Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Forretningsdag den 27. maj 2025

Sagsnr. 2024-195990

Sagens parter:

A **og** B

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr.: 1 og 2

Beliggende: Adresse 1

mod

Hørsholm Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatning for afståelse af areal i forbindelse med etablering af offentlig sti fra X-vej til Øresund.

Tirsdag den 27. maj 2025, ca. kl. 10.00, samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, chefkonsulent cand.jur. Ivan Skaaning Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, vurderingssagkyndig Preben Birch og konsulent Henrik Tage Carlsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og ejendomsmægler Keld Vigh Kristensen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af lodsejerne. Ingen gav møde for lodsejerne under besigtigelsen af ejendommen eller den efterfølgende udveksling af synspunkter, der fandt sted på Hørsholm Rådhus. Under udvekslingen af synspunkter deltog på lodsejernes vegne landinspektør L er via Teams.

Kommunen gav møde ved teamleder Britta Christholm, Hørsholm Kommune, og landinspektør Gert M. Henningsen, LE34 A/S.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør – sammen med matr.nr. 3 , 4 , 5 , 6 , 7 , 8 , 9 , 10 , 11 og 12 – en landbrugsejendom på 31 ha 109 m².

Ejendommen er beliggende delvis i byzone og delvis i landzone. Matr.nr. 1 og 2 er beliggende i byzone.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2016 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 16.500.000 kr., heraf en grundværdi på 11.182.900 kr.

Ekspropriationsindgrebet indebærer afståelse af et areal på 164 m² fra matr.nr. 1 og 11 m² fra matr.nr. 2 .

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Hovedstadsområdets kendelse af 15. maj 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 15. maj 2024

"Det skal indledningsvis bemærkes, at erstatningen skal beregnes på baggrund af det eksproprierede areals værdi på beslutningstidspunktet for ekspropriationen den 31. oktober 2016.

Arealet er eksproprieret fra matrikelnummer 1 og 2 . Det fremgår af sagen, at de to matrikler ved Partiel Byplanvedtægt [redacted] og som godkendt af Boligministeriet den 19. juni 1969, skal friholdes for bebyggelse. Arealerne har efter vedtagelse af denne vedtægt ingen anden oplyst anvendelsesmulighed for lodsejer andet end som rekreativt område.

Den af kommunen tilbudte erstatning på 78.155 kr. er beregnet som en gennemsnitspris på baggrund af købesummen i 2016 for den samlede ejendom, der omfatter et areal på 310.218 kvm bestående af blandt andet skov- og markarealer og bygninger. Erstatningen er beregnet uden hensyntagen til nytteværdien af det eksproprierede areal, der efter det ovenfor nævnte om arealets anvendelsesmuligheder sammenholdt med placeringen i forhold til hovedejendommen må anses for at være beskeden. Under disse omstændigheder finder taksationskommissionen ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens skøn over arealets værdi.

Det forhold, at N har tilbudt at købe den resterende del af matrikelnummer 1 for 2,75 mio. kroner, kan ikke føre til en anden vurdering af værdien af det eksproprierede areal. Taksationskommissionen har herved lagt vægt på, at restarealet alene har værdi for N grundet hans ejerskab af den tilstødende matrikel 13 , og at værdien af denne særinteresse i øvrigt ikke berøres af den skete ekspropriation.

Derfor bestemmes:

Hørsholm Kommunen betaler i erstatning til A og B 78.155 kr. med tillæg af almindelig procesrente fra den 31. oktober 2016.

Klagerne har ikke været repræsenteret ved advokat, og der ikke er oplyst om positive udgifter afholdt i forbindelse med nærværende forhandlinger, som kan kræves dækket af Hørsholm Kommune.

Statskassen afholder udgifterne til formanden for Hovedstadens Taksationskommission og dennes sekretær.

Øvrige udgifter ved taksationsforretningen afholdes af Hørsholm Kommune.

Forretningen blev afsluttet kl. 12.45."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den tilkendte erstatning forhøjes til 750.000 kr.

Lodsejerne anførte, at den tilkendte erstatning ikke svarer til det afståede areals reelle værdi, idet der navnlig ikke er taget højde for den iboende byggeretsværdi. Det var efter lodsejernes opfattelse lige meget, om arealet skulle blive fredet, da en eventuel fredning ikke vil påvirke værdien af byggeretten.

Lodsejerne oplyste, at ejeren af den ene af de to tilstødende ejendomme Adresse 2 – har tilbudt at købe den resterende del af matr.nr. 1 for 2,75 mio. kr. Der foreligger ikke dokumentation for det fremsatte tilbud, men lodsejerne pegede på, at man blot ved at kigge på kortet vil kunne se, hvorfor naboen har så stor interesse i at erhverve arealet.

Hvis det havde været muligt at udstykke arealet og sælge det som byggegrund, ville det efter lodsejernes opfattelse koste 25 mio. kr. Dette kan dog ikke lade sig gøre på grund af byplanvedtægtens bestemmelser om friholdelse for bebyggelse.

Lodsejerne var indforstået med, at der generelt ikke vil kunne findes mange interesserede købere til arealet, men pegede på, at de købere, der så er (konkret ejerne af de tilstødende ejendomme på Adresse 3 og Adresse 2) vil være meget interesserede i at købe arealet dyrt på grund af de medfølgende byggerettigheder.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunen anførte, at byplanvedtægtens bestemmelser om friholdelse for bebyggelse giver nogle meget begrænsede anvendelsesmuligheder for arealet.

Kommunen anførte, at det er forholdene på ekspropriationstidspunktet - for knap 9 år siden – den 31. oktober 2016, der må lægges til grund ved fastsættelsen af erstatningen.

Kommunen anførte, at sammenligningshandler normalt kan have stor betydning for erstatningsudmålingen. Sammenlignelige ejendomme kan ofte være svære at finde, da de skal være sammenlignelige med hensyn til karakter, plangrundlag og geografisk beliggenhed, og derudover skal handlen være tidsmæssigt aktuel. Ofte vil en sammenlignelig naboejendom, der er solgt på ekspropriationstidspunktet være det bedste udgangspunkt for erstatningsfastsættelsen. Som noget ganske usædvanligt i denne sag blev den faktiske ejendom solgt den 8. september 2016 ca. 2 måneder før ekspropriationstidspunktet. Efter kommunens opfattelse må denne handel derfor være det bedste udgangspunkt for erstatningsfastsættelsen.

Kommunen oplyste, at det fremgår af skødet, at der var tale om en almindelig fri handel på markedsvilkår, og at købesummen udgjorde 2 mio. kr. Det fremgår endvidere af skødet, at den aftalte købesum for stuehuset og driftsbygningerne udgjorde 0 kr., så købesummen vedrørte alene ejendommens jord.

Kommunen bemærkede, at det ikke fremgår af skødet, hvordan de i alt 12 matrikler – herunder matr.nr. 1 og 2 – der udgør ejendommen, hver især blev prissat. Af den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2016 fremgår det, at matr.nr. 1 udgør omkring 18,5 %, og matr.nr. 2 omkring 8,5 %, af ejendommens grundværdi. Med afsæt i købesummen og den offentlige vurderings vægtning af værdifordelingen af ejendommen kan kvadratmeterprisen for matr.nr. 1 beregnes til 440 kr./m^2, mens kvadratmeterprisen for matr.nr. 2 kan beregnes til 225 kr./m^2.

Kommunen oplyste, at det i taksationskommissionens kendelse fejlagtigt er lagt til grund, at der er eksproprieret 172 m^2 fra matr.nr. 1 . Da et areal på 8 m^2 er blevet overført til en naboejendom som følge af hævdsberigtigelse, og således er ekspropriationen uvedkommende, udgør det eksproprierede areal 164 m^2.

Kommunen anførte, at naboens – udokumenterede – tilbud om at købe den resterende del af matr.nr. 1 for 2,75 mio. kr. er fremsat senere end 2016. Endvidere er tilbuddet efter kommunens opfattelse båret af naboens særlige interesse i det specifikke areal, og er derfor ikke repræsentativt for arealets værdi i almindelighed.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 116 i vejloven[1]. I det retlige grundlag indgår endvidere grundlovens[2] § 73, stk. 1, 3. pkt.

[1] Lov om offentlige veje m.v., lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024

[2] Danmarks Riges Grundlov, lov nr. 169 af 5. juni 1953

Overtaksationskommissionen har ved afgørelsen lagt til grund, at der er eksproprieret et areal på i alt 175 m^2 til etablering af offentlig sti fra X-vej til Øresund.

Overtaksationskommissionen har noteret sig det af kommunen anførte omkring den indbyrdes vægtning af de enkelte matrikler på lodsejernes ejendom ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2016.

Overtaksationskommissionen bemærker imidlertid, at det ligeledes fremgår af samme offentlige vurderings grundværdispecifikation, at matr.nr. 1 er vurderet til en grundværdi på 1.641.500 kr. svarende til en kvadratmeterpris på 2.450 kr./m^2, og at matr.nr. 2 er vurderet til en grundværdi på 943.750 kr. svarende til en kvadratmeterpris på 1.250 kr./m^2. Den offentlige ejendomsvurdering er ikke bindende for taksationsmyndighederne, men kan indgå som et moment i vurderingen.

Overtaksationskommissionen har herefter på baggrund af de foreliggende oplysninger og sin erfaring med værdiansættelse af og kendskab til prisen på ejendomme, herunder i området i og omkring Rungsted Kyst, skønsmæssigt vurderet, at erstatningen skal fastsættes til 250.000 kr.

Der er ved afgørelsen fastsat en samlet erstatning for det afståede areal.

Konklusion

Overtaksationskommissionen forhøjer den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for afståelse af i alt 175 m^2 fra matr.nr. 1 og 2 til 250.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0%, forrentes erstatningen ikke, jf. vejlovens § 120.

Kommunen betaler omkostningerne ved taksationskommissionens og overtaksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse.

Ivan Skaaning Hansen

Preben Birch

Henrik Tage Carlsen

Erling Rørdam

Keld Vigh Kristensen

/ Mikael Primsø

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 kendelse, jf. vejlovens § 121, stk. 1.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 4. september 2025.



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.