Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 29. november 2023

Sagsnr. 2023-136814

Sagens parter:

Syddjurs Kommune

(herefter benævnt kommunen)

mod

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 25)

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. 9.10, 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.

Lodsejeren var til stede sammen med sin ægtefælle, B .

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelsesejendom på 2.043 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 388.600 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ca. 40 m^2 til etablering af dobbeltrettet cykelsti langs X-vej i Thorsager samt fjernelse af beplantning i form af ca. 20 m hæk.

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, 40 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. Erstatningen for arealafståelsen er således 16.000 kr.

Ejendommen har mistet sin hæk ved X-vej . Erstatningen herfor tager sig udgangspunkt i de skønnede udgifter til genplantning af tilsvarende hæk. Kommissionen skønner, at de forventede udgifter til genplantning af 22 m hæk (udmålt efter kortet) skønsmæssigt kan opgøres til 17.600 kr. svarende til 800 kr. pr. lb.m.

Ud over ejendommens værditab skal de ulemper, som følger af ekspropriationsindgrebet erstattes. Det drejer sig i første række om de gener (nærhedsulemper), som etableringen af cykelstien giver anledning til.

Der er ikke tvist om, at der er ulemper, der skal erstattes. Kommunen har i det beløb, som har været tilbudt (43.000 kr.) ikke specificeret, hvorledes beløbet fordeler sig på de enkelte relevante ulemper, men en sådan specifikation er heller ikke foretaget i A's erstatningspåstand.

For ulemper navnlig for nærhed tilkendes der skønsmæssigt 20.000 kr. Denne erstatning omfatter også ulemper i forbindelse med betaling af ejendomsskat indtil berigtigelse i matriklen finder sted.

For ulemper i forbindelse med, at hækbeplantningen mistes og indtil der vokser ny hæk op, tilkendes der yderligere 10.000 kr.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tilkende erstatning for forringelse af adgangsforholdene.

Den samlede erstatning kan herefter opgøres til 63.600 kr.

Lodsejerne har ikke haft sagkyndig bistand under sagen.

Erstatningen forrentes som anført i vejlovens § 120.

Thi bestemmes:

Erstatningen til A *som ejer af ejendommene, matr. nr.* 1
for ekspropriation til cykelsti fastsættes til 63.600 kr."

Parternes påstande og synspunkter

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning nedsættes til 51.000 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 der teoretisk set mistes en byggeret på 12 m^2, men det får i praksis ingen betydning og bør ikke i sig selv udløse nogen erstatning. Kommunen har ved beregningen af bebyggelsesprocenten taget udgangspunkt i kommuneplanrammernes bestemmelser for åben-lav bebyggelse, da det er den type bebyggelse, der findes på ejendommen i dag.

Kommunen pegede på, at den mistede hæk var lav, og derfor bør den erstatning, som taksationskommissionen har tilkendt lodsejeren for indbliksgener, indtil der vokser en ny hæk op, bortfalde

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Lodsejeren ville ikke påklage taksationskommissionens afgørelse. Ikke fordi han følte, at han havde fået en rimelig erstatning, men fordi det var vigtigere for ham at få afsluttet sagen. Han troede også, at kvadratmeterprisen lå fast. Han kan heller ikke komme videre og få plantet en ny hæk, før han har modtaget sin erstatning.

Lodsejeren anførte, at han mister nogle byggeretsmeter. Han er indforstået med, at det ikke er ret meget, men det kan betyde noget for en potentiel investor, der vil bruge ejendommen til at opføre tæt-lav bebyggelse.

Lodsejeren pegede på, at cykelstier giver større indbliksgener end fortove, da cyklister rager mere op i højden end folk, der færdes til fods. Det kan godt være, at det er de yderste kvadratmeter af grunden, der mistes, men det er også de vigtigste kvadratmeter i forhold til indblik og privatliv.

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 knyttet til 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 bemærker, at der efter kommissionens opfattelse ikke ved den som følge af arealafståelsen mistede byggeret er påført lodsejeren et tab, som ikke fuldt ud er kompenseret gennem den fastsatte arealerstatning.

Overtaksationskommissionen vurderer, at den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for tab af beplantning og ulemper er for høj.

Overtaksationskommissionen bemærker, at lodsejeren skal have erstattet sit tab som følge af mistet beplantning, men at erstatningen ikke kan 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 vurderer, at erstatningen for tab af beplantning skønsmæssigt kan fastsættes til godt 10.000 kr.

Cykelstiens etablering nær ejendommen medfører indbliksgener, som lodsejeren skal kompenseres for. Overtaksationskommissionen tiltræder den af taksationskommissionen tilkendte erstatning herfor på 20.000 kr., som svarer til kommunens erstatningstilbud.

Overtaksationskommissionen er enig med kommunen i, at der ikke er grundlag for at tilkende en særskilt erstatning for midlertidige indbliksgener, indtil hækken er vokset op. Den mistede hæk var lav og skærmede alene for indblik til ejendommens underetage.

Erstatningen for tab af beplantning, indbliksgener og ulemper i øvrigt fastsættes herefter skønsmæssigt til samlet 35.000 kr. Overtaksationskommissionen bemærker, at kommunen for de nævnte poster har tilbudt lodsejeren en erstatning på 43.000 kr. Overtaksationskommissionen er ikke bundet af parternes påstande og kan også fastsætte en lavere erstatning end påstået af kommunen. Det er kommissionens vurdering, at lodsejeren med en erstatning på 35.000 i hvert fald er sikret fuldstændig erstatning.

Ekspropriationserstatningen fastsættes herefter således:

For arealafståelse af 40 m^2	12.000 kr.
For tab af beplantning og ulemper i øvrigt	35.000 kr.
Samlet erstatning	47.000 kr.

Konklusion

Overtaksationskommissionen nedsætter den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for afståelse af 40 m^2 til cykelsti og for tab af beplantning samt ulemper i øvrigt til 47.000 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

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.