UDSKRIFT AF PROTOKOLLEN
FOR
OVERTAKSATIONSKOMMISSIONEN
FOR NORD- OG VESTSJÆLLAND

Forretningen den 25. oktober 2017
TS82001-00015-4

Fastsættelse af erstatning til Lodsejer 1 **m.fl. for Holbæk Kommunes ekspropriation fra matr.nr.** 1 **Allerup by, Tuse til anlæg af natursti (Fjordstien).**

Onsdag den 25. oktober 2017 afholdt Overtaksationskommission for Nord- og Vestsjælland forretning.

Til stede var formanden for kommissionen, kontorchef, cand.jur. Bo Tarp og medlemmerne af kommissionen, Preben Birch, Knud Birk Iversen, Erling Rørdam og Tue Tortzen.

Protokollen førtes af sekretæren, fhv. auditør, cand. jur. Inge Guldborg Henriksen.

Landinspektør Henning Østergaard var mødt med henblik på at bistå kommissionen.

For og med Holbæk Kommune mødte Line Justesen, Michael Leth-Espensen og Bente Mehan.

Person 1 mødte som bisidder for den tidligere ejer Lodsejer 1 .

For og med ejeren, Lodsejer 2 , mødte advokat Klaus E. Henriques.

Desuden mødte ejerne Lodsejer 3 og Lodsejer 4 .

Forretningen indledtes ved besigtigelse kl. 10.00 på ejendommen, Adresse , 4300 Holbæk.

Det oplystes, at den berørte ejendom, matr.nr. 1 , Allerup by, Tuse, udgør en delstrækning af Fjordstien og forbindes med delstrækninger på matr.nr. 2 og 3 . Ifølge ekspropriationsprotokollen af 15. august 2005 eksproprieres 1.140 m^2 og 1.380 m^2 belægges med servitut. Af Bemærkninger i protokollen fremgår følgende om projektet:

”Opsætning af kæder og sten hvor stien krydser adgangsvej til ejendommen.

Areal langs Vej afstås til projekt i en bredde af 6 meter fra vejskel. Eksisterende trådhegn flyttes og der opsættes nyt hegn i forlængelse af eksist. hegn til adgangsvej.
Etablering af plantning langs nordgående stiforløb i en bredde på 5 meter.
Landinspektør afsætter skel i dæmning"

Forretningen henlagdes herefter til et af kommunen anvist lokale hos Holbæk Seminarium.

Advokat Claus Rehl har på vegne af ejerne indbragt den af Taksationskommissionen for Vestsjælland afsagte kendelse af 13. januar 2012 (udsendt til parterne ved brev af 30.januar 2012) for Overtaksationskommissionen. Ankebegæring, udskrift af Taksationskommissionens kendelse og øvrige sagsakter for Taksationskommissionen var fremlagt for Overtaksationskommissionen tillige med Holbæk Kommunes supplerende bemærkninger fremsendt med mail af 10. oktober 2017, samt 3 af advokat Klaus E. Henriques fremlagte Bilag A, B og C tillige med pjece "VAT 03 Værdisætning af træer".

Taksationskommissionen har afsagt følgende kendelse:

"Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse:

Ad A: Strækning langs Vej :
1: Popler langs Vej :
Ved åstedsforretningen blev det bestemt, at dyrehegnet af Amtet ville blive flyttet til en ny placering, samt at Amtet ville etablere en ny beplantning af popler indenfor dette hegn på ejendommens areal langs stien over en strækning på ca. 200 meter. Sædvanemæssigt ydes der erstatning med et beløb svarende til 2 årige planter til 15 kr./stk. i en højde af 80-100 cm., hvorfor der tilkendes et beløb afrundet til 2.000 kr.

2: Hegn:
Holbæk kommune har som angivet i ekspropriationsprotokollen opsat nyt hegn og pæle i skel, idet det eksisterende hegn ikke kunne genanvendes efter eventuel flytning. Der findes ikke oplyst grundlag for etablering af et "driftshegn" som et led i erstatningsfastsættelsen. Det nye hegn er blevet forlænget hen til den befæstede indkørsel (den private fællesvej) med 45 meter, hvorved ekspropriationsprotokollens tilførsel må anses for opfyldt.

3: Kørevej på matriklen:
Ud fra de fremlagte fotos findes den dengang og nu eksisterende kørevej ikke at have karakter udover højst et hjulspor uden befæstning, hvorfor der ikke gives erstatning herfor.

4: Stolper med kæde:
Holbæk Kommune har indvilliget i, at der ydes erstatning for stolper med kæde samt skiltning om privat fællesvej, men kan ikke anerkende det påståede beløb.

Taksationskommissionen fastsætter erstatningen til 10.000 kr. incl. moms.

5: Etablering af læsseplads:
Der findes ikke dokumenteret eksistensen af en tidligere befæstet læsseplads på det udpegede areal, hvorfor der ikke gives erstatning som påstået.

6: Arealerstatning:
Efter endelig opgørelse er det afgivne areal på 1.214 m^2, jf. matrikelkort af 22. februar 2011. Under hensyn til, at der er tale om frijord, findes det tilbudte beløb på 17,50 kr. pr. m^2 at være passende, således at erstatningen fastsættes til 21.245 kr.

Ad B:
l: Erstatning for popler:
Det findes ikke godtgjort, at der er sket skade såvel under etableringsarbejdet som efterfølgende på poppelrækken på stien i nord/sydgående retning, som vil påvirke poplernes fremtidige vækst, hvorfor der ikke ydes erstatning for dette påståede tab.

2: Stien og dens forløb:
Det servitutbelagte areal lægges til grund med 1.380 m^2. Under hensyn til arealets status som frijord findes prisen pr. m^2 at burde fastsættes til 17,50 kr. pr. m^2. Herefter ydes erstatning med 24.150 kr. for selve servitutpålægget.

3: Flytning af driftshegn:
Der er ikke oplyst grundlag, ej heller i ekspropriationsprotokollen for at yde erstatning for dette hegn i nord/sydgående retning, der i øvrigt ses uberørt af de udførte anlægsarbejder.

4: Hegn langs dige:
Dette krav er nyt og tilsyneladende affødt af ønsket om kvægdrift. Under hensyn hertil findes kravet ikke relevant i forhold til indgrebet.

5: Sti - 4 meter bredt bælte:
Der er tale om 350 meter i en bredde på 5 meter. Erstatning til beplantning fastsættes til 50.000 kr. incl. moms.

6: Herlighedsværdi:
Da der ikke for Taksationskommissionen er fremlagt dokumentation for tab af herlighedsværdi, findes kravet ikke at kunne efterkommes.

7: For ulemper samt tab af jagt finder Taksationskommissionen, at der bør ydes en erstatning på 50.000 kr. incl. moms.

Advokatomkostninger findes at kunne fastsættes til 5.000 kr.+ moms.

Derfor bestemmes:

Holbæk Kommune skal i anledning af ekspropriation til anlæggelse af Fjordstien betale erstatning til ejerne af matr. nr. I f Allerup by, Tuse Lodsejer 1 , Lodsejer 3 , Lodsejer 4 og Lodsejer 2 som nedenfor bestemt:

Den af Holbæk Kommune til budte erstatning stadfæstes med den ændring, at der ydes erstatning

for poppelhegn langs Vej med	2.000 kr.
for stolper med kæde samt skiltning	10.000 kr.
for arealafgivelse	21.245 kr.
for servitutpålæg	24.150 kr.
for beplantning langs dige	50.000 kr.
for ulemper og forringelse af jagt på ejendommen	50.000 kr.
I alt	157.395 kr.

alt incl. moms.
samt advokatomkostninger med 5.000 kr.+ moms.

Erstatningsbeløbene forrentes fra datoen fra ekspropriationsbeslutningen, til betaling sker, med en årlig rente svarende til Nationalbankens diskonto på ekspropriationstidspunktet.

Udgifterne ved taksationskommissionens behandling af sagen betales af Holbæk Kommune."

Advokat Klaus E. Henriques fremsatte indledningsvis den formelle betragtning, at han ikke tidligere har haft kendskab til Holbæk Kommunes indlæg af 7. marts 2013, og at det nu fremsendt med mail 10. oktober 2017 er for sent indgivet, hvorfor han måtte protestere mod fremlæggelsen og således principielt afskære kontrapåstanden. Han tilkendegav i denne forbindelse, at det forhold, at kommunen har valgt at nedsætte tilbud om arealerstatning til 8,50 kr./m^2, forekommer ejendommeligt og alt andet lige kunne give anledning til at indhente en sagkyndig vurdering.

Formanden bemærkede, at han opfattede kommunens brev af 7. marts 2013 som kommunens indlæg forud for den forretning i Overtaksationskommissionen, der var berammet til den 13. marts 2013, men som beklageligvis blev aflyst samme dag. Formanden anførte, at indlægget som sådan ikke ændrer sagens faktum for kommissionen, og han fik parternes tilslutning til, at der herefter foretoges en materiel gennemgang af sagen.

Advokat Klaus E. Henriques nedlagde herefter påstand om erstatning, således som det af ejernes tidligere advokat var fremsat over for Taksationskommissionen, og henviste i denne forbindelse i sin helhed til kendelsens side 13 – 16, herunder også vedrørende erstatningskravenes størrelse.

Idet Klaus E. Henriques tog udgangspunkt i den litrering, som er anført i kendelsens side 18 – 20, anførte han til støtte for påstanden bl.a. følgende:

Ad A. Strækning langs Vej :

A1. Popler langs Vej :
I princippet i grundlovens § 73 om fuld erstatning ligger, at ejerne i det omfang der er sket et ekspropriativt indgreb, skal stilles, som om dette ikke var sket, hvilket i nærværende sag indebærer, at der skal gives ejerne erstatning for træer af tilsvarende art og størrelse. Som nyt Bilag A og Bilag B er fremlagt de tilbud om beplantning af 110 popler med vækstgaranti, respektive uden vækstgaranti, som er modtaget fra Virksomhed 1, respektive Virksomhed 2 .

Med henblik på at kunne anskueliggøre en mere systematisk værdifastsættelse af de eksproprierede træer, fremlagde advokat Klaus E. Henriques en pjece fra Dansk Træplejeforening, "VAT 03, Værdisætning af træer", hvoraf fremgår, at man for skadede træer, der fjernes og er større end almindelige planteskoletræer anvender en norm, hvorefter man beregner træets værdi, som den var før skaden. På denne baggrund, og idet Klaus E. Henriques ikke fra praksis har kunnet finde sager, der skulle understøtte en sædvanemæssig erstatning i størrelsesordenen som fastsat af Taksationskommissionen, gav

han udtryk for sin undren over det af kommissionen fastsatte beløb på 2.000,00 kr. Det gjordes gældende, at ejerne lider et konkret, individuelt tab ved ekspropriationen, og at der til grund for erstatningskravet foreligger fornøden årsagsforbindelse og adækvans.

A2. Hegn:
Erstatningskravet vedrørende hegn langs sti stammer fra ejernes tidligere advokat og er opgjort med henvisning til materialesamlingens side 176, 3. afsnit, Pris vildthegn. Det gøres gældende, at der skal gives erstatning for ejernes tidligere hegn, som er fjernet, og at der skal opsættes nyt hegn på den anden side af kørevejen. Erstatningskravet udgør 190 m à 63 kr./m for fjernet hegn og 190 m à 63 kr./m for nyt hegn.

A3. Kørevej på matriklen:
Det gjordes gældende, at den tidligere vej var befæstet og af god kvalitet samt anvendt som kørevej til transport af juletræer, hvorfor der som anført for Taksationskommissionen skal ydes erstatning i henhold til indhentet tilbud på en 190 m ny kørevej.

A4. Stolper med kæde:
Der gjordes gældende, at stolper med kæde er anlagt på en så uhensigtsmæssig måde, at det reelt ikke udgør nogen afspærring til kørevejen.

A5. Etablering af læsselads:
Det gjordes gældende, at den tidligere læsseplads har været befæstet, således at den har fundet anvendelse for større lastvogne, og der kræves erstatning for etablering af ny befæstet læsseplads i henhold til indhentet tilbud på 160 m^2 à 338 kr./m^2.

A6. Arealerstatning:
Det gjordes gældende, at den af kommunen tidligere tilbudte erstatning for arealafståelse på 17,50 kr./m^2 er alt for lav, idet der er tale om frijord, som uden landbrugspligt således kan dyrkes frit uden nogen begrænsninger, hvorfor erstatningen skal fastsættes højere, end hvad gælder for landbrugsjord. Det af kommunen nu fremsatte erstatningstilbud på 8,50 kr./m^2, kan der så meget desto mindre ikke tages hensyn til. Klaus E. Henriques påstod derfor en erstatning på 30 kr./m^2 og som dokumentation herfor henviste han yderligere til det af ham fremlagte Bilag C, hvor arealet på sammenlignelig ejendom i samme zonestatus på skødetidspunktet som ejernes var handlet til 45 kr./m^2.

<u>Ad B: Strækning langs vestskel og dige:</u>

B1. Erstatning for popler:
Klaus E. Henriques gjorde gældende, at stien og dens forløb, etableret klos op ad den eksisterende poppelrække, har påført skade ved etableringsarbejdet vedrørende stien. Ligeledes gjordes det gældende, at der som følge af, at det er kommunen, der skal forestå beskæringen af ejernes popler, kan opstå et erstatningsudløsende tab for ”poppelvæsenet”, idet ejerne må antages at ville ønske, at poplerne kan brede sig, mens kommunen ønsker poplerne stynet.

Klaus E. Henriques fremsatte et nyt supplerende erstatningskrav på 318.000 kr., idet der i hjørnet mellem A, strækningen langs Vej , og B, strækningen langs vestskel og dige, er fældet 6 popler.

B2. Stien og dens forløb:
Det gjordes gældende, at servituterstatningen skal udgøre 30 kr./m^2. Der er på begge sider af stien disponeret over væsentligt mere end anført i ekspropriationsprotokollen, hvor det servitutbelagte areal er opgjort til 1.380 m^2. Arealet bør derfor opmåles på ny.

B3. Flytning af driftshegn; B4: Hegn langs dige:
Det gjordes gældende, at hegnet er væsentligt for at kunne undgå indtrængen på ejendommen. Hegnet skal flyttes, og der skal opsættes nyt hegn, også ved dige, svarende til de tilsagn, der i henhold til ekspropriationsprotokollen er givet til ejerne af lb. nr. 2 og 3.

B5. Sti - 4 meter bredt bælte:
Der gjordes ikke yderligere gældende ud over det for Taksationskommissionen anførte.

B6. Herlighedsværdi; B7. For ulemper og tab af jagt:
Klaus E. Henriques gjorde gældende, at det er helt indlysende, at der skal ydes fornøden erstatning som anført over for Taksationskommissionen. I denne forbindelse henviste han til side 3 i Taksationskommissionens kendelse, hvori citeres bemærkning fra ekspropriationsprotokol nr. 3 af 15. august 2005 om, at jagten vil lide skade, og at der skal ydes erstatning herfor.

Line Justesen, suppleret af Michael Leth-Espensen og Bente Mehan, fremsatte på vegne af Holbæk Kommune som anført i kommunens brev af 10. oktober 2017 følgende forslag til erstatning med efterfølgende bemærkninger:

”Benævnelse	Mængde	Enhedspris	Erstatning	Bemærkninger
1. Markjord langs vej - vej	1.140m^2 *	kr. 8,50	kr. 9.690	Erhvervelse i bredde af 6 m.
2. Markjord i vestskel langs dige	1.380m^2 *	kr.8,50	kr. 11.730	Pålæggelse af servitut om færdselsret.
3. Ulempeerstatning		kr. 40.000,00	kr. 40.000	Forringede jagtmuligheder, tab af herlighed, mv.
4. Pæle, kæde og skilt v. indkørsel		kr. 9.063,00	kr. 9.063	
I alt			kr. 71.420	

* Arealstørrelser iht. ekspropriationsprotokol af 15. august 2005.
[Overtaksationskommissionens bemærkning: sammentællingen ovenfor er korrekt: kr. 70.483]

ad. 1: Vestsjælland Amt tilbød på ekspropriationstidspunktet en arealerstatning på 8,5 kr./m^2, hvilket på daværende tidspunkt var prisniveauet for landbrugsjord i Holbæk-området. Ejendommens jorder er dog ikke landbrugsjord, men arealer uden landbrugspligt, såkaldt frijord. Holbæk Kommune finder ikke, at der er grundlag for at yde en større erstatning for frijord end for landbrugsjorder, idet der ikke er grundlag for at antage, at arealet som frijord har større værdi eller kan yde større afkast end som landbrugsjord.

Ad. 2: Holbæk Kommune tilbyder samme erstatning pr. m^2 for servitutbelagt areal som for arealet eksproprieret til erhvervelse.

Ad. 3: De eksproprierede arealer er dels beliggende i udkanten af en juletræsplantage langs en befærdet vej, hvor der må formodes ikke at være meget vildt/jagtmuligheder, dels langs plantagen på et areal, hvor der før var tæt tjørnekrat. Dette krat må naturligt have fungeret som skjul for dyrelivet, og selvom krattet er groet op igen, vil der fremover være mere forstyrrelse og dermed færre dyr i krattet, som følge af færdsel på stien. Kommunen anerkender, at etablering af stien kan have en begrænset betydning for jagt på ejendommen og har derfor valgt at fastholde det forslag til "ulempeerstatning", som fremgår af ekspropriationsprotokollen af 15. august 2005, side 4. Beløbet er baseret på Vestsjællands Amts erfaringstal fra lignende sager langs Fjordstien.

Til støtte herfor henvises til taksationskendelser gengivet i KFE 94.162 og KFE 94.180.

> KFE 94.162 drejer sig om anlæg af en ca. 400 m lang natursti, hvor der tilkendtes en samlet erstatning for arealafståelse og jagtindskrænkning på 12.000 kr. Af kendelsen kan jagterstatningen opgøres til 5.000 kr.
>
> I sag KFE 94.180 anlagdes en rekreativ 1 km stirute over et gods' jorder med afståelse af 6828 m^2. Der tilkendtes erstatning på 22.500 kr. for forringelse af jagten med bemærkning om, at der i jagtmæssig henseende var tale om et væsentligt indgreb i ejendomsretten. Taksationskommissionen lagde her til grund, at jagten berørtes i et 100 m bredt bælte på hver side af stien og at jagten i dette bælte var reduceret med 25 %. Ejendommen havde en årlig jagtlejeindtægt på 450 kr. pr. ha. Der anvendtes en kapitaliseringsfaktor på 10.

Holbæk Kommune finder det i øvrigt ikke godtgjort fra ejernes side, at der drives jagt på ejendommen og at ejerne har indtægt ved at udleje jagtretten. Ejerne ses således ikke at have lidt noget direkte tab ved mistet eller nedsat jagtleje. Med en samlet ulempeerstatning på 40.000 kr., herunder for gener ved evt. privatjagt, finder kommunen, at ejers tab er dækket."

Idet Holbæk Kommune gjorde gældende, at kommunens væsentligste betragtninger fremgår af ovennævnte brev, anførte kommunen supplerende til støtte for dens påstande:

Ad A: Strækning langs Vej :

A1: Popler:
De berørte popler står ikke på ejernes ejendom, og Taksationskommissionens erstatningsfastsættelse er i overensstemmelse med praksis. De af Taksationskommissionen fastsatte 2.000,00 kr. er indregnet i kommunens tilbud om samlet ulempeerstatning på 40.000,00 kr. som anført i kommunens brev af 7. marts 2013.

A2: Hegn:
Kommunen oplyste, at den gerne havde set problemstillingen vedrørende hegnet afsluttet langt tidligere, men at entreprenøren, der har sat hegnet på kommunens side af skellet, ikke har leveret tilfredsstillende arbejde og derfor har været ude flere gange for at foretage afhjælpning.

A3: Kørevej på matriklen; A5: Etablering af læsseplads:
Som anført i ekspropriationsprotokollen af 19. maj 2005, jf. materialesamlingens side 36, er spørgsmål om erstatning herfor behandlet under ét.

A6: Arealerstatning:
Der er redegjort for kommunens synspunkt i det fremlagte brev af 10. oktober 2017.
Kommunen måtte desuden bestride, at det i sagen fremlagte nye Bilag C vedr. skøde med en arealpris på 45 kr./m^2 havde nogen betydning, idet den pågældende ejendom er i byzone og belagt med godkendt lokalplan.

Ad B: Strækning langs vestskel og dige:

B6. Herlighedsværdi; B7. Tab af jagt:
Kommunen anerkender som anført i brev af 10. oktober 2017, at der kan være tale om tab som følge af forringede jagtmuligheder, også selv om ejernes erstatningskrav ikke foreligger dokumenteret.

Parterne forlod herefter mødelokalet.

Overtaksationskommissionen afsagde efter drøftelse af sagen og votering følgende

KENDELSE

Overtaksationskommissionen bemærker indledningsvis, at det ikke bestrides af kommunen, at der i hjørnet mellem strækningen langs Vej og strækningen ved vestskel som påberåbt af ejerne er fældet 6 poppeltræer, hvorfor pris herfor skal indgå i erstatningsfastsættelsen, således at der i alt ydes erstatning for 116 popler. Erstatningen fastsættes til en samlet sum på 100.000,00 kr.

Overtaksationskommissionen lægger til grund, at kommunen i dialog med ejerne flytter stolper med kæde, hvor kørevejen krydser adgangsvej til ejendommen, således at der dannes en reel afskærmning for trafik ind på kørevejen på matriklen.

Overtaksationskommissionen finder, at arealerstatningen for det 1.140 m^2 store eksproprierede areal passende kan fastsætte til 17,50 kr./m^2 henset til, at ejendommens jorder er frijord uden landbrugspligt, idet frijord efter Overtaksationskommissionens vurdering skal erstattes højere end den pris på 8,50 kr./m^2, som på ekspropriationstidspunktet må antages at være niveauet for landbrugsjord i Holbæk-området.

Overtaksationskommissionen bemærker, at det tinglyste servitutbelagte areal vedrørende stien på strækningen langs vestskel og dige er oplyst at udgøre 1.380 m^2, men at det er åbenbart og ubestridt af kommunen, at et yderligere ca. 900 m^2 stort areal, der henligger som en rabat på begge sider af stien, er uanvendeligt for ejerne, hvorfor der efter fornyet opmåling heraf ligeledes skal ydes ejerne erstatning herfor med ovennævnte beløb på 17,50 kr./m^2.

Overtaksationskommissionen finder endvidere, at der bør tilkendes en erstatning for hegn med 30 kr. pr. løbende meter, dels for 190 m ved Vej , dels for 350 m lang vestskel, svarende til de tilsagn, der i henhold til ekspropriationsprotokollen er givet til ejerne af lb.nr. 2 og 3.

Overtaksationskommissionen finder endeligt, at der bør tilkendes en ulempeerstatning, der skønsmæssigt fastsættes til 100.000.00 kr., hvori indgår erstatning for forringelser af herlighedsværdi og tab af jagt samt ulemper ved kørevej og tab af beplantning/krat ved stien langs diget.

Herudover finder Overtaksationskommissionen ikke grundlag for at tillægge ejerne yderligere erstatning.

Ejerne tilkendes 10.000,00 kr. i godtgørelse til advokatbistand ved begge kommissioner.

Herefter

b e s t e m m e s

Holbæk Kommune tilpligtes at betale Lodsejer 1 – tillige med de øvrige ejere af matr.nr. 1 , Allerup by, Tuse, Lodsejer 2 , Lodsejer 3 og Lodsejer 4 - følgende samlede erstatning:

Eksproprieret areal 1.140 m^2 à 17,50 kr. / m^2	19.950,00 kr.
Servitutbelagt areal 1.380 m^2 à 17,50 kr./ m^2	24.150,00 kr.
Erstatning for tab af 116 popler	100.000,00 kr.
Erstatning for hegn 540 m à 30 kr./m	16.200,00 kr.

Erstatning for ulempe	100.000,00 kr.
I alt	260.300,00 kr.

Holbæk Kommune skal endvidere betale erstatning for det ovenfor nævnte areal på ca. 900 m^2 med 17,50 kr./m^2 efter fornyet opmåling heraf.

Holbæk Kommune skal endelig betale ejerne 10.000 kr. ekskl. moms til dækning af udgifter til advokatbistand ved begge kommissioner.

Bo Tarp

Knud Birk Iversen **Preben Birch**

Erling Rørdam **Tue Tortzen**

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg den 12. december 2017



Klagevejledning:
Ovenstående afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Eventuelt søgsmål vedrørende sagen skal i henhold til 121, stk. 1, i lov om offentlige veje anlægges mod modparten i sagen inden 6 måneder efter at afgørelsen er meddelt.