Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 24. september 2024

Sagsnr. 2024-172230

Sagens parter:

A **og** B

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 1)

mod

Silkeborg Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for ekspropriation til etablering af en stitunnel under X-vej , Silkeborg.

Tirsdag den 24. september 2024, ca. kl. 13.00, 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, landmand Niels

Erik Borup Poulsen og ejendomsmægler Frank Elefsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, regnskabschef Lars Brix og folkeskolelærer Anni Sørensen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektørerne Torben Grundfør Richter og Jonas Søby Pedersen, begge Mølbak Rådgivende Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro af lodsejerne, som gav møde ved A og dennes far, F .

Kommunen gav møde ved projektleder Betina Poulsen og landinspektør Lars Emil Vindfeld Møller, begge Silkeborg Kommune.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen er beliggende i byzone og udgør - sammen med matr.nr. 2 og 3 – en beboelsesejendom på 28.083 m^2, heraf 365 m^2 vej.

Ejendommen er ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.400.000 kr., heraf en grundværdi på 972.100 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på ca. 367 m^2 til sti og tunnelanlæg, tab af træer og beplantning samt midlertidig benyttelse af et arbejdsareal på ca. 94 m^2.

Ejendommen er omfattet af lokalplan [redacted]. Arealet er omfattet af lokalplanens delområde V. Efter lokalplanens § 3.8 må delområde V kun anvendes til sti, stitunnel samt eksisterende vejanlæg. Delområde V skal anvendes til etablering af offentligt sti- og tunnelanlæg langs med og under X-vej .

Lokalplanen er endeligt vedtaget den 1. oktober 2018 og er offentliggjort den 12. oktober 2018. Lodsejerne købte ejendommen ved købsaftale af 31. januar 2020 og skøde tinglyst den 4. maj 2020.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Randers' kendelse af 20. december 2023, hvis begrundelse og resultat er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 20. december 2023

"Taksationskommissionen skal ikke tage stilling til ekspropriationens lovlighed, men skal fastsætte størrelsen af ejernes tab ved ekspropriationen. Erstatningen skal være fuldstændig.

Lodsejerne har erhvervet ejendommen efter gennemførelsen af lokalplanen, og må derfor formodes at have indrettet deres købspris efter de muligheder, der efter lokal-

planen var for udnyttelse af arealet. Kommunen har været berettiget til som led i forberedelsen af projektet at fælde de træer, som har været nødvendige for at gennemføre de forberedende undersøgelser. Om lodsejerne får erstatning for de fældede træer efter vejlovens § 99, eller om det sker som en del af ekspropriationserstatningen, er uden betydning. Tabet og dermed erstatningen udgør samme beløb.

De fældede træer stod på et areal, der ligger op til vejarealet og er vanskeligt fremkommeligt og beplantningen har derfor ikke værdi som produktionsskov. Arealet har heller ingen særlig værdi som rekreativt område, da ophold på det vejnære areal ikke ligger lige for.

Ved opgørelsen af tabet må hensyn tages til 1) værdien af det afståede areal, 2) tabet ved at ejerne afskæres i en periode fra at råde over et arbejdsareal, 3) tabet ved mistede træer og 4) ulemper ved ekspropriationen, herunder eventuelle skader på ikke fældede træer.

Silkeborg Kommune har ikke oplyst, hvorledes kommunen er kommet frem til erstatningspåstanden på 25.000 kr.

Ad 1) Kommissionen finder, at værdien af det afståede areal er begrænset; det er ikke – og kan ikke – på grund af sin beliggenhed tæt på en mindre sø og mellem denne og kommunevejen X-vej *hverken udnyttes landbrugsmæssigt eller til skovdrift. Arealet er ikke sammenhængende med arealerne omkring ejendommens bygninger og påvirker næppe værdien af restejendommen. Hertil kommer, at den planlagte fremtidige benyttelse i henhold til lokalplanen var kendt på tidspunktet for lodsejernes erhvervelse af ejendommen. En erstatning for afståelse af arealet på 367 m^2 på 18 kr. pr. m^2, eller 6.606 kr. giver med sikkerhed ejerne fuldstændig erstatning for arealafståelsen.*

Ad 2) Erstatningen for midlertidig afståelse til arbejdsareal fastsættes skønsmæssigt til 10 kr. pr. m^2 eller 940 kr.

Ad 3) Ved fastsættelsen af erstatningen for fældede træer må der tages hensyn til, at træerne ikke har stået i en produktionsskov. Træerne repræsenterer en værdi, men der må også tages hensyn til at de har stået på et areal, hvor fældning af træerne ikke kan ske med større maskiner, men må ske overvejende manuelt (med motorsav). Træerne skal også overvejende fjernes manuelt. Efter den registrering og optælling, som lodsejerne har fået foretaget, må det antages, at der på det afståede areal har stået ca. 26 træer og på arbejdsarealet ca. 10 træer, som havde en størrelse som giver mening at medregne. Der er herved taget hensyn til, at der også er fældet træer, der har stået på vejarealet, der omfatter et skråningsareal, og på det tilgrænsende areal, der tilhører en grundejerforening og at disse var medregnet i opgørelsen lavet for lodsejer. De fældede træer har efter det foreliggende været af forskellig art, størrelse og alder. Træerne har efter lokalplanens gennemførelse ikke haft nogen rekreativ værdi, men værdien har været begrænset som brænde efter en hobbylignende indsats til fældning, opskæring, kløvning og borttransport. Træernes værdi fastsættes herefter skønsmæssigt til 200 kr. pr. stk., eller i alt 7.200 kr.

Ad 4) For ejendomsskat indtil matrikulær berigtigelse og for ulemper fastsættes skønsmæssigt en erstatning på 1.000 kr.

Den samlede erstatning fastsættes således til 15.746 kr.

Lodsejerne har haft sagkyndig bistand til registrering og beskrivelse af de fældede træer. Til dækning heraf tilkendes der lodsejerne skønsmæssigt 2.500 kr. Kommissionen er opmærksom på, at lodsejernes faktiske udgifter til sagkyndig bistand langt har oversteget dette beløb.

Ekspropriationserstatningen forrentes som anført nedenfor, jf. vejlovens § 120.

Thi bestemmes:

Erstatningen til A *og* B *som ejere af ejendommen,* Adresse 1 *, matr. nr.* 1 *, for afståelse af et areal på ca. 367 m^2, for midlertidig afståelse af et arbejdsareal på 94 m^2, for mistet beplantning, ejendomsskat og for ulemper fastsættes til 15.746 kr. som opgjort ovenfor.*

Erstatningen forrentes med en årlig rente, svarende til diskontoen på datoen for ekspropriationen den 2. oktober 2023 og fra dette tidspunkt.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand tilkendes der ejerne 2.500 kr."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for fældede træer og afståelse af areal og midlertidig brug af arbejdsareal forhøjes.

Lodsejerne anmodede derudover om erstatning for yderligere tre træer, barkskader og eventuelle jordskader samt erstatning for ulønnet arbejde i form af bl.a. kontakt til rådgivere, advokater og eksperter, mistede feriedage etc., hvorefter den samlede erstatning forhøjes til mindst 220.117 kr.

Lodsejerne anmodede endvidere om, at den af taksationskommissionen tilkendte dækning af udgifter til sagkyndig bistand forhøjes til 55.525 kr.

Lodsejerne oplyste, at de var bekendt med lokalplanen, da de underskrev købsaftalen på ejendommen i begyndelsen af 2020, men på daværende tidspunkt var stisystemet indtegnet på størstedelen af kommunens grund. Lodsejerne var dog også bekendt med, at en stitunnel i Funder [redacted] var blevet anlagt på en anden måde, og lodsejerne var gået ud fra, at begge tunneller ville blive anlagt på samme måde. Da lodsejerne den 19. august 2020 fik tilsendt planerne om stitunnelen var der ingen oplysninger om træfældning, linjeføring eller erstatning.

Efter lodsejernes opfattelse bør der ikke være forskel på erstatning og taksation, og ifølge erstatningsansvarsloven har lodsejerne krav på at få skader erstattet ud fra deres genanskaffelses- eller brugsværdi, mens udgangspunktet i forsikringsaftaleloven er genanskaffelsesværdien minus fradrag for alder mv.

Lodsejerne pegede på, at der netop tages højde for dette med VAT19-metoden, og at metoden ifølge Videnblad nr. 05.01-27 fra Københavns Universitet, kan bruges også i

byggesager. Lodsejerne pegede endvidere på, at VAT19-metoden har været i høring og er vedtaget af aktørerne i den grønne branche.

Lodsejerne bemærkede, at kommunen i pjecen *"Hjælp os med at passe på byens træer"*, som findes på kommunens hjemmeside, bl.a. stiller krav om, at træer beskyttes ved opsætning af sikkerhedshegn og ved håndgravning omkring rødderne. Hvis grene, stammer eller rødder beskadiges, beregnes erstatningskravet ud fra VAT19-metoden, og hvis et beskadiget træ skal erstattes af et nyt, skal det nye træ være af en størrelse, der er så tæt på det beskadigede træs som muligt.

Lodsejerne oplyste, at der foruden de træer, der blev fældet inden for arbejdsarealet, er fældet yderligere tre træer uden for arbejdsarealet.

Lodsejerne oplyste, at der ikke blev opsat hegn omkring træerne og udlagt køreplader trods deres anmodning herom, og derfor kan de bestående randtræers rødder efter lodsejernes opfattelse meget vel være blevet beskadiget af entreprenørmaskinerne. Lodsejerne pegede desuden på, at nogle af træerne har tydelige barkskader efter at være blevet påkørt af entreprenørmaskinerne.

Lodsejerne anførte, at det burde have været kommunens opgave at sørge for overblikket over, hvor mange træer, der stod på ejendommen. På åstedsforretningen fik lodsejerne imidlertid det indtryk, at de selv skulle komme med en konkret vurdering fra en uvildig sagkyndig. Derfor antog lodsejerne Virksomhed V , som kommunen bl.a. har anvendt i en sag, hvor nogle store træer langs Remstrup Å var blevet fældet ulovligt, og hvor kommunens erstatningskrav netop blev beregnet ud fra VAT19-metoden. Rapporten fra Virksomhed V kostede lodsejerne mere end 50.000 kr., men i taksationskommissionen blev lodsejerne kun tilkendt en skønsmæssig godtgørelse på 2.500 kr.

Den af kommunen omtalte sag i MAD 2023.246 er efter lodsejernes opfattelse ikke sammenlignelig med forholdene i denne sag, idet den handlede om en ejendom på landet i Sevel ved Holstebro. Man kan ikke finde tilsvarende ejendomme, som ligger så bynært som lodsejernes [redacted].

Lodsejerne bemærkede, at kommunen i sagen om de ulovligt fældede træer fik 1,8 mio. kr. i erstatning. Efter lodsejernes opfattelse bør en del af dette beløb bruges på deres ejendom, da kommunen har udtalt, at man vil bruge pengene på bynær natur, og da lodsejernes ejendom, som er en del af den grønne korridor i den nordlige del af Silkeborg, i høj grad udgør bynær natur.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet, men var dog indforstået med en korrektion for antallet af fældede træer, idet der var enighed mellem parterne om, at der er fældet yderligere tre træer uden for arbejdsarealet.

Kommunen anførte, at stitunnelen og stiens forløb er udlagt i lokalplanen, som blev offentliggjort og vedtaget i 2018. Det er helt sædvanligt, at den, der realiserer lokalplanen, også skal anlægge vejene og stierne i lokalplanområdet, og der blev mellem kommunen og ejendomsudviklingsselskabet indgået en aftale om bl.a. betalingen for stitunnellen.

Kommunen bemærkede, at de arealer, der i en lokalplan bliver udlagt til vej, herefter vil være 0 kr. værd, og at det vil være helt usædvanligt, hvis ejendomsudviklingsselskabet efterfølgende skal have betaling for arealerne fra dem, grundene bliver solgt til, eller fra kommunen.

Kommunen oplyste, at anlægsarbejdet trak ud, og at det på et tidspunkt var oppe at vende, at kommunen skulle overtage skovarealet, hvilket imidlertid ikke kunne lykkes, før ejendommen inkl. stiarealet i begyndelsen af 2020 blev videresolgt til lodsejerne. Derfor måtte kommunen på helt sædvanlig vis ekspropriere stiarealet, og da der ikke kunne opnås enighed om erstatningen, blev sagen indbragt for taksationsmyndighederne.

Kommunen bemærkede, at det især er erstatningsposten for de fældede træer, parterne er uenige om. Selv om der i princippet er flere veje at gå, når det handler om skovarealer, er det efter kommunens opfattelse taksationsmyndighedernes praksis, at erstatning for mistet beplantning fastsættes skønsmæssigt ud fra en vurdering af betydningen for ejendommens værdi i handel og vandel. Kommunen henviste i den forbindelse bl.a. til den i MAD 2023.246 optrykte kendelse fra Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro.

Kommunen anførte, at VAT19-metoden bruges til værdiansættelse af enkelttræer, men aldrig i forbindelse med indgreb i skovarealer, og heller ikke i taksationsmyndighedernes praksis. I den af lodsejerne omtalte sag om de ulovligt fældede træer - hvor der i øvrigt blev indgået et forlig mellem kommunen og skadevolder - havde fældningen mest af alt karakter af hærværk, men det har intet med hærværk at gøre, når kommunen er ude og erhverve arealer til etablering af sikre skoleveje.

Kommunen oplyste, at man har haft en drøftelse med entreprenøren, som ikke havde nogen betænkeligheder i forhold til de bestående træer ved at udføre arbejdet på den måde, som det blev udført. Det er dog ikke udelukket, at kommunens forstkandidat vil kunne se på træerne til næste forår for at vurdere, om de har taget skade, og så kan parterne eventuelt tage en drøftelse herom til den tid.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at imødekomme lodsejernes krav om forhøjelse af erstatningen for de mistede træer, som lodsejerne har fremsat med henvisning til beregninger foretaget efter VAT 19-metoden til værdisætning af træer.

Overtaksationskommissionen bemærker, at det er et almindeligt ekspropriationsretligt princip, at en ejer som udgangspunkt ikke har krav på erstatning af genanskaffelsesværdien, men alene handels- og brugsværdien, hvis disse er lavere end genanskaffelsesværdien. 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, undertiden 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.

Lodsejerne er ved taksationskommissionen tilkendt en betydelig erstatning for det afståede areal henset til arealets karakter. Det samme gælder for det midlertidigt afståede arbejdsareal. Lodsejerne er herudover tilkendt erstatning for de fældede træer, hvoraf størstedelen befandt sig på det permanent afståede areal. De fældede træer har som anført af taksationskommissionen efter lokalplanens gennemførelse ikke haft nogen rekreativ værdi, og de har alene haft en begrænset værdi som brænde.

Overtaksationskommissionen vurderer, at den tilkendte erstatning er høj, men har efter en samlet vurdering ikke fundet fuldt tilstrækkeligt grundlag for at nedsætte erstatningen. Lodsejerne er med den tilkendte erstatning med sikkerhed også sikret erstatning for de på forretningsdagen fremhævede ulemper i form af yderligere tre mistede træer, barkskader på to eller tre træer samt kørsel uden køreplader på arbejdsarealet.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilsidesætte den af taksationskommissionen tilkendte godtgørelse for sagkyndig bistand.

Med disse bemærkninger og i øvrigt af de af taksationskommissionen anførte grunde stadfæstes kendelsen.

Konklusion

Taksationskommissionens kendelse stadfæstes.

Ole Terkelsen

Niels Erik Borup Poulsen

Frank Elefsen

Lars Brix

Anni Sørensen

/ 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 18. november 2024.



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.