Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 29. november 2023

Sagsnr. 2023-136810

Sagens parter:

Syddjurs Kommune

(herefter benævnt kommunen)

mod

A **og** B

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 5)

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. 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 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 var til stede.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelsesejendom på 1.462 m^2 og var ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.050.000 kr., heraf en grundværdi på 221.700 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ca. 72 m^2 til etablering af dobbeltrettet cykelsti, afståelse af ca. 2 m^2 til forbedring af oversigtsforholdene ved udkørsel fra Y-vej samt fjernelse af beplantning i form af hæk og grantræ.

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

"Ekspropriationen er et meget indgribende indgreb i ejendommens forhold, som mister sin hæk og får X-vej "tættere på". Det har ingen betydning for erstatningssættelsen, at ejendommen ligger i landzone, da den ligger inden for den naturlige afgrænsning af Thorsager.

Arealerstatningen
Kommunens erstatningspåstand giver ikke sikkerhed for, at lodsejernes tab ved afståelsen dækkes. Det afståede areal bør derfor erstattes med et noget højere beløb end påstået af kommune, og arealerstatningen fastsættes derfor til 400 kr. pr. m^2 (svarende til 28.800), dog at erstatningen for det medeksproprierede areal på ca. 2 m^2 erstattes med 500 kr.

Tab af hæk og anden beplantning
Lodsejerne har krav på fuldstændig erstatning for tab af hæk. Lodsejerne har indhentet tilbud/overslag på plantning af ny hæk (867,73 kr. + moms pr. lb. m). Det fremgår ikke af tilbuddet, hvilke hækplanter, tilbuddet omfatter, planternes alder og højde. Erstatningen skal modsvare udgifterne til plantning af en hæk med anvendelse

af sædvanlige hækplanter og i sædvanlig højde. Indblikgener indtil hækken har opnået en acceptabel højde erstattes særskilt. Erstatningen for mistet hæk fastsættes herefter skønsmæssigt til 20.000 kr. (svarende til 800 kr. pr. meter, oprundet).

Erstatningen for det mistede grantræ kan ikke fastsættes svarende til udgifterne ved plantning af et nyt (større) grantræ, men træet erstattet skønsmæssigt med 5.000 kr.

Ulemper m.v.
Endelig fastsættes skønsmæssigt en erstatning for haveåbning, indblikgener m.v. på 20.000 kr., der også dækker betaling af ejendomsskat for det eksproprierede areal indtil berigtigelse af matriklen.

Den samlede erstatning fastsættes til 74.300 kr.

Lodsejerne har ikke haft udgifter til sagkyndig bistand, men har dog afholdt en udgift på 2.500 kr. til ejendomsmæglervurdering. Der er imidlertid efter helt fast praksis ikke mulighed for at få denne udgift dækket særskilt.

Ekspropriationserstatningen forrentes som anført i vejlovens § 120.

Thi bestemmes:

Erstatningen til A *og* B *som ejere af den eksproprierede ejendom, matr. nr.* 1 *,* Adresse 1 *(lb. nr. 5), fastsættes til 74.300 kr."*

Parternes påstande og synspunkter

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning nedsættes til 34.900 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 bemærkede, at ejendommen er beliggende i landzone, og at den ikke er omfattet af kommuneplanens rammer for byudvikling.

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 kan godt være, kommunen har sagt, at lodsejerne skulle indhente et tilbud på retablering af beplantningen på ejendommen, men det var for, at de kunne få en fornemmelse af, hvad det ville koste. Man kan gøre det på flere måder, og normalt vil man købe nogle mindre hækplanter, som i løbet af kort tid vil nå en højde som den hæk, der var der. Det indhentede tilbud på hæk i 140 cm højde vil give lodsejerne en noget højere hæk end den, der var der, og det vil tilføre ejendommen en større værdi, end den havde i forvejen. Det har i øvrigt ikke været kommunens hensigt at holde lodsejerne tilbage i forhold til at retablere hækken.

Når overtaksationskommissionens afgørelse foreligger, har kommunen pligt til at udbetale erstatningen, og kommunen vil rigtig hurtigt tage stilling til, om sagen skal indbringes for domstolene.

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning forhøjes til 105.000 kr.

Lodsejerne oplyste, at beløbet svarer til, hvad ejendomsmægler E har vurderet, at ejendommens værdi er faldet med, efter arealet er blevet mindre, og de har mistet hækken og træet foran huset.

Lodsejerne anførte, at den af kommunen tilbudte arealerstatning på 200 kr. pr. m^2 er horribelt lav. Kommunen sælger selv ubebyggede grunde for 800 kr. pr. m^2. Det er ikke relevant, at ejendommen er beliggende i landzone, fordi den ligger inden for bygrænsen.

Lodsejerne anførte, at de nu er på andet år uden hæk, og folk kan kigge direkte ind fra cykelstien. De synes imidlertid ikke, de selv skal pålægges noget arbejde eller nogen udgifter, og de har heller ikke økonomien til at gå i gang. Lodsejerne blev af kommunen bedt om at indhente et tilbud på genplantning af hæk og grantræ samt

flytning af havelåge, hvilket de har gjort. Det er derfor det indhentede tilbud fra Virksomhed C på 55.661 kr., de har taget udgangspunkt i. Man skal nok i øvrigt regne med, at priserne er steget med ca. 10 %, siden lodsejerne indhentede tilbuddet i 2021.

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	m² pris
2021-023669 (OTAX)	Skørping	3. marts 2022	Haveareal	220 kr./m²
2021-023670 (OTAX)	Skørping	3. marts 2022	Haveareal	220 kr./m²
2021-023671 (OTAX)	Skørping	3. marts 2022	Haveareal	220 kr./m²
Taks (A) 5/2022 (TAX)	Borum	2. december 2022	Haveareal	300 kr./m²
Taks R 9/2020 (TAX)	Nimtofte	6. oktober 2021	Haveareal	250 kr./m²
Taks (A) 1/2020 (TAX)	Hasselager	18. december 2020	Haveareal	300 kr./m²
Taks (A) 5/2018 (TAX)	Solbjerg	30. november 2018	Haveareal	250 kr./m²

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. m² 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. m² 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. m².

Overtaksationskommissionen har i lighed med taksationskommissionen ikke lagt vægt på, at ejendommen ligger i landzone, da ejendommen fremstår som en del af den bymæssige bebyggelse i Thorsager. Kommissionen har i samtidige kendelser vedrørende andre ejendomme, som ligeledes er beliggende langs X-vej , men i byzone, fastsat en tilsvarende erstatning på 300 kr. pr. m².

Overtaksationskommissionen vurderer, at den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for tab af beplantning bør nedsættes til 15.000 kr. svarende til kommunens erstatningstilbud. Lodsejerne har for disse poster fremsat et erstatningskrav på omkring 38.000 kr. under henvisning til et indhentet tilbud fra Virksomhed C , som bl.a. omfatter plantning af hæk og grantræk. Lodsejerne skal have erstattet deres tab som følge af mistet beplantning, herunder ulemper i form af mistet afskærmning på grund af fjernelse af hækken. Erstatningen kan imidlertid ikke fastsættes til, hvad det ville koste at få for eksempel en anlægsgartner 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 den af taksationskommissionen fastsatte erstatning på 20.000 kr. for haveåbning og indbliksgener m.v. er for lav. Overtaksationskommissionen er enig med kommunen i, at det ved vurderingen af ulemperne ved fjernelse af beplantningen må tillægges betydning, at der var indblik over hækken før indgrebet. Kommissionen har imidlertid også tillagt det væsentlig betydning, at cykelstien sammenholdt med X-vej kommer til at løbe tæt på boligen, der har vinduer i lav højde ud til cykelstien. Overtaksationskommissionen vurderer, at den fastsatte ulempeerstatning er for lav navnlig henset til de indbliksgener, som cykelstien efter kommissionens vurdering medfører. Overtaksationskommissionen forhøjer ulempeerstatningen til 30.000 kr., som også dækker flytning af havelågen og ejendomsskat.

Ekspropriationserstatningen fastsættes herefter således;

For arealafståelse af 74 m^2	22.200 kr.
For tab af beplantning	15.000 kr.
For øvrige ulemper	30.000 kr.
Samlet erstatning	67.200 kr.

Konklusion

Overtaksationskommissionen nedsætter den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for afståelse af 74 m^2 til cykelsti og oversigtsareal samt for tab af beplantning og ulemper i øvrigt til 67.200 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.