Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 6. juni 2023

Sagsnr. 2023-115761

Sagens parter:

A **og** H

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 13)

mod

Holstebro Kommune

(anlægsmyndighed)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning i forbindelse med ekspropriation til etablering af en dobbeltrettet cykelsti mellem Sevel og Mogenstrup.

Tirsdag den 6. juni 2023, ca. kl. 11.30, samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ejendomskonsulent Eigil Holm Nielsen og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede

kommissionsmedlemmer, økonomimedarbejder Lars Brix og slagtermester René Schneider.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Jens Kjeldbjerg, Landinspektørcentret Kjeldbjerg & Lundsager A/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro af lodsejerne, som var til stede.

Anlægsmyndigheden gav møde ved chefjurist Jesper Dürr, juridisk konsulent Sarah Kristensen og juridisk konsulent Kristina Krog, Holstebro Kommune.

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

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Ringkøbings kendelse af 7. november 2022.

Kendelsens resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens kendelse af 7. november 2022

"Arealerstatningen:

Lodsejerne har ikke bestridt størrelsen af den af Kommunen tilbudte arealerstatning på 4.250 kr. for ekspropriationen af 85 m^2 af deres ejendom. På dette areal er der et træ/skovfyr, som skal fældes og hvis værdi passende, og inklusive mulige indbliksgener samt den krævede udgift til elektriker, kan ansættes til i alt 16.000 kr. Endvidere finder Taksationskommissionen, at lodsejerne efter omstændighederne, og i medfør af vejlovens § 110, har krav på erstatning for de 1.828 kr., som de har afholdt til konsulent K *for vurdering af de i sagen omhandlede træer.*

Erstatning for øvrige træer m.v.:

Som det fremgår af Hanne Mølbeck, Jens Flensborg og Søren Højgaard Mørups bog "Ekspropriation i praksis", 2. udgave, side 217, kan midlertidige ulemper være tab af beplantning og haveforstyrrelse.

Endvidere anføres det:

"Hvis der foreligger et tab, derved at ejendommens værdi er forringet, skal dette erstattes, og erstatningen vil ofte svare til omkostningerne forbundet med køb af nye planter, retablering af hegn m.v. Ved fjernelse af store og gamle træer eller beplantninger kan erstatningen dog ikke opgøres til markedsværdien af tilsvarende træer. Betaling for helt identisk beplantning ville kunne andrage meget betydelige beløb og ville indebære, at ejeren fik mere end fuld erstatning, ligesom en sådan løsning sjældent vil være hensigtsmæssig i øvrigt".

Denne opfattelse af retstilstanden svarer til gældende taksationspraksis, jf. til eksempel en af den statslige taksationskommission for Nord- og Midtjylland den 27. januar 2020 afsagt kendelse, hvoraf det blandt andet fremgår:

"Ved afståelse af arealer med træer medfører dette, at træer kun erstattes i det omfang, at de enten har tilført det afståede areal en særlig værdi ud over jordprisen, som ville kunne konstateres ved et salg i almindelig fri handel, eller afståelsen har medført en værdinedgang på restejendommen. Den omstændighed, at der på andre retsområder, hvor der gør sig præventive og muligvis også pønale hensyn gældende, under tiden udmåles erstatning svarende til genanskaffelsesværdien for træer, der er fældet eller beskåret uretmæssigt, kan ikke føre til, at erstatningen skal fastsættes til genanskaffelsesværdien, når der er tale om en lovlig ekspropriation".

Da Taksationskommissionen i det hele kan tilslutte sig de i nævnte litteratur og kendelse anførte synspunkter, kan det ikke medgives lodsejerne, at erstatningen for de i sagen omhandlede træer i givet fald skal beregnes ud fra retningslinjerne i VAT 19, men derimod, hvad fjernelsen af et eller flere af disse kan antages at have af negativ indflydelse på den samlede ejendoms værdi i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet.

Når imidlertid henses til de ovenfor beskrevne ændringer i anlægsprojektet, samt at lodsejerne under besigtigelsen har tilkendegivet, at de ikke har noget ønske om, at træerne på nuværende tidspunkt skal fjernes, finder Taksationskommissionen, at der ikke foreligger nogen aktuel og/eller nærliggende risiko for, at de 20 afmærkede træer, der befinder sig uden for det eksproprierede areal, vil blive så påvirket af anlægsarbejdet, at det med tilstrækkelig – eller blot rimelig – sikkerhed kan antages, at de helt eller delvist skal fældes som en kausal og adækvat følge af nævnte arbejde.

Der tillægges derfor ikke lodsejerne nogen erstatning i relation til disse træer.

Opmærksomheden henledes dog på, at spørgsmålet om en eventuel erstatning herfor på ny kan indbringes for Taksationskommissionen, dersom det senere måtte vise sig nødvendigt at fælde et eller flere af træerne på grund af skader, der kan tilskrives anlægsarbejdet.

Hvad angår de af lodsejerne krævede 2.400 kr. for eget arbejde, finder Taksationskommissionen, at denne udgift ikke er dokumenteret og/eller sandsynliggjort i en sådan grad, at det kan pålægges Kommunen at erstatte dem dette beløb.

Den samlede erstatning i anledning af ekspropriationen herefter udgør 22.078 kr. – et beløb, der efter Taksationskommissionens opfattelse yder lodsejerne fuldstændig erstatning i anledning af den af Holstebro Kommune foretagne ekspropriation.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke, jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

Hvad angår sagens omkostninger forholdes der som nærmere nedenfor bestemt.

Herefter bestemmes:

Der tilkommer ejerne af matr.nr. 1 , H *og* A *, en samlet erstatning på 22.078 kr. i anledning af Holstebro Kommunes ekspropriation af en del af nævnte ejendom.*

Sagens omkostninger betales af Holstebro Kommune.

Sagen sluttet.

Mødet hævet."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at arealerstatningen og erstatningen for det fældede træ forhøjes.

Lodsejerne anmodede endvidere om erstatning for skade på de 20 afmærkede træer, erstatning for tab af herlighedsværdi og erstatning for eget arbejde.

Lodsejerne anførte, at en erstatning på 50 kr. pr. m2 er meget lav, idet der for en stor del af arealets vedkommende er tale om havejord. Lodsejerne bemærkede, at de har fået opfattelsen af, at kommunen plejer at erstatte havejord uden for byzone med 50-100 kr. pr. m2 foruden tillæg for indbliksgener, støj mv. Lodsejerne pegede derudover på, at det bliver dyrt at genplante træer, bl.a. fordi der skal søges dispensation for fredningslinjer.

Lodsejerne anførte, at det fældede træ var meget synligt og tilførte ejendommen en herlighedsværdi. Ved anvendelse af VAT 19 bør træet erstattes med en sum på omkring 100.000 kr. Lodsejerne pegede på, at VAT 19 er et hensigtsmæssigt redskab, som er udarbejdet af anerkendte organisationer og bl.a. bruges af større kommuner. Frem for alt hviler erstatningsudmålingen efter VAT 19 på objektive kriterier, mens den af kommunen tilbudte erstatning støtter sig til et subjektivt skøn, der efter lodsejernes opfattelse hviler på en tvivlsom faglighed. Lodsejerne var indforstået med, at der er en kutyme for, hvordan man gør tingene i taksationssager, men anførte, at det måske var på tide at gøre op med den kutyme.

Lodsejerne oplyste, at de er fagfolk inden for træer og naturpleje. Lodsejerne forklarede, at der gælder to hovedregler for beskæring af et træs rødder: Man må ikke beskære træets rødder inden for trækronens drypzone. Hvis træet ikke har en udviklet trækrone, må man ikke beskære rødderne inden for en radius af 4 m fra stammen.

Lodsejerne oplyste, at projektet blev ændret efter parternes møde med taksationskommissionen, så anlægget er flyttet 70 cm længere væk fra træerne. Lodsejerne anførte, at de selvfølgelig er glade for dette, da det gør træernes overlevelseschancer bedre, men det er efter lodsejernes opfattelse stadigvæk tvivlsomt, om træerne vil overleve, og lodsejerne fik heller ikke mulighed for at forholde sig til den nye løsning.

Lodsejerne anførte, at når træerne får skåret stort set alle rødderne af på den ene side, så er skaden sket, og træerne vil snart komme til at lide under det. Lodsejerne forklarede, at rødderne hører til bestemte grene, og da kun en lille smule transporteres på tværs, vil træerne snart gå ud på den ene side. Lodsejerne pegede endvidere på, at træerne også på den anden side har mistet mulighed for vandoptag, da der er anlagt dræn og faskine.

Lodsejerne anførte, at der bør udmåles en 'nu og her '-erstatning for de beskadigede træer. Taksationskommissionen har henvist lodsejerne til at komme igen, når træerne

skal fældes, men til den tid vil det efter lodsejernes opfattelse blive svært at bevise, at fældningen er sket på grund af anlægsprojektet, ligesom det ikke stod klart for lodsejerne, hvem der skal betale, hvis træerne i mellemtiden udvikler sig til at blive risikotræer, og kommunen udsteder påbud om, at de skal fældes.

Lodsejerne pegede på, at det tilvejebragte fotomateriale dokumenterer de faktiske skader på det tidspunkt, hvor udgravningen blev foretaget, og hvor man kunne se, hvor store skaderne er.

Lodsejerne anførte, at de sager, som kommunen har henvist til (Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 27. januar 2020 og Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 12. december 2022) ikke er sammenlignelige med denne sag. I førstnævnte sag var træerne blevet eksproprieret, det er lodsejernes træer ikke. Sidstnævnte handlede om læhegn og buske, mens lodsejernes træer står tæt på huset i et haveanlæg.

Lodsejerne anførte, at de ønsker erstatning for eget arbejde. Lodsejerne oplyste, at de flyttede deres rododendroner, da de fik forståelsen af, at de kunne få et skønnet beløb, hvis de selv udførte arbejdet. Lodsejerne fik endvidere en elektriker til at flytte en udendørs lampe, og det var der regning på.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunen anførte, at den af taksationskommissionen fastsatte arealerstatning på 50 kr. pr. m^2 efter kommunens opfattelse stemmer overens med praksis i andre sager i området. I de tilfælde, hvor der er givet en højere arealerstatning, har der enten været tale om sommerhusgrunde eller grunde, hvor der fjernes en byggeret.

Kommunen anførte - bl.a. med henvisning til taksationskommissionens kendelse, hvori der er henvist til litteraturen og taksationsmyndighedernes praksis - at VAT 19 ikke finder anvendelse i taksationssager, hvor man i stedet kigger på, hvilken værdi træerne har haft for ejendommen.

Kommunen henviste endvidere til principperne i Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 12. december 2022 (MAD 2022.276), hvor en lodsejer modtog en erstatning på 21.000 kr. ex. moms for et ca. 150 m langt beplantningsbælte bestående af 2-3 rækker ca. 24 år gamle træer, der ved en fejl var blevet fældet på et tilstødende areal.

Kommunen pegede på, at træerne fortsat står på ejendommen og oplyste, at der i forbindelse med anlægsprojektet er forsøgt at tage så meget hensyn til træerne som muligt, dels ved at kommunen har indskrænket projektet mest muligt forbi ejendommen, og dels ved, at entreprenøren har været så forsigtig som muligt ved arbejdets udførelse.

Kommunen anførte, at det må være op til overtaksationskommissionen at tage stilling til, om træerne skal erstattes nu eller på et senere tidspunkt. I den forbindelse må det eventuelt også være op til kommissionen at vurdere, om denne er rette myndighed.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen er enig i, at erstatning for omhandlede areal skal fastsættes til 50 kr. pr m^2, hvorfor den samlede arealerstatning fastsættes til 4.250 kr.

Overtaksationskommissionen, der er enig i de af taksationskommissionen gengivne synspunkter vedrørende grundlaget for erstatningsberegning for mistet beplantning, finder, at der for mistet beplantning (enkelt træ/skovfyr) og heraf følgende indblikgener fastsættes en erstatning på 14.000 kr.

Overtaksationskommissionen er af de af taksationskommissionen anførte grunde enig i, at der på nuværende tidspunkt ikke er fornødent grundlag for at yde erstatning for skade på de afmærkede træer.

Som anført af taksationskommissionen kan spørgsmålet om eventuel erstatning for skade på de afmærkede træer indbringes for taksationskommissionen, hvis det senere måtte blive nødvendigt at fælde et eller flere træer som følge af skade hidrørende fra anlægsarbejdet.

For udgifter til elektriker flytning af udendørs lampe fastsættes en erstatning på 5.541 kr.

Overtaksationskommissionen er enig i, at der ydes erstatning på 1.828 kr. for udgifter til konsulent, landskabsarkitekt K , for vurdering af de i sagen omhandlede træer.

Overtaksationskommissionen finder endeligt, at der fastsættes en erstatning på 2.400 kr. for værdien af lodsejernes eget arbejde med at flytte tre rododendron, postkasse, vejskilt og sten.

Den samlede erstatning for den gennemførte ekspropriation fastsættes herefter til 28.019 kr.

Konklusion

Ejerne af matr.nr. 1 , H og A , tillægges en samlet erstatning på 28.019 kr. i anledning af Holstebro Kommunes ekspropriation af en del af nævnte ejendom.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke, jf. lov om offentlige veje m.v. §120.

Michael Hansen Jensen

Eigil Holm Nielsen

Mikael Dahl-Jensen

Lars Brix

Rene Schneider

/ 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 12. september 2023



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.