Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 6. september 2023

Sagsnr. 2023-134808

Sagens parter:

A **og** B

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 42)

mod

Aarhus Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Onsdag den 6. september 2023, ca. kl. 10.00, 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 lodsejerne og kommunen. Lodsejerne var til stede.

Kommunen gav møde ved projektleder Kamilla Kalvenes, Aarhus Kommune, projektleder P N A/S , samt landinspektørerne L og M , K A/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 694 m^2 og er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 3.684.000 kr., heraf en grundværdi på 2.341.000 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af 9 m^2 til etablering af cykelsti langs X-vej , terrænregulering af yderligere 9 m^2 samt fjernelse af hæk og beplantninger.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Aarhus' kendelse af 31. marts 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 31. marts 2023

"Arealerstatningen for afståelse af 9 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 den skønnede nedgang 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 i al væsentlighed kommer til at dreje sig om de ulemper, der følger af ekspropriationen.

Kommissionen finder efter en samlet vurdering, at en erstatning, svarende til 1.400 kr. pr. m^2 med sikkerhed vil give lodsejerne fuldstændig erstatning for det afståede areal. Kommissionen finder ikke anledning til at overveje, om der i erstatningen skal ske fradrag for fordele, som cykelstianlægget kan medføre for ejendommen.

Den nuværende bebyggelsesprocent udgør 20,75, og efter ekspropriationen 21,02 %. Ejendommen vil kunne bebygges med yderligere 27,27 m^2, men der foreligger ikke oplysninger om konkrete bebyggelsesprojekter, herunder projekter, der vil indebære

en udnyttelses af grunden fuldt ud. Marginalt vil ekspropriationen indebærer en reduktion af bebyggelsesmuligheden på 2,25 m², og kan ikke antages at medføre et yderligere tab ud over arealerstatningen.

Kommissionen kan tiltræde, at erstatningen for terrænreguleringen fastsættes som 25 % af arealerstatningen eller med 300 kr. pr. m².

Aarhus Kommune har ikke foretaget nogen specifikation af posterne "hæk" og "beplantning". Kommissionen finder, at den mistede hæk skønsmæssigt skal erstattes med 16.000 kr. og den mistede beplantning med 8.000 kr.

Det blev under besigtigelsen oplyst, at ejerne havde soveværelse ud mod X-vej *. Der har været en kraftig hæk ud mod* X-vej *. Haveåbningen mod* X-vej *er derfor et væsentligt indgreb i ejendommen, hvor der vil gå mange år før en ny hæk vil have samme afskærmende funktion som den gamle. Ulemperne herved bør skønsmæssigt erstattes med 20.000 kr.*

Kommissionen finder, at erstatningen for udgifter til retablering af havegang fra X-vej *kan fastsættes som påstået af Aarhus Kommune. Kommissionen har herved lagt vægt på, at den gamle havegang i nogen grad må anses for udtjent, og at der således skal ske afkortning for nyt for gammelt. Taksationskommissionen finder intet grundlag for at fastsætte en erstatning for "projektledelse", som er udtryk for eget arbejde.*

Endelig tiltræder kommissionen, at betaling af ejendomsskat for det eksproprierede areal indtil matrikulær berigtigelse skal erstattes som påstået med 500 kr.

Den samlede erstatning fastsættes herefter til 68.000 kr., der fremkommer således:

For arealafståelse, 9 m² havejord a 1.400 kr. pr. m²	*12.600,00 kr.*
For regulering af terræn, 9 m² a 300 kr. pr. m², svarende til 25% af den fastsatte arealerstatning	*2.700,00 kr.*
For mistet hæk (10 m) og beplantning	*24.000,00 kr.*
For ulemper ved haveåbning	*20.000,00 kr.*
For etablering af ny havetrappe mod X-vej *med genbrug af eksisterende fliser*	*10.000,00 kr.*
Ejendomsskat til berigtigelsen	*500,00 kr.*
	69.800,00 kr.

Lodsejerne har ikke haft sagkyndig bistand under taksationssagen.

Thi bestemmes:

For afståelse af 9 m² fra ejendommen, matr. nr. 1 *,* Adresse 1 *og for samtlige ulemper i forbindelse med afståelsen tillægges der lodsejerne,* A *og* B *i erstatning 68.800 kr.*

Erstatningen forrentes som anført i vejlovens § 120."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes til 111.500 kr.

Lodsejerne anførte, at kommunens erstatningstilbud harmonerer meget lidt med grundpriserne i kvarteret, som nok ligger på ca. 2.500 kr. pr. m^2. Hvor meget arealafståelsen forringer værdien af ejendommen, kan man efter lodsejernes opfattelse kun gisne om, da ejendomspriserne svinger meget. Lodsejerne pegede dog på, at de står tilbage med en mindre grund og dermed en mindre byggeret, og det skal de kompenseres for.

Lodsejerne anførte, at de ikke kan forstå, at flere ikke har klaget over de tilbudte erstatninger, men de har fået refereret, at der nok er nogen, der har følt sig presset til at acceptere et tilbud, man egentlig syntes var for dårligt, fordi kommunen har truet med, at man risikerede slet ikke at få noget.

Lodsejerne oplyste, at de ikke kunne vente på kommunen på grund af åbningen af haven mod X-vej og den kolossale larm fra anlægsarbejdet. Lodsejerne købte en ny hæk i fuld højde for at undgå indbliksgener og fik en anlægsgartner til at rette op på skråningen, da der skulle køres temmelig meget jord på. Lodsejerne afviste kommunens tilbud om en havetrappe, da det var uklart for dem, bl.a. fordi de ikke fik tegninger at se. Tilbuddet dækker endvidere ikke lodsejernes udgifter inkl. moms.

Lodsejerne oplyste, at hækken, terrænreguleringen og trappen har kostet det, som de har henvist til, nemlig hhv. 45.750 kr. for hækken, 5.000 kr. for terrænreguleringen og 12.750 kr. for trappen.

Lodsejerne bemærkede, at det var nødvendigt at fjerne beplantning i form af bl.a. buske og roser i forbindelse med flytningen af hækken. Desuden er syrenerne kommet for tæt på hækken.

Lodsejerne anførte, at de tillige ønsker en godtgørelse for de gener, de er blevet påført, og for den tid, de har brugt på at skulle tage sig af et projekt, som de uopfordret er blevet en del af.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning fastsættes til maksimalt 50.656,25 kr.

Kommunen anførte, at sagen er indbragt for overtaksationskommissionen af principielle årsager, da den af taksationskommissionen skønsmæssigt fastsatte erstatning på 1.400 kr. pr. m^2 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 offentlige grundværdi tillagt 50 % – i lodsejernes tilfælde 1.125 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 anførte, at indgrebet ikke betyder noget for ejendomsværdien. Tværtimod gør cykelstien 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 det er muligt, at der i forbindelse med forligsforhandlingerne er blevet nævnt, at der principielt kunne ske fradrag for fordele i erstatningstilbuddene. Kommunen pegede dog på, at der ikke er afkortet i nogen af de fremsatte erstatningstilbud.

Kommunen bemærkede, at taksationskommissionen i overensstemmelse med kommunens erstatningspåstand har fastsat erstatningen som følge af terrænreguleringen til 25 % af arealprisen. Kommunen var enig i, at lodsejerne herudover skal have erstattet udgifter til terrænregulering, eftersom skråningen ikke er blevet afleveret korrekt.

Kommunen anførte, at lodsejerne blev tilbudt en erstatning for mistet hæk på 1.600 kr. pr. lbm., hvilket burde svare til prisen for en hæk af nogenlunde tilsvarende højde.

Kommunen anførte, at den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for haveåbning er for høj, da der ikke synes at være mere indblik til ejendommen i dag. Kommunen pegede på, at lodsejerne selv har indrettet ejendommen med soveværelse ud mod X-vej , hvorfor der efter kommunens opfattelse er en høj naboretlig tålegrænse i forhold til de midlertidige indbliksforhold ved etableringen af den nye høje hæk. Kommunen pegede endvidere på, at der ikke har været indblik til ejendommens primære udearealer og terrasse.

Kommunen anførte, at tilbuddet på 10.000 kr. for anlæggelsen af en havetrappe i betonelementer er fremkommet på baggrund af udregninger fra N A/S .

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen vurderer, at lodsejerne med den af kommunen tilbudte arealerstatning på 1.125 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 9 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 1.400 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 bemærker, at den ved arealafståelsen skete indskrænkning af byggeretten med 2,25 m^2 ikke kan antages at have medført et tab, som ikke fuldt ud er kompenseret gennem den fastsatte arealerstatning på 1.125 kr. pr. m^2.

Overtaksationskommissionen forhøjer skønsmæssigt den af taksationskommissionen fastsatte erstatning for regulering af terræn til 5.000 kr. Beløbet dækker også de af lodsejerne afholdte udgifter som følge af, at skråningen ikke er blevet afleveret korrekt.

Overtaksationskommissionen stadfæster den af taksationskommissionen fastsatte erstatning på i alt 24.000 kr. for mistet hæk og øvrig beplantning. Den af taksationskommissionen tilkendte erstatning på yderligere 20.000 kr. for ulemper som følge af haveåbning kan ikke tiltrædes. Kommunen har tilbudt 5.000 kr. Indgrebet har i en periode skabt øget indblik til soveværelsesvinduet ud mod X-vej , men der var som også anført af kommunen i forvejen et ikke uvæsentligt indblik hertil gennem åbningen i hækken. Der er ikke som følge af indgrebet skabt øget indblik til de primære udendørs opholdsarealer. Erstatningen for mistet hæk og øvrig beplantning samt for haveåbning fastsættes skønsmæssigt til samlet 30.000 kr.

Overtaksationskommissionen tiltræder i henhold til de af taksationskommissionen anførte grunde erstatningen på 10.000 kr. for etablering af en ny havetrappe mod X-vej . Det tiltrædes endvidere, at der ikke er grundlag for at tilkende lodsejerne erstatning for "projektledelse". Lodsejerne har ikke haft sagkyndig bistand under taksationssagen.

Ekspropriationserstatningen fastsættes herefter således:

For arealafståelse af 9 m^2	10.125 kr.
For regulering af terræn	5.000 kr.
For mistet hæk og øvrig beplantning samt haveåbning	30.000 kr.
For etablering af ny havetrappe	10.000 kr.
Ejendomsskat	500 kr.
Samlet erstatning	55.625 kr.

Konklusion

Overtaksationskommissionen nedsætter den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for afståelse til cykelsti af 9 m^2, for regulering af terræn, etablering af trappe, mistet hæk og beplantning samt ulemper ved haveåbning og for ejendomsskat til 55.625 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.