Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Den 29. november 2023

Sagsnr. 2023-135192

Sagens parter:

Ejer:

Lodsejer 1 og Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1 ,

3400 Hillerød

(Lb.nr. 7)

Mod/VS

Anlægsmyndighed: Hillerød Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionens ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet, om Lodsejer er berettiget til erstatning i forbindelse med anlæggelse af cykelsti langs Vej 1 og Vej 2 .

Mandag den 27. november 2023, klokken 09.08 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse 1 , 3400 Hillerød. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, Ivan Kenn Skaaning Hansen, de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, Preben Birch og

Henrik Tage Carlsen samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, Keld Vigh Kristensen og John Schmidt Andersen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af lodsejernes repræsentant, på vegne af lodsejerne, ved e-mail af 3. maj 2023.

Lodsejer Lodsejer 1 var til stede sammen med sin repræsentant, advokat Jeppe Holt fra advokatfirmaet KLAR Advokater.

Anlægsmyndigheden Hillerød Kommune gav møde ved sektionsleder Henning Uldal og vejtekniker Jeanett Werge.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Bo Jakobsen.

Sagens oplysninger

Hillerød Kommune traf den 18. december 2019 beslutning om ekspropriation til anlæg af en cykelsti langs Vej 1 og Vej 2 . Beslutningen blev truffet på baggrund af åstedsforretningen den 26. august 2019 og en høring over protokollen af 5. september 2019 fra åstedsforretningen med tilhørende erstatningstilbud.

Lodsejernes ejendom er omfattet af en servitut, som er tinglyst den 8.september 1938, hvorefter ejendomme, der grænser til Vej 2 , på forlangende, skal afstå til kommunen en arealstrimmel i en bredde af 4 meter fra vejskellet for samme pris pr. m^2, som den oprindelige køber betalte kommunen. Denne servitut medførte, at Hillerød Kommune tilbød lodsejerne 25 kr./m^2 for det eksproprierede areal.

Lodsejerne meddelte efterfølgende, at de ikke kunne tiltræde det af anlægsmyndigheden, fremsatte erstatningstilbud, da det er lodsejernes opfattelse, at servitutten er bortfaldet ved vedtagelse af lokalplan 241[1]. Lodsejerne mener derimod, at erstatningen bør være 1.100 kr./m^2.

Matr.nr. 1 Hillerødsholm, Hillerød Jorder, har ifølge tingbogen et areal på 1280 m^2 heraf 0 m^2 vej. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 10. januar 2018 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.000.000 kr., heraf grundværdi 768.000 kr.

Arealet, som fragik ejendommen ved ekspropriationen, er 18 m^2. Yderligere blev der foretaget midlertidig erhvervelse af et areal, som blev benyttet som arbejdsareal under anlægsarbejdet på 30 m^2.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Nordsjælland I og II's kendelse af 5. april 2023. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende:

- Kendelse af 5. april 2023
- Klage af 3. maj 2023 fra Jeppe Holt, KLAR Advokater
- Forhandlingsprotokol af 26. august 2020 - besigtigelse

[1] Hillerød Kommunes Lokalplan nr 241 – For et erhvervsområde nord for Herredsvejen, endeligt vedtaget 29. maj 1997.

- E-mail af 21. januar 2020 fra Hillerød Kommune - indbringelse af sag for Taksationskommissionen
- Revideret ekspropriationsplan, ejendomsbeskrivelse og arealfortegnelse af 16. juli 2019
- Protokol fra åstedsforretning d. 21. august 2019
- Ekspropriationsbeslutning af 19. december 2019
- Mailkorrespondance af 2. marts 2020 til 27. maj 2020 - - Tolkning af servitut og lokalplan
- Betinget købsaftale af 16. juni 2016
- Tingbogsoplysninger og registreringsmeddelelse af 23. februar 2017
- Vejdirektoratets afvisning af klage d. 7. september 2020
- Planklagenævnets afgørelse af 30. september 2022

Overtaksationskommissionen har endvidere gjort sig bekendt med Lokalplan nr. 241.

Taksationskommissionens afgørelse af

" Grundejeren har nedlagt påstand om arealerstatning på 1.100 kr. pr. m2 + moms. Grundejeren har accepteret den af kommunen tilbudte erstatning for midlertidigt arbejdsareal og skattekompensation.

Grundejeren har gjort gældende, at have protesteret mod både ekspropriationens lovlighed, bortfald af ejendommens servitut med tilladelse til beboelse og servituttens bestemmelse om arealerstatning ved ekspropriation til vejudvidelse. Det bestrides, at servitutten er bortfaldet ved vedtagelse af lokalplan 241. Arealerstatningen påstås udmålt til 1.100 kr. + moms pr. m2 i overensstemmelse med købsprisen i købsaftale at 16. juni 2016, hvor grundejeren købte jord fra naboejendomme, tillagt værdiregulering. Grundejeren har dokumenteret markedsprisen i 2016, hvorimod kommunen ikke har dokumenteret købsprisen i 1938. Kommunen må bestemme sig til, om servitutten skal finde anvendelse eller ej. Kommunen kan ikke påstå servitutten aflyst for så vidt angår beboelse på ejendommen, men bibeholdt for så vidt angår arealerstatningen.

Hillerød Kommune har fremsat erstatningstilbud stort 3.100 kr., herunder arealerstatning stor 25 kr. pr. m2.

Kommunen har henvist til det i servitutten anførte om prisfastsættelsen. Markedsprisen lå i 1959/1 960 på 10-11 kr. pr. m2, men kommunen har tilbudt 25 kr. pr. m2, da det ikke har været muligt at finde købsprisen på tidspunktet for tinglysning af servitutten. Servituttens bestemmelse om arealerstatningens størrelse er gældende! så længe servitutten ikke er aflyst.

Taksationskommissionen bemærker indledningsvis, at der efter sagens forhandling er tilgået kommissionen følgende oplysninger:

Vejdirektoratet har den 7. september 2020 afvist grundejernes klage over ekspropriationen som for sent indgivet.

Planklagenævnet har den 30. september 2022 bestemt, at der ikke gives grundejerne medhold i en klage over Hillerød Kommunes afgørelse af 27. maj 2020 om bortfald af

en servitut af 5. september 1938, pkt. 5, litra c, om beboelse på ejendommen, hvorfor kommunens afgørelse står ved magt.

I ovennævnte servitut, pkt. 5, litra d, er anført:

"…

Saafremt det maatte blive vedtaget at give vejen en større Bredde, skal Ejeren på Forlangende afstaa til kommunen en Arealstrimmmel af Dybde indtil 4 meter regnet fra vejkanten, for den samme Pris pr. m2, som den opr. køber har betalt kommunen.

…

Påtaleretten for Overtrædelse af disse Bestemmelser tilkommer Frederiksborg Slotssogns Sogneraad.

…"

Taksationskommissionen har lagt til grund, at der mellem parterne er enighed om arealets størrelse og de tilbudte erstatningsbeløb for midlertidigt arbejdsareal og skattekompensation.

Parternes uenighed vedrører således alene fastsættelse af erstatning for det afståede

areal, hvor kommunen har tilbudt 25 kr. pr. m2 og grundejeren krævet 1.100 kr. pr. m2.

Hillerød kommune har udfundet en oprindelig købspris på 10-11 kr. pr. m2 i overensstemmelse med servituttens ordlyd, men har pr. kulance tilbudt 25 kr. pr. m2.

Under hensyn til servituttens ordlyd, og da grundejerne ikke har haft grundlag for at antage, at servitutten ikke ville blive gjort gældende af kommunen, frifindes kommunen for grundejerens påstand om yderligere arealerstatning.

Det kan ikke føre til ændring heri, at grundejerne i 2016 har betalt 1.000 kr. pr. m2 ved overtagelse i fri handel af dele af naboejendommene.

Thi bestemmes:

Hillerød kommune skal betale følgende erstatning til ejerne af matr. nr. 1 *, Hillerødsholm, Hillerød Jorder,* Lodsejer 2 *og* Lodsejer 1 *:*

Eksproprieret areal 18 m2	*á 25 kr./m²*	*450,00 kr.*
Arbejdsareal 30 m2	*á 70 kr./m²*	*2.100,00 kr.*
Skattekompensation		*538,96 kr.*
Fremmøde 1 person	*á 500 kr.*	*500 kr.*
I alt		***3.600,00 kr.***

Hillerød kommune skal endvidere betale grundejerne en godtgørelse på 5.000 kr. til dækning af deres nødvendige udgifter til sagkyndig bistand.

Erstatningsbeløbet forrentes med Nationalbankens diskonto.

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

Tim Hvolgaard *Charlotte Meincke* *Jes Freisner*

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret således at arealerstatningen forhøjes, og der tages stilling til, hvorvidt servitutten fra 1938, der er pålagt ejendommen, er gældende.

Lodsejernes repræsentant fremførte, at taksationsforretningen for første instans forelå i 26. august 2020 og at afgørelsen fra Taksationskommissionen for Nordsjælland l og ll først forelå 5. april 2023. Det bemærkes hertil af lodsejernes repræsentant, at det efter hans mening ikke beror på de øvrige kommissionsmedlemmer men på formanden for Taksationskommissionen for Nordsjælland l og ll.

Lodsejernes repræsentant tilføjede i forlængelse af ovenstående, at denne sag har fået en meget dårlig behandling, og at det også er på denne baggrund, det vælges at rejse sagen for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland.

Repræsentanten fremhævede disse tre specifikke punkter i servitutten, punkt c, d og i:

> *"c. Paa Parcellens forreste Del i en Afstand af mindst 12 Meter fra Vejens Midte maa kun opføres en villalignelinende Beboelsesbygning med højst to til Beboelse indrettede Etager (Beboelseslag). I Kælderen maa ikke indrettes Beboelseslejligbeder. Mindre Udhuse til Beboernes Behov maa opføres i Naboskel, naar de ikke ligger nærmere Vejen end Beboelseshusets Bagside*
>
> *d. Enhver ikke her særlig undtaget Del af Bygningerne skal paa alle Sider holdes mindst 2.50 Meter fra Nabogrund. Saafremt det maatte blive vedtaget at give Vejen en større Bredde, skal Ejeren paa Forlangende afstaa til Kommunen en Arealstrimmel af Dybde indtil 4 meter regnet fra Vejkqnten, for den samme Pris pr. m2, som den opr. Køber har betalt Kommunen*
>
> *i. Paa Parcellen maa ikke drives Handel, Fabrik, Værksted eller anden Virksomhed, der foraarsager Røg, Støj eller ilde Lugt, ej heller oplagres noget som helst, der frembyder ubehageligt Skue eller er til Ulempe for de omboende. Det er Sogneraadet bekendt, at der paatænkes opført et Ostelager paa Parcellen"*

Ud fra de ovenfor oplistede punkter, oplyste lodsejernes repræsentant, at anlægsmyndigheden havde påberåbt sig litra d.

I forlængelse af ovenstående forklarede repræsentanten, at da kommunen ikke nærmere har kunnet fastlægge salgsprisen fra 1938, men har kunnet fremfinde en pris fra 1959 på 10-11 kr. pr. m^2, har kommunen benyttet sig af et forsigtighedsprincip for at fastlægge en kvadratmeterpris på 25 kr.pr. m^2.

Ejendommen er nu udlejet til erhverv i overensstemmelse lokalplan 241.

I anledning af lodsejernes ansøgning om tilladelse til at indrette bolig på ejendommen meddelte Hillerød Kommune i e-mail af 27. maj 2020 afslag herpå, idet kommunen fandt, at servitutten fra 1938 var fortrængt af lokalplan 241, og at kommunen ikke fandt grundlag for at dispensere fra lokalplanens bestemmelser om anvendelsen af lokalplanområdet.

I så fald er det lodsejernes opfattelse, at kommunen ikke nu kan påberåbe sig servituttens litra c, idet servitutten ifølge kommunens eget udsagn er fortrængt.

Repræsentanten fremførte herefter at markedsprisen for det eksproprierede arealet er blevet fastsat 1. juli 2016, dokumenteret ved lodsejers køb af et areal på 350 m^2 fra naboejendommen, Pelican Self Storage, jf. købsaftalen.

Det fremførtes i den forbindelse, at lodsejers erstatningskrav er baseret på denne købsaftales m^2-pris, justeret med 10 % for at tage hensyn til den positive udvikling, der har været i området siden købet.

Lodsejerne gør gældende, at hvis kommunen ikke allerede finder servitutten bortfaldet, så bør kommunen gøre urimelige vilkår gældende, jf. Aftalelovens[2] § 36.

Repræsentanten bad kommissionen notere sig, at der var mistet en parkeringsplads, og at den købsaftale, der var fremlagt, omhandlede et areal på bagsiden af ejendommen til modsætning for det, i denne sag, omhandlende areal.

Til slut fremførte lodsejer at han følte det etisk og moralsk forkert, at anlægsmyndigheden påberåber sig den del af servitutten, der er til gavn for dem, men bortviser lodsejernes tilsagn om at påberåbe sig en del af servitutten, der ikke er til gavn for kommunen. Lodsejerne føler, at kommunen bare har frataget dem deres ejendom.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden fremførte, at de fastholdt deres bemærkninger, fra de tidligere indleverede indlæg.

Herunder citeret fra Taksationskommissionen for Nordsjælland l og ll's kendelse af 5. april 2023;

" Hillerød Kommune har fremsat erstatningstilbud stort 3.100kr., herunder arealerstatning stor 25kr. pr. m2.

Kommunen har henvist til det i servitutten anførte om prisfastsættelsen. Markedsprisenlåi1959/1960på10-11kr.pr.m2, men kommunen har tilbudt 25kr. pr. m2, da det

[2] LBK nr. 193 af 02/03/2016, med senere ændringer

ikke har været muligt at finde købsprisen på tidspunktet for tinglysning af servitutten. Servituttens bestemmelse om arealerstatningens størrelse er gældende, så længe servitutten ikke er aflyst"

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland bemærker at der ved denne behandling kun tages stilling til erstatningen, dvs. samtlige erstatningsposter.

Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland lægger til grund, at der er tale om ekspropriation til anlæg af en cykelsti, jf. Vejlovens § 96. Ekspropriationen gennemføres, jf. bestemmelserne i Vejlovens §§ 99-101. Erstatningen skal herefter fastsættes efter de almindelige erstatningsregler, jf. Vejlovens § 103.

Overtaksationskommission for Nord- og Vestsjælland lægger til grund, at sagen omhandler afståelse af et areal på 18 m^2 beliggende i byzone. Overtaksationskommissionen har noteret sig, at der var mistet en parkeringsplads, og at den købsaftale, der var fremlagt, omhandlede et areal på bagsiden til modsætning for det, i denne sag omhandlende areal.

Overtaksationskommissionen noterer sig, at lodsejerne ønsker erstatningskravet tillagt moms. Der tillægges ikke moms af erstatningsbeløbet i forbindelse med en ekspropriation i og med at der ikke er tale om levering mod vederlag, jf. landsskatterettens dom af 8. september 2020[3].

Overtaksationskommissionen finder endvidere, at det i denne sag ikke er rimeligt at gøre servitutten af 8. september 1938 gældende, jf. princippet i Aftalelovens § 36. Overtaksationskommissionen mener derfor ikke, at anlægsmyndigheden kan henvise- og erstatte efter en 82 år gammel servitut, som efter det oplyste er ophævet af kommunen på en række ejendomme omfattet af denne servitut eller den næsten tilsvarende servitut af 20. april 1960, der er tinglyst på en række af de andre ejendomme omfattet af kommunens ekspropriationsbeslutning af 18. december 2019. Overtaksationskommissionen finder derfor, at erstatningen skal fastsættes efter prisen for arealet i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet.

Overtaksationskommissionen finder, at kvadratmeterprisen for byjord i det pågældende erhvervsområde skønsmæssigt kan fastsættes til 1.300 kr./m^2, og at erstatningen skal fastsættes herefter. Overtaksationskommissionen finder i den forbindelse ikke grundlag for at fastsætte en erstatning for skattekompensation.

Overtaksationskommissionen finder yderligere grundlag for at fastsætte en erstatning vedrørende det midlertidige arbejdsareal på 30 m^2. Det er overtaksationskommissionen opfattelse, at erstatning herfor passende kan fastsættes til 130 kr./m^2.

Idet grundlaget for at fastsætte en skattekompensation ikke har kunnet oplyses, tilkender Overtaksationen ingen erstatning for skattekompensation. Såfremt der måtte bestå et kompensationskrav, må lodsejerne indbringe dette for skattemyndighederne.

---

[3] SKM2021.84.LSR

Endelig finder Overtaksationskommissionen ikke grundlag for at tilkende lodsejerne kompensation for at møde i egen sag.

Konklusion

Hillerød kommune skal til lodsejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2 betale:

Erstatning for permanent afstået areal	*18 m² x 1.300 kr.*	*= 23.400 kr.*
Erstatning for midlertidig erhvervelse af arbejdsareal	*30 m² x 130 kr.*	*= 3.900 kr.*
	I alt:	***27.300 kr.***

Afslutningsvist pålægger overtaksationskommissionen anlægsmyndigheden (Hillerød Kommune) at betale lodsejerne i alt kr. 7.000,00 i passende godtgørelse til dækning af udgifter til advokatbistand i forbindelse med behandling af sagen ved begge instanser, jf. Vejlovens § 110.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

Ivan Kenn Skaaning Hansen

Preben Birch

Henrik Tage Carlsen

Keld Vigh Kristensen

John Schmidt Andersen

/ Bo Jakobsen

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.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 117, jf. § 115, i Vejloven.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 13. december 2023



Bo Jakobsen
Fuldmægtig cand.merc.jur.