Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Den 29. januar 2020

Sagsnr. TS82001-00052

Ejer: Lodsejer

matr.nr. Matr.nr. 1, Matr.nr. 2 og Matr.nr. 3 Ullerød By, Karlebo

Beliggende: Adresse

2980 Kokkedal

mod

Fredensborg Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse
Overtaksationskommissionen ændrer Taksationskommissionens afgørelse og hæver erstatningssummen.

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatningsfastsættelsen ved ekspropriation i anledning af anlæg af dobbeltrettet cykelsti langs Lågegyde.

Onsdag den 29. januar 2020, kl. 14.15 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på adressen Adresse , 2980 Kokkedal. Til stede var formanden for kommissionen, cand.jur. Bo Tarp og medlemmerne Preben Birch, Knud Birk Iversen, Erling Rørdam og Tue Tortzen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af ejeren den 23. maj 2019.

Ejeren mødte ikke personligt op til mødet, men var repræsenteret af svigersønnen Person 1 , advokat Jacob C. Jørgensen samt bygningskonsulent Jannik Noe-Nyegaard fra Agrovi.

Fredensborg Kommune gav møde ved bygningskonsulent Michael Høi Rasmussen og landinspektør Gert Henningsen fra LE34 A/S.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Signe Baumgardt.

Sagens oplysninger

Sagen vedrører Fredensborg Kommunes ekspropriation til en dobbeltrettet cykelsti langs Lågegyde over ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 , Matr.nr. 2 , Matr.nr. 3 Ullerød by, Karlebo.

Der blev den 26. marts 2012 truffet endelig beslutning om ekspropriation til anlæg af en dobbeltsporet cykelsti. Ekspropriationsbeslutningen meddeltes ejeren den 2. april 2012. Det er planen, at det ekspropriative indgreb foretages i henhold til arealfortegnelse af 29. juni 2011. Ekspropriationsbeslutningen er foretaget efter dagældende bestemmelser i Lov om offentlige veje, § 49, jf. § 43.

Formålet med projektet er at skabe et sammenhængende stinet i kommunen, hvor cykellister og gående nemt og sikkert kan komme frem til deres destination.

Anlægget af den dobbeltrettede fællessti for cyklende og gående, langs den sydlige side af Lågegyde, medfører, at det er nødvendigt at forlægge vejen mod nord. Det betyder for den i sagen omhandlende ejendom, at vejen rykkes ind på ejerens areal og altså forskydes tættere ind på beboelsesejendommen. Cykelstien skal ifølge planen placeres på modsatte side af ejendommen. For at projektet kan gennemføres er det nødvendigt at ekspropriere arealer permanent og midlertidigt fra ejendommen til vejudvidelsen.

Der er tale om en beboelsesejendom med hestehold med et samlet areal på 82.524 m^2. Ejendommen strækker sig over tre matr.nr., hhv.: Matr.nr. 2 , Matr.nr. 3 , Matr.nr. 1 , Ullerød By, Karlebo. Det er af kommunen oplyst, at ejendommen befinder sig i landzone, hvilket bestrides af ejeren for så vidt angår matr.nr. Matr.nr. 1 .

Matr.nr. Matr.nr. 2 benyttes til hovedhus og have, matr.nr. Matr.nr. 3 anvendes til hestehold og matr.nr. Matr.nr. 1 benyttes som yderligere have til matr.nr. Matr.nr. 2 .

Der afstås samlet 629 m^2 fra de 3 matrikler ved det ekspropriative indgreb på ejendommen. Fordelt på matrikelnumrene afstås permanent følgende:

- Matr.nr. Matr.nr. 2 , Ullerød By, Karlebo afstår 281 m2
- Matr.nr. Matr.nr. 3 , Ullerød By, Karlebo afstår 265 m2.
- Matr.nr. Matr.nr. 1 , Ullerød By, Karlebo afstår 83 m2.

Endvidere medfører indgrebet på ejendommen: fjernelse af større afskærmende beplantning og hegn, indrykning af overkørsel, flytning af hegn ved hestefolde samt fjernelse af søjler og låge i indkørslen.

Ved Overtaksationskommissionens besigtigelse af ejendommen var indgrebet endnu ikke påbegyndt. Kommunen havde med flag markeret grænsen for hvilke arealer, som efter planen skal eksproprieres.

Der er ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen bl.a. fremlagt følgende:

- Oversendelsesbrev af 29. maj 2019 fra Taksationskommissionen
- Klage af 23. maj 2019 fra ejerens advokat

- Udskrift af protokollen af 27. oktober 2017, besigtigelse
- Arealfortegnelse til åsteds- og forligsforretning den 29. juni 2011
- Ekspropriationsplan for stianlægget langs Lågegyde, Fredensborg Kommune
- Indlæg af 26. oktober 2015, samt 10. februar 2016 fra ejerens advokat
- Indlæg af 12. oktober 2017 fra Fredensborg Kommune
- Indlæg af 6. januar 2020 med materialesamling af Fredensborg Kommune
- Indlæg af 27 januar 2020 med bilag fra ejerens advokat

Overtaksationskommissionen blev indledningsvist forevist de omhandlede arealer, som efter planen skal eksproprieres. Herefter havde parterne mulighed for at fremføre påstande og synspunkter ved møde.

Taksationskommissionen for Nordsjælland I og II's afgørelse af 15. april 2019

Taksationskommissionen har lagt til grund, at alle tre ejendomme er beliggende i landzone, at matr.nr. Matr.nr. 2 *benyttes til hovedhus og have, at matr.nr.* Matr.nr. 1 *benyttes som yderligere have til matr.nr.* Matr.nr. 2*, således at der er bygget et orangeri hen over skellet mellem de to ejendomme, og at matr.nr.* Matr.nr. 3 *benyttes som hestefold.*

Under hensyn til beliggenheden og udnyttelsen af ejendommene matr.nr. Matr.nr. 2 *og* Matr.nr. 1 *findes ekspropriationen af en strimmel af haven langs hus og orangeri at skulle erstattes med 200 kr. pr. m2. Da ejendommen på matr.nr.* Matr.nr. 1 *er nedrevet for mere end 20 år siden, og der ikke efterfølgende er søgt byggetilladelse, findes der ikke at være knyttet nogen forventning om bebyggelse til ejendommen. Der findes ikke grundlag for ændring af de tilbudte 20 kr. pr. m2 for hestefolden.*

Taksationskommissionen lægger videre til grund, at der ved etableringen af cykelstien fældes tre store træer og to murede portstolper med låge på matr.nr. Matr.nr. 2 *samt en række forskellig bevoksning, herunder en del taks, på matr.nr.* Matr.nr. 2 *og* Matr.nr. 1 *langs hele skellet mod Lågegyde.*

Der findes ikke grundlag for ændring af de tilbudte 50.000 kr. for de tre store træer. Portsøjler og låge erstattes skønsmæssigt med 25.000 kr. Erstatning for den fjernede bevoksning langs skellet mod Lågegyde, fortrinsvis taks, samt de heraf følgende indbliksgener erstattes skønsmæssigt med 60.000 kr.

Taksationskommissionen har ikke fundet at kunne tillægge ejendomsmæglervurderingen, der er ensidigt indhentet af grundejeren, nogen betydning for sagens afgørelse.

T h i b e s t e m m e s:

Fredensborg kommune skal betale følgende erstatning til ejeren af matr.nr. Matr.nr. 1*,* Matr.nr. 2 *og* Matr.nr. 3*, Ullerød By, Karlebo:*

Eksproprieret matr.nr. Matr.nr. 1*, 83 m2 á 200 kr.*	*16.600 kr.*
Eksproprieret matr.nr. Matr.nr. 2*, 281 m2 á 200 kr.*	*56.200 kr.*
Eksproprieret matr.nr. Matr.nr. 3*, 265 m2 á 20 kr.*	*5.300 kr.*
Erstatning for tab af hegn	*25.000 kr.*
Erstatning for tre store træer	*50.000 kr.*

Erstatning for portsøjler og låge	*25.000 kr.*
Erstatning for beplantning, indbliksgener	
og øvrige ulemper	*60.900 kr.*
Fremmøde	*1.000 kr.*
	I alt 240.000 kr.

Fredensborg kommune skal endvidere betale grundejeren en godtgørelse på 5.000 kr. til dækning af dennes nødvendige udgifter til sagkyndig bistand.

Erstatningsbeløbet forrentes med Nationalbankens diskonto fra den 29. august 2011.

Fredensborg Kommune betaler omkostningerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse.

Parternes påstande og synspunkter

Ejerens advokat fremsatte påstand om, at den af Taksationskommissionen tilkendte erstatning er for lav og bør forhøjes, så den afspejler lodsejerens reelle værditab.

Til støtte for påstanden, henvistes til fremsendte bemærkninger af 21. maj 2019 og 27 januar 2020.

Indlæg af 21. maj 2019:

"Under henvisning til vedhæftede kendelse dateret den 15. april 2019 (Bilag 1) i en sag vedrørende Fredensborg Kommunes ekspropriation til cykelsti langs Lågegyde over matr.nr. Matr.nr. 1 *,* Matr.nr. 2 *og* Matr.nr. 3 *Ullerød by, Karlebo, som blev modtaget af min kollega, advokat Alexander May, den 26. april 2019, jf. Bilag 2, skal jeg herved på vegne lodsejeren,* Lodsejer *, meddele, at sagen begæres indbragt for Overtaksationskommissionen, jf. § 116 i lov om offentlige veje.*

Kendelsen tager slet ikke højde for de reelle værditab, som ekspropriationen vil påføre min klient, såfremt ekspropriationen gennemføres som planlagt. Sagen ønskes derfor indbragt for Overtaksationskommissionen med henblik på en ny vurdering af ekspropriationserstatningens størrelse.

Navnlig tager Taksationskommissionen ikke højde for det reelle tab af herlighedsværdi, som ekspropriationen vil afstedkomme. Herudover har Taksationskommissionen ikke taget højde for den reelle værdi af de i sagen omhandlede lindetræer, som vil blive fældet, såfremt kommunens linjeføring til cykelstien realiseres.

Desuden tager Taksationskommissionen slet ikke højde for værdien af den hæk af gamle og høje takstræer, som også vil blive fældet, såfremt kommunens linjeføring realiseres. Under taksationsforretningen den 27.10.2017 oplystes det, at hækken havde en betydelig værdi for ejendommen, samt at den formentlig ikke vil kunne genplantes, idet det næppe vil være muligt at finde et så stort antal takstræer af den ønskede alder og højde i Danmark.

Endelig bestrides det, at der ikke skulle være knyttet "nogen forventning om bebyggelse til ejendommen" på matr. nr. Matr.nr. 1*. Min klient har i god tro betalt ejendomsskat for byjord med byggeret for denne matrikel i mere end 20 år, hvilket selvsagt har skabt en berettiget forventning for hende om at have ret til at bebygge denne matrikel med en bolig.*

Der fremlægges til støtte for disse synspunkter som Bilag 3 til nærværende klage kopi af en skønsrapport indhentet under den verserende retssag ved Retten i Helsingør (BS 2C- 1127/2014) angående ekspropriationens lovlighed.

Af skønsrapporten fremgår det bl.a.: "Henset til ovenstående er det skønsmandens vurdering, at den økonomiske betydning for sagsøgers ejendom Strandagergaard, beliggende Adresse *og* Adresse*, 2980 Kokkedal, at de tre lindetræer og den øvrige beplantning bibeholdes, er mindst kr. 1.000.000,- skriver kroner en-million 00/100". Taksationskommissionens skøn over lindetræernes værdi (på 50.000 kr.) er således urealistisk lavt, ligesom der slet ikke tilkendes en erstatning af takstræshækken i kendelsen.*

Navnlig af disse grunde ønskes sagen prøvet af Overtaksationskommissionen."

Indlæg fra ejerens advokat af 27 januar 2020 med dertilhørende bilag:

I ovennævnte sag skal jeg herved på vegne min klient, Lodsejer *, fremkomme med følgende bemærkninger til LE34s skriftlige indlæg dateret den 20.12.2019 indgivet på vegne Fredensborg Kommune.*

Ad. Matrikel Matr.nr. 1 *:*

Det gøres gældende, at matr. Matr.nr. 1*, med adressen* Adresse *, skal takseres som byzonejord og ikke som landbrugsjord, som LE34 anfører. Der er for det første ikke sket tinglysning af den påståede ændring til landbrugsstatus for denne ejendom, jf. Landbrugslovens § 4, stk. 3, og min klient har under hele sin ejertid betalt skat af ejendommen som byzonejord og ikke som landbrugsjord, hvilket selvsagt ikke har beroet på en "fejl", som LE34 postulerer på side 4 i det skriftlige indlæg af 20.12.19.*

Med hensyn til benyttelsen af ejendommen gøres der opmærksom på, at der siden 2009 har ligget og fortsat ligger et væksthus på matr. Matr.nr. 1*, jf. de vedhæftede kortbilag (Bilag 4-5).*

Desuden henvises der til de som Bilag 6 fremlagte akter fra nedrivningssagen samt byggesagen vedr. matr. Matr.nr. 1*.*

Herudover gøres det gældende, at min klient selvsagt ikke har ønsket eller kunnet opføre yderligere eller andre bebyggelser på matriklen siden august 2011, da kommunen besluttede at ekspropriere bl.a. denne del af hendes ejendom.

Matriklen skal derfor takseres som en selvstændig byggegrund til en samlet værdi på minimum kr. 300.000, jf. Ole Lindgreens vurderingsrapport af 24. april 2014 (Bilag 7).

Ad. Vurderingstidspunktet:

LE34 gør i sit indlæg gældende, at vurderingstidspunktet for ekspropriationserstatningen bør være den 2. april 2012, som er datoen for ekspropriationsbeslutningens meddelelse til Lodsejer *.*

Dette bestrides.

Ekspropriationens lovlighed er som bekendt anfægtet i den verserede retssag ved Retten i Helsingør (BS 2C-1127/2014).

Der er indhentet syn og skønsrapporter i sagen, som tydeligt beviser, at ekspropriationen er disproportional, dels pga. trafiksikkerhedsmæssige hensyn og dels pga. økonomiske forhold, hvilket Fredensborg Kommune er fuldt ud bekendt med.

Det kan derfor ikke uden videre lægges til grund, at vurderingstidspunktet skal være datoen for ekspropriationsbeslutningens meddelelse, idet dette åbenlyst ville forudsætte, at der forelå en gyldig ekspropriationsbeslutning.

Da det i lyset af skønsrapporterne i den verserende retssagen har formodningen imod sig, at der foreligger en gyldig ekspropriationsbeslutning i denne sag, bør vurderingstidspunktet – i mangel af andre holdepunkter - fastsættes til datoen for overtaksationsforretningen, dvs. den 29.1.2020.

Ad. Matrikel nr. Matr.nr. 2 *og* Matr.nr. 3*:*

Matrikel nr. Matr.nr. 2 *og* Matr.nr. 3 *bør takseres som tilsvarende ejendomme i Mikkelborg/Rungsted området.*

Det gøres gældende, at en nutidig m2 pris for tilsvarende landbrugsejendom i området i gennemsnit udgør 200.000–250.000 kr. per hektar, hvilket bør lægges til grund ved takseringen af de to matrikler.

Ad. De tre lindetræer og den øvrige beplantning:

Det henvises til den med klagen af 21.5.19 som Bilag 3 fremlagte skønsrapport, hvori det bl.a. konkluderes som følger: "Henset til ovenstående er det skønsmandens vurdering, at den økonomiske betydning for sagsøgers ejendom Strandagergaard, beliggende Adresse *og* Adresse*, 2980 Kokkedal, at de tre lindetræer og den øvrige beplantning bibeholdes, er mindst kr. 1.000.000,- skriver kroner en-million 00/100."*

Da et uvildigt syn og skøn i forbindelse med den verserende retssag, hvori Fredensborg Kommune er sagsøgt og derfor har deltaget aktivt i skønssagen, har konkluderet, at kommunens ekspropriation af de tre lindetræer og den øvrige beplantning vil påføre min klient et tab på minimum 1.000.000 kr., gøres det gældende, at Overtaksationskommissionen bør tilkende min klient en erstatning på minimum 1.000.000 kr. i kompensation for denne del af ekspropriationen.

Ad. Søjler og låge:

Der er enighed om, at min klients søjler og låge bør takseres til kr. 25.000.

Ad. Ulempeerstatning:

Endelig gøres det gældende, at der bør tilkendes min klient minimum 500.000 kr. som kompensation for ulemper i form af indbliksgener mv., jf. hertil Ole Lindgreens vurderingsrapport af 5. oktober 2011 vedlagt som Bilag 8.

Ejerens advokat gjorde endvidere gældende på mødet med Overtaksationskommissionen, at der ikke kan være tvivl om ejendomsmæglervurderingens validitet. Ejendomsmæglervurderingen af Ole Lindgren er næsten overensstemmende med den skønsrapport, som der er indhentet ved den verserende retssag ved Retten i Helsingør (BS 2C-1127/2014). Ejerens advokat anførte, at ejendomsmæglervurderingen bør lægges til grund af Overtaksationskommissionen i forbindelse med fastsættelsen af hhv. arealerstatningen og ulempeerstatningen.

Ejerens advokat henledte også opmærksomhed på, at vurderingstidspunktet forudsætter, at der forelå en lovlig ekspropriationsbeslutning. Ekspropriationens lovlighed prøves ved Retten i Helsingør. Ejerens advokat forklarede i den forbindelse, at det bør være ejendomsværdien dags dato, og ikke værdien på meddelelsestidspunktet den 2. april 2012, som der lægges til grund for erstatningsudmålingen. Da der er tvivl omkring ekspropriationens lovlighed, så bør vurderingstidspunktet udskydes tilsvarende. I mangel på andre holdepunkter, henviste ejerens advokat til, at det er mest retvisende at vurderingstidspunktet fastsættes til mødetidspunktet i Overtaksationskommissionen d. 29. januar 2020.

Der blev anført, at de kendelser, som Fredensborg Kommune henviser til i indlægget af 6. januar 2020, ikke kan tillægges værdi, da kendelserne omhandler erstatning for ejendomme, hvis geografiske beliggenhed er meget forskellig fra den i sagen omhandlende ejendom. Denne ejendom ligger i Nordsjælland og har en mere eftertragtet beliggenhed. I forlængelse heraf blev det understreget, at der ikke bør være tvivl om, at matr.nr. Matr.nr. 1 skal takseres som byzonejord.

Ejerens advokat forklarede, at Rema1000 har udvist interesse for matr.nr. Matr.nr. 3 og har afgivet et tilbud på grunden. Det blev gjort gældende, at selvom tilbuddet eller yderligere forhandlinger ikke var medbragt på mødet den 29. januar 2020, så viser tilbuddet, at der er stor interesse for grunden, samt at denne er langt mere værd end 20 kr. pr. m^2.

Ejerens advokat gjorde afslutningsvist gældende, at erstatningsposterne bør forhøjes, så de afspejler den reelle værdi og det reelle tab.

Fredensborg Kommune fremsatte påstand om, at den samlede erstatning for ekspropriation af en del af ejendommen matr.nr. Matr.nr. 2 og Matr.nr. 3 Ullerød By, Karlebo og ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 Ullerød By, Karlebo fastsættes maksimalt til 201.700 kr.

Til støtte for den nedlagte påstand gjorde Kommunen gældende, at denne erstatning vil dække ejerens maksimale tab som følge af ekspropriationen. Kommunen afviste at ejendomsmæglervurderingen var retvisende og forklarede, at vurderingerne generelt ligger for højt.

Indlæg fra kommunens rådgiver af 20. december 2019 med dertilhørende bilag:

"Erstatningen er opgjort således:

For arealafståelse:	
Matr.nr. Matr.nr. 1 afstår ca. 83 m2 have i landzone á kr. 100,-	*= kr. 8.300,-*
Matr.nr. Matr.nr. 2 afstår ca. 281m2 have i landzone á kr. 100,-	*= kr. 28.100,-*
Matr.nr. Matr.nr. 3 afstår ca. 265 m2 mark á kr. 20,-	*= kr. 5.300,-*
Arealerstatning i alt:	*kr. 41.700,-*
For ulemper:	
For tab af hegn	*= kr. 25.000,-*
For tab af 3 store træer	*= kr. 50.000,-*
For flytning af søjler og låge	*= kr. 25.000,-*
For haveforstyrrelse, tab af beplantning og øvrige ulemper	*= kr. 60.000,-*
Ulempeerstatning i alt:	*Kr. 160.000,-*

Fredensborg Kommune gør gældende, at den af kommunen påståede erstatning dækker det maksimale tab, som ejeren lider ved arealafståelsen.

Redegørelse:
Fredensborg Byråd besluttede den 29. august 2011 at ekspropriere de til stianlægget nødvendige arealer fra matr. nr. Matr.nr. 1, Matr.nr. 2 og Matr.nr. 3 Ullerød By, Karlebo. Ekspropriationsbeslutningen blev meddelt ejeren den. 2. april 2012, hvilket kommunen bemærker udgør vurderingstidspunktet for ekspropriationserstatningen.

Til brug for anlægget af stien er der eksproprieret ca. 281 m2 have fra matr. nr. Matr.nr. 2, ca. 83 m2 have fra matr. nr. Matr.nr. 1 og ca. 265 m2 mark fra matr. nr. Matr.nr. 3, i alt ca. 629 m2 fra de 3 matr.nre.

Ekspropriationen medfører, at en del det eksisterende hegn samt en del af beplantningen mellem haven og kommunevejen Lågegyde forsvinder, herunder 3 store træer. Derudover skal en låge med tilhørende søjler flyttes.

Vurderingsteknisk er ejendommene forskelligt vurderet. Matr.nr. Matr.nr. 2 og Matr.nr. 3 er vurderet som en landbrugsejendom, hvorimod matr.nr. Matr.nr. 1 er vurderet som en selvstændig byggegrund. Matr.nr. Matr.nr. 1 indgår i praksis som en del af haven til bebyggelsen på matr.nr. Matr.nr. 2. Derudover er et orangeri placeret på matr.nr. Matr.nr. 1.

Begge ejendomme er beliggende i landzone og er ikke omfattet af en lokalplan. Begge ejendomme var på ekspropriationstidspunktet omfattet af Kommuneplan 2009 og heri omfattet af kommuneplanrammen LJ13, der udlægger arealerne til jordbrugsformål. Af daværende kommuneplanramme fremgår følgende rammebestemmelser, se MS side 4 og 5:

a.	*"Det åbne landskab skal så vidt muligt bevares.*
b.	*Værdifulde landskaber skal i videst muligt omfang beskyttes og gøres tilgængelige.*
c.	*Nødvendige bygninger eller anlæg placeres under hensyntagen til de landskabelige, biologiske og kulturhistoriske værdier i øvrigt.*
d.	*Værdifulde enkeltelementer i landskabet bevares, herunder jord- og stendiger samt § 3 områder.*
e.	*Der kan anlægges cykelstier i det åbne land. Stierne kan anlægges langs eksisterende veje eller i eget tracé."*
f.	*Ny- og ombygninger skal ske i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.*

<u>Arealerstatning</u>
Eftersom ejendommene ligger i landzone er de underlagt kravene for landzone. Det fremgår af planlovens § 35, at der bl.a. ikke må opføres ny bebyggelse uden kommunalbestyrelsens godkendelse, se MS side 7-8. Der er enkelte undtagelser fra denne regel, der primært sigter på at landbrug, skovbrug og fiskeri kan fortsætte som hidtil, jf. planlovens § 5u og §§ 36-38, se MS side 6-9. Byggeri i landzone er derfor som udgangspunkt forbudt, med mindre byggeriet er nødvendigt for den landbrugsmæssige drift.

Af de historiske vurderinger fremgår det, at der indtil 1996 var en beboelsesbygning på ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1, hvilket også fremgår af historiske ortofotos fra 1995, se MS side 16-19. Beboelsen er efterfølgende revet ned, og ejendommen har henligget som et ubebygget areal og er i dag i praksis en del af haven. Siden 1997 har ejendommen været vurderet som et ubebygget areal, hvor grundværdien er forblevet den samme, se MS side 19.

At der tidligere har ligget en beboelsesbygning på ejendommen gør ikke ejendommen til en byggegrund. En genopførelse af bygningen vil kræve en landzonetilladelse, og ejeren kan ikke have nogen forventning om at få en sådan tilladelse.

Hvis et hus i landzone er blevet ødelagt, eksempelvis nedbrændt vil en landzonetilladelse også være nødvendig, men det er fast antaget at ejeren i så fald har krav på en tilladelse. Dog er det forudsat, at bygningen tilnærmelsesvist skal have samme udstrækning samt placering på grunden, og at ansøgningen om genopførelse indgives inden for rimelig tid, hvilket efter fast praksis er 3 år.

Uanset årsagen til bygningernes forsvinden for cirka 20 år siden, vil ejeren allerede på grund af den væsentlige overskridelse af de tre år, ikke kunne have en berettiget forventning om en landzonetilladel-se til en eventuel nyopførelse af beboelsesbygninger. Qua denne passivitet er der således ikke længere tale om en byggegrund uanset den offentlige vurdering. Til støtte for denne påstand henvises i øvrigt til ovennævnte kommuneplanramme, hvorefter områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsområder, se MS side 4. At ejendommen er vurderet som en selvstændig byggegrund må bero på en fejl, og værdien af ejendommen er væsentligt under den offentlige vurdering.

Henset til at det planlægningsmæssige grundlag og den praktiske anvendelse er ens for matr.nr. Matr.nr. 2 *og* Matr.nr. 1*, er der ikke grundlag for at erstatte matr.nr.* Matr.nr. 1 *med en større værdi end matr.nr.* Matr.nr. 2*, og denne bør derfor erstattes som landbrugshave.*

Matr.nr. Matr.nr. 2 *og* Matr.nr. 3 *er en landbrugsejendom, og indgrebet i ejendommen omfatter dels et indgreb i ejendommens haveanlæg (matr.nr.* Matr.nr. 2*) dels et indgreb i en tilgrænsende mark (matr.nr.* Matr.nr. 3*).*

Hvad angår indgrebet i haveanlægget har Taksationskommissionen i sin kendelse fastsat værdien af arealerne til 200 kr./m2 på baggrund af arealernes beliggenhed uden nærmere begrundelse.

Efter praksis erstattes landbrugshaver med et skønsmæssigt beløb på mellem 25 - og 100 kr. pr. m2, afhængig af beliggenhed m.m. Se bl.a. MAD2006.1777, hvor Overtaksationskommissionen fastsatte en arealerstatning på 27 kr./m2 for havejord i landzone eller MAD2007.821, hvor Overtaksationskommissionen fastsatte en arealerstatning på 80 kr./m2 for havejord i landzone, se MS side 20-24. Kommunen anerkender, at arealerstatningen bør fastlægges i den øvre ende af dette spektrum, henset til beliggenheden af matr.nr. Matr.nr. 2 *og* Matr.nr. 1*. Det af Taksationskommissionen fastsatte beløb er en fordobling af hvad der efter erfaringsmæssigt og efter retspraksis maksimalt gives af erstatning for havejord i landzone. Det er er Fredensborg Kommunes opfattelse at et beløb på 200 kr./m2 for havejord i landzone er i strid med retspraksis og at lodsejeren i så fald vil få mere end fuldstændig erstatning. Kommunen fastholder derfor, at arealerstatningen for havejord i landzone bør fastsættes til 100 kr./m2.*

Dyrkningsjorden påstås fastsat til 20 kr./m2 i overensstemmelse med Taksationskommissionens kendelse og fast praksis for området, idet dette areal henligger som landbrugsjord.

<u>Ulempeerstatning</u>
I forbindelse med projektet eksproprieres 3 store træer. Værdien af træer er svær at fastsætte selvom der findes enkelte beregningsmetoder hertil. Ifølge praksis skal erstatningen dog fastsættes skønsmæssigt. Derfor er disse faste beregningsmetoder ikke anvendelige i ekspropriationssituationen, da det vil sætte skøn under regel.

Praksis for erstatningsfastsættelse af træer er sparsom, dog ses TfL1999.112 hvor 8-9 50 år gamle alletræer blev eksproprieret. Taksationskommissionen fastsatte ulempeerstatningen for tab af træerne til 48.000 kr. henset til at træerne var markante for ejendommen. Taksationskommissionen bemærkede at "Der er ikke i taksationspraksis grundlag for at erstatte tab af træer til den værdi, som enkeltstående træer har ved plantning i f.eks. parker." Sagen blev anket til overtaksationskommissionen, der nedsatte værdien af træerne til 25.000 kr. der både dækkede tabet af træerne,"[…] tab af beplantning, åbning af prydhave og køkkenhave, forhaveomlægning, for ejendomsskat og ulemper i øvrigt […]". Sagen blev anket til landsretten der ikke fandt "[…] at de oplysninger, der er forelagt landsretten, giver grundlag for at tilsidesætte det skøn, som overtaksationskommissionen efter besigtigelse har udøvet over ulempeerstatningens størrelse.", se MS side 25-29.

Der kan ligeledes henvises til overtaksationskommissions kendelse (KFE 1995.198), se MS side 30-33. Overtaksationskommissionen fastslog også i denne sag, at beplantning ikke skal erstattes med udgangspunkt i markedsprisen for tilsvarende nye planter, hvilket ville give lodsejeren mere end fuld erstatning. Erstatningen skal derimod fastsættes efter et konkret skøn.

Erstatningen for de 3 træer er skønsmæssigt fastsat til i alt 50.000 kr. på baggrund af en besigtigelse og henset til træernes alder, størrelse, sundhedstilstand og betydning for ejendommen. Taksationskommissionen har i overensstemmelse hermed fastsat erstatningen for træerne til i alt 50.000 kr.

Indbliksgener, forringet udsigt og tab af herlighed mv. er at betragte som naboretlige ulemper. De almindelige naboretlige regler finder i denne forbindelse anvendelse, hvorfor erstatning kun kan komme på tale i det omfang indgrebet overstiger, hvad der med rimelig må påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet (tålegrænsen). Dette princip som har været gældende i en lang årrække, og dermed også på tidspunktet for denne ekspropriation, kommer blandt andet til udtryk i Østre Landsrets afgørelse optrykt i MAD 2016.99, se MS side 34-40.

I den konkrete sag blev to skønsmæssigt fastsatte erstatningsposter hævet af Taksationskommissionen i forhold til kommunens tilbud:

Erstatning for fjernet bevoksning (ud over træerne), fortrinsvist taks-beplantning, samt øvrige ulemper herunder indbliksgener som følge af den fjernede beplantning fastsatte Taksationskommissionen til 60.900 kr. mens kommunen tilbød 45.000 kr. Kommunen anerkender, at det skønsmæssige element er forbundet med en vis usikkerhed, og kan derfor acceptere Taksationskommissionens vurdering af denne erstatningspost. Det skal dog bemærkes, at et skønsmæssigt beløb normalt afrundes, hvorfor der her nedlægges påstand om 60.000 kr. for denne erstatningspost.

Med hensyn til flytning af søjler og låge, har Taksationskommissionen fastsat denne erstatningspost til 25.000 kr. Dette beløb er også skønsmæssigt fastsat, og noget over det af kommunen tilbudte. Uanset kommunen anser beløbet for højt sat, accepteres også den del af kendelsen.

For Taksationskommissionen fremlagde lodsejeren et procesindlæg med en vurderingsrapport udarbejdet af ejendomsmægler Ole Lindgreen. I dette kortfattede procesindlæg påstås blandt andet et værditab som følge af "tabt herlighed" og et tab som følge af "indbliksgener". Det er Fredensborg Kommunes opfattelse, at vurderingsrapporten ikke tilnærmelsesvist dokumenterer de af lodsejeren påståede tab. Vurderingsrapporten indeholder ingen nærmere begrundelse, henvisninger til sammenligningshandler eller

lignende som grundlag for værditabet på 1 mio. kr. Vurderingsrapporten, og lodsejerens kommentarer hertil, kan derfor ikke tillægges betydning. Taksationskommissionen bemærker ligeledes i sin kendelse at vurderingsrapporten ikke kan tillægges nogen betydning for sagens afgørelse.

Lodsejeren har ligeledes fremlagt et brev af 24. april 2014 fra ejendomsmægler Ole Lindgreen, som påstået dokumentation for værditabet for matr.nr. Matr.nr. 1 *Ullerød By, Karlebo. Værditabet er opgjort til kr. 300.000. Af dette brev fremgår blandt andet, at vurderingen er foretaget "i det nuværende markedet", dvs. i 2014. Vurderingen er ikke nærmere begrundet, og opgørelsen er til fulde udokumenteret.*

Det er således kommunens påstand, at Overtaksationskommissionen – i lighed med Taksationskommissionens – ikke bør tillægge disse ejendomsmæglervurderinger nogen som helst betydning ved udmåling af ekspropriationserstatningen i denne sag."

Fredensborg kommune forklarede på mødet med Overtaksationskommissionen, at de havde en mindre ændring til deres fremsendte erstatningsopgørelse af 20. december 2019. Ændringen omhandler posten "søjler og låge". Såfremt der er tale om en flytning af søjler og låge, så anførte kommunen, at en flytning vil udgøre en erstatning på 5.000 kr. Hvis der derimod var tale om, at ejeren mister søjler og låge, så opretholdes de 25.000 kr., som der fremgår af de fremsendte påstande.

I forbindelse med erstatningen for arealafståelsen forklarede kommunen, at det bør indgå i vurderingen, at der er tale om landzonejord. Kommunen mente ikke, at der er holdepunkter for at vurdere eller karakterisere jorden som byzonejord. Det blev gjort gældende, at alle tre parceller befinder sig i en landzone. Kommunen henviste til det medsendte bilag, som var kendelser, der fastsatte kvadratmeterprisen for bl.a. havejord og landbrugsjord på lignende ejendomme i landzoner.

Det blev af kommunen understreget, at da tilbuddet fra Rema1000 på matr.nr. Matr.nr. 3 ikke er blevet fremvist i sagen, bør tilbuddet ikke indgå som belæg for en højere kvadratmeterpris end 20 kr. pr. m^2 for denne matrikel.

Kommunen henviste i øvrigt til, at i forhold til ulempeerstatningen, så skal den naboretlige tålegrænse tages med i betragtning. Det er almindeligt anerkendt, at man, som borger, må tåle noget støj m.m. som er en følge af samfundsudviklingen. Det blev forklaret, at huset ligger 25 meter inde på grunden, hvorfor generne ved vejforrykkelsen anses som begrænset.

Afslutningsvist gjorde kommunen gældende, at i forhold til vurderingstidspunktet, så skal det være meddelelsestidspunktet for ekspropriationen, den 2. april 2012, som der lægges til grund. Kommunen mente ikke, at der var holdepunkter fra at afvige det almindelige udgangspunkt.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Overtaksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriation i forbindelse med anlægget af en dobbeltsporet cykelsti på Lågegyde i Fredensborg Kommune.

Indledningsvist bemærker Overtaksationskommissionen, at ejeren har anlagt sag ved retten i Helsingør angående ekspropriationsprojektets lovlighed. Overtaksationskommissionens kompetence omfatter alene fastsættelsen af erstatningens størrelse som følge af projektet, jf. §§ 115-117 i lov om offentlige veje.

Det ekspropriative indgreb har endnu ikke fundet sted. Overtaksationskommissionen bemærker, at vurderingstidspunktet ikke forrykkes som følge af, at det ekspropriationen endnu ikke er gennemført. Det forhold, at projektets lovlighed er påklaget til først Vejdirektoratet, og nu Retten i Helsingør, giver ikke klagen opsættende virkning i det konkrete tilfælde. Overtaksationskommissionen lægger til grund, at vurderingstidspunktet er den 2. april 2012, hvor ekspropriationsbeslutningen blev meddelt ejeren.

Overtaksationskommissionen tager i det følgende stilling til erstatningens størrelse, som vil blive aktualiseret i forbindelse med projektet.

Arealerstatningen

Overtaksationskommissionen har ligesom Taksationskommissionen lagt til grund, at alle tre ejendomme er beliggende i landzone, da det ikke er godtgjort at det omtvistede areal, matr.nr. Matr.nr. 1, er beliggende i byzone. Overtaksationskommissionen stadfæster Taksationskommissionens fastsættelse af arealerstatningen og bemærker, at ejendommen har en eftertragtet beliggenhed og at denne er taget i betragtning, når erstatningen for matr.nr. Matr.nr. 2 og Matr.nr. 1 fastsættes til 200 kr. pr. m^2.

For så vidt angår fastlæggelsen af arealprisen for det eksproprierede areal på matr.nr. Matr.nr. 3, finder Overtaksationskommissionen, at der skal tages udgangspunkt i arealanvendelsen som hestefold/landbrugsjord med 20 kr. pr. m^2 og ikke i en skønnet pris for den mulige fremtidige arealanvendelse eller salg.

Ulempeerstatningen

Overtaksationskommissionen bemærker, at gennemførelsen af ekspropriationen desuden vil medføre en række ulemper for ejeren. Nærhedsgenerne ved forrykkelsen af vejen vurderes begrænsede, henset til, at ejendommen er placeret ca. 25 meter inde på grunden. Der bliver ikke tale om mærkbare ændringer i støjniveauet, som kan siges at overskride tålegrænsen. Dog vil det ekspropriative indgreb betyde, at en række træer og øvrig beplantning, blandt andet taks, skal fjernes. Fjernelse af beplantningen som fungerer som afskærmning til Lågegyde, vil imidlertid medføre en række indbliksgener, som ejeren tilkendes erstatning for. Overtaksationskommissionen lægger til grund, at der er tale om en pæn og velholdt beplantning.

Taksationskommissionens erstatningsfastsættelse stadfæstes for så vidt angår: tab af hegn, tab af tre store træer samt tab af portsøjler og låge. Overtaksationskommissionen finder ikke holdepunkter for at ændre på disse erstatningsstørrelser.

Erstatningen for tab af den afskærmende beplantning, herunder høje taks træer, buske m.v. fastsættes til 200.000 kr.

Afslutningsvist fastsættes en passende godtgørelse for øvrige gener ved projektet samt indbliksgener, som følge af tab af afskærmende beplantning til 40.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

Fredensborg Kommune skal til ejer Lodsejer betale følgende erstatning/godtgørelse:

Arealerstatning:

Eksproprieret matr. nr. Matr.nr. 1, 83 m2 á 200 kr..... 16.600 kr.
Eksproprieret matr. nr. Matr.nr. 2, 281 m2 á 200 kr..... 56.200 kr.
Eksproprieret matr. nr. Matr.nr. 3, 265 m2 á 20 kr..... 5.300 kr.

Ulempeerstatning:

Erstatning for tab af hegn..... 25.000 kr.
Erstatning for tre store træer..... 50.000 kr.
Erstatning for portsøjler og låge..... 25.000 kr.
Erstatning for beplantning, taks m.v..... 200.000 kr.
Erstatning for indbliksgener, nærhedsgener og øvrige ulemper.... 40.000 kr.

I alt.....418.100 kr.

Overtaksationskommissionen fastsætter godtgørelsen til ejerens dækning af udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagen for taksationsmyndighederne til i alt 10.000 kr. for begge instanser, som betales af kommunen, jf. § 110 i lov om offentlige veje.

Fredensborg Kommune betaler omkostningerne ved Overtaksationskommissionens virksomhed i henhold til vejlovens § 111, stk. 2.

Erstatningsbeløbet forrentes fra den 2. april 2012. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Der henvises til § 120 i lov om offentlige veje.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til §§ 116-117 i lov om offentlige veje.

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.

Bo Tarp

Erling Rørdam | Preben Birch

Knud Birk Iversen | Tue Tortzen

/ Signe Baumgardt

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg den 24. februar 2020



Marianne Rindom
Kontorfunktionær