden mellem det nye vejskel og bebyggelsen bliver så begrænset, at nyplantning af hæk ikke er realistisk.

Overtaksationskommissionen vurderer, at erstatningen for den mistede hæk bør nedsættes til 12.500 kr. svarende til kommunens erstatningstilbud. Kommissionen bemærker i den forbindelse, at lodsejerne skal have erstattet deres 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 tiltræder den af taksationskommissionen fastsatte erstatning på 6.000 kr. for tab af birketræet og anden beplantning. Det er en høj erstatning for birketræet, der dog ud fra det oplyste har haft en særlig funktion for ejendommen.

Overtaksationskommissionen tiltræder den af taksationskommissionen fastsatte erstatning på 20.000 kr. for nærhedsgener som følge af cykelstien. Kommissionen har lagt vægt på, at boligen før indgrebet i væsentligt omfang var afskærmet af beplantningen foran. Der vil, navnlig indtil hækken er vokset op, være indbliksgener fra cykelstien.

Overtaksationskommissionen vurderer, at den af taksationskommissionen tilkendte erstatning på 25.000 kr. for retablering af stensætningen er for høj. Lodsejerne er med den af kommunen tilbudte erstatning på 15.500 kr. sikret fuldstændig erstatning.

Ekspropriationserstatningen fastsættes herefter således:

For arealafståelse af 41 m^2	12.300 kr.
For tab af beplantning og retablering af stensætning	34.000 kr.
For øvrige ulemper	20.000 kr.
Samlet erstatning	66.300 kr.

Erstatningen for tab af beplantning omfatter også tab af beplantning på naboejendommen matr.nr. 2 , der tillige tilhører lodsejerne og er behandlet under sagsnr. 2023-136003.

Konklusion

Overtaksationskommissionen nedsætter den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for afståelse af 41 m^2 til cykelsti, for tab af beplantning og stensætning samt ulemper i øvrigt til 66.300 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.