Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 13. juni 2024

Sagsnr. 2023-165502

Sagens parter:

Grundejerforeningen G

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 , 2 og 3

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 34)

mod

Aarhus Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationsationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes

Stillingtagen til erstatning for brug af grønt areal

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatning for afståelse af areal 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

Lb.nr. 34

Ejendommen matr.nr. 1 , 2 og 3 udgør et fællesareal på i alt 40.764 m^2, heraf 17.591 m^2 vejareal. Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til 0 kr. Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et vejareal på 78 m^2 og midlertidig brug af et vejareal på omkring 386 m^2.

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

Lb.nr. 38

I forbindelse med behandlingen af den foreliggende sag og sagsnr. 2023-165475 har parterne anmodet om overtaksationskommissionens stillingtagen til erstatningen for brug af et areal på matr.nr. 4 beliggende Adresse 3 (lb.nr. 38). Denne ejendom udgør et fællesareal på i alt 21.942 m^2, heraf 11.449 m^2 vejareal. Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til 0 kr.

Omstændighederne omkring arealet på matr.nr. 4 er ifølge det oplyste følgende:

Efter frafald af en beslutning om ekspropriation vedrørende bl.a. dette areal, påbegyndte kommunens entreprenør anlægsarbejdet, hvorefter der i perioden fra maj til november 2022 blev opstillet busskur og oplagret materialer på arealet. Busskur og materialer er efterfølgende fjernet, og arealet er retableret for kommunens regning. Der foreligger ikke præcise oplysninger om det anvendte areal, men det udgør ikke mere end 200 m^2.

Taksationskommissionen har i den indbragte kendelse alene konstateret, at kommunen havde frafaldet ekspropriationsbeslutningen og har derfor ikke udmålt nogen erstatning for brugen af arealet.

Begge parter har i deres skriftlige indlæg til overtaksationskommissionen fremsat krav og påstande vedrørende arealet, og begge parter tilkendegav under taksationsforretningen, at de ønskede overtaksationskommissionens stillingtagen til erstatningsspørgsmålet, uagtet der ikke er truffet afgørelse herom af taksationskommissionen.

Taksationskommissionens afgørelse af 9. november 2023

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

Ad lb.nr. 34

Forså vidt angår matr. nr. 1 *skal taksationskommissionen alene tage stilling til ekspropriation af et mindre vejareal, der tidligere var en del af* Y-vej *, og som tillægges* X-vej *. En sådan ekspropriation medfører ikke et økonomisk tab for grundejerforeningen.*

[…]

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. 34

For ekspropriation af et vejareal på 78 m² fra matr. nr. 1
tilkendes der ikke ejeren, Grundejerforeningen G *, erstatning.*

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

Parternes påstande og synspunkter

Lb.nr. 34

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at der tilkendes erstatning for det afståede vejareal samt erstatning på 15.150 kr. for midlertidig benyttelse af arbejdsarealer.

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

Lodsejeren anførte, at det afståede areal repræsenterer en værdi, og at det er tabet af denne værdi, der skal erstattes. Under alle omstændigheder skal der betales for brugen af arbejdsarealet, da man ikke kan benytte andres arealer vederlagsfrit. Dette fremgår f.eks. af Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jyllands kendelse af 27. februar 2024 i sagsnr. 2023-11609.

Lodsejeren pegede på, at kommunen oprindeligt har fremsat et erstatningstilbud på 15.150 kr., og at der heri både lå en erstatning for arealafståelsen og en erstatning på 11.000 kr. bl.a. for benyttelsen af ca. 386 m^2 arbejdsareal.

Lodsejeren bemærkede, at beplantningen ud mod X-vej er reduceret ved ekspropriationen, ligesom X-vej er flyttet tættere på. Dermed må støjpåvirkningen efter lodsejerens opfattelse også antages at være blevet større.

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, at det oprindelige erstatningstilbud navnlig omfattede den del af ekspropriationen, der blev aflyst, herunder afståelse af arealer langs Z-vej .

Efter kommunens opfattelse har lodsejeren ikke lidt noget tab ved, at Y-vej er blevet sænket og ombygget. Kommunen pegede på, at man ifølge taksationsmyndighedernes praksis ikke skal betale leje for vejarealer i forbindelse med ombygning af disse.

Lb.nr. 38

Lodsejeren påstod sig tilkendt erstatning på 21.000 kr. for midlertidig benyttelse af arealet og henviste i den forbindelse til kommunens oprindelige erstatningstilbud.

Lodsejeren var indforstået med, at kommunen har afholdt udgifterne i forbindelse med retableringen af området, men pegede på, at arealet har været anvendt i en periode på ca. 6 måneder, og det skal der betales erstatning for.

Kommunen anførte, at det oprindelige erstatningstilbud navnlig omfattede afståelsen af et andet matrikelnummer – matr.nr. 5 - hvorpå der stod seks store egetræer, som skulle have været fældet.

Kommunen pegede på, at arealet er ryddet og genetableret, så det ser ud, som det gjorde før, så principielt har lodsejeren ikke lidt noget tab. Hvis der er tale om et tab, må det efter kommunens umiddelbare opfattelse være i størrelsesordenen 2.000 kr.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Lb.nr. 34

Overtaksationskommissionen tiltræder taksationskommissionens afgørelse om ikke at tilkende erstatning for arealafståelsen på 78 m^2. Erstatningen for afståelse af et areal, der udgør en del af en privat fællesvej, fastsættes efter sædvanlig taksationspraksis til 0 kr.

Der er heller ikke grundlag for at tilkende ulempeerstatning for kommunens midlertidige brug af en del af Y-vej .

Lb.nr. 38

Overtaksationskommissionen har besluttet at imødekomme parternes anmodning om en stillingtagen til erstatningen for det anvendte grønne areal på op til 200 m^2. Dette findes ubetænkeligt henset til sagens karakter og sammenhæng med de øvrige sager indbragt for overtaksationskommissionen. Kommissionen har også taget hensyn til, at sagerne kan finde en afslutning uden afholdelse af yderligere omkostninger.

Overtaksationskommissionen er enig med lodsejeren i, at der principielt bør betales erstatning for brugen af arealet. Det berørte areal omfatter ifølge det fremlagte fotomateriale to hjørner ud mod vejen, der er afskåret af hæk fra den resterende ejendom. Henset til arealets karakter og beliggenhed og brugens varighed finder kommissionen, at erstatningen passende vil kunne fastsættes til en minimumserstatning på 1.000 kr.

Overtaksationskommissionen bemærker, at det berørte areal ikke er sammenligneligt med arealet i Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jyllands kendelse af 27. februar 2024 i sagsnr. 2023-11609.

Overtaksationskommissionen har tilkendt lodsejeren 7.500 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med den samtidig behandlede sag med lb.nr. 21 (sagsnr. 2023-165475), i hvilken lodsejeren har samme repræsentant. Kommissionen finder ikke grundlag for i den foreliggende sag at tilkende en særskilt godtgørelse.

Konklusion

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens kendelse for så vidt angår lb.nr. 34.

Erstatningen kan fastsættes til 1.000 kr. for så vidt angår lb.nr. 38.

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.