Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Forretningen den 13. april 2023

Sagsnr. 2023-111453 / TK 15/2020

Sagens parter:

Ejer: P1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. PN1 Hillerødsholm, Hillerød Jorder

Beliggende: A1

3400 Hillerød

(Lb.nr. 38)

VS

Anlægsmyndighed: Hillerød Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer Taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet, om Lodsejer er berettiget til en højere erstatning for 57 m^2 arealafståelse i forbindelse med anlæg af en cykelsti langs Frejasvej og Selskovvej, idet det gøres gældende, at en servitut, tinglyst i 1960, må betragtes som bortfaldet som følge af aldertidshævd.

Torsdag den 13. april 2023, ca. kl. 10:30 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på A1 , 3400 Hillerød. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, Ivan Kenn Skaaning Hansen og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, Preben Birch og Henrik Tage Carlsen samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, Keld Vigh Kristensen og Erling Rørdam.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af lodsejer ved brev af 20. december 2022. Lodsejer, P1 , var til stede med dennes repræsentanter, Jens Andersen og Hans Holbæk.

Anlægsmyndigheden, Hillerød Kommune, gav møde ved vejtekniker, Jeanett Werge.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.merc.jur., Nanna Ingemann Pedersen.

Sagens oplysninger

Hillerød Kommune traf den 18. december 2019 beslutning om ekspropriation til anlæg af en cykelsti langs Frejasvej og Selskovvej.

Lodsejers ejendom er omfattet af en servitut, som er tinglyst den 20. april 1960, hvorefter ejendomme, der grænser til Selskovvej, på forlangende af kommunalbestyrelsen, skal afstå en arealstrimmel i en bredde af 5 meter fra vejskellet for samme pris pr. m^2, som den oprindelige køber betalte kommunen uden erstatning for hegn, beplantning eller ulemper.
Overnævnte servitut medførte, at Hillerød Kommune tilbød lodsejeren 25 kr./m^2 for det eksproprierede areal.

Lodsejeren meddelte efterfølgende, at denne ikke kunne tiltræde den af anlægsmyndigheden fremsatte erstatning, da det er lodsejers opfattelse, at servitutten er bortfaldet som følge af aldertidshævd. Lodsejer mener derimod, at erstatningen bør være 700 kr./m^2.

Matr.nr. PN1, Hillerødsholm, Hillerød Jorder, har ifølge tingbogen et areal på 873 m^2 heraf 0 m^2 vej. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.950.000 kr., heraf grundværdi 1.111.300 kr.

Arealet som fragik ejendommen ved ekspropriationen er 57 m^2. Yderligere blev der foretaget midlertidig erhvervelse af et areal, som blev benyttet som arbejdsareal under anlægsarbejdet på 35 m^2.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen i Vestsjællands kendelse af 8. december 2022. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Oversendelsesbrev af 6. januar 2023
- Klage af 20. december 2022 fra lodsejer
- Kendelse af 8. december 2022
- E-mail af 13. maj 2022 fra lodsejers repræsentant p.v.a. af lodsejer – bemærkninger
- E-mail af 21. maj 2022 fra lodsejers repræsentant p.v.a. af lodsejer - bemærkninger
- Forhandlingsprotokol - besigtigelse d. 28. august 2020
- Brev af 24. juli 2020 fra lodsejer - bemærkninger til sagen
- E-mail af 30. august 2022 fra lodsejers repræsentant p.v.a. af lodsejer – bemærkninger
- Brev af 27. januar 2020 fra lodsejer - sammenfatning af tidligere henvendelser til Hillerød Kommune

- Endelig ekspropriationsbeslutning, Byrådet 19. december 2019

Taksationskommissionens afgørelse af 8. december 2022

"Det fremgår af 8 grundejere, herunder P1 *, udaterede skrivelse til Hillerød Kommune, at grundejerne altid har vidst, at servitutten fandtes.*

Hillerød kommune har udfundet en oprindelig købspris på 10,80 kr. pr. m2 i overensstemmelse med servituttens ordlyd, men har pr. kulance tilbudt 25 kr. pr. m2.

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

Thi bestemmes:

Hillerød kommune skal betale følgende erstatning til ejeren af matr. nr. PN1 *, Hillerøds holm, Hillerød Jorder,* P1 *:*

Eksproprieret areal 57 m2	*á 25 kr/m²*	*1.425,00 kr.*
Arbejdsareal 35 m2	*á 70 kr/m²*	*2.450,00 kr.*
Skattekompensation		*3.313,28 kr.*
Fremmøde i person	*á 500 kr.*	*500 kr.*
I alt		***7.700,00 kr.***

Hillerød 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.

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

Tim Hvolgaard Charlotte Meincke Peter Moesgaard''

Besigtigelse

Forretningen blev indledt med besigtigelse af forholdene med mulighed for parterne at påpege særlige forhold.

Lodsejerens repræsentant fremviste hvor anlægsarbejdet er blevet udført. På grund af servitutten erstattede anlægsmyndigheden ikke beplantning og hegn, som er blevet fældet/fjernet i forbindelse med anlægsprojektet. Parterne aftalte dog alligevel, at et stenhegn mod cykelstien blev genopført. Lodsejer fremførte, at denne bestemt ikke er tilfreds med, hvordan det er blevet genopført. Lodsejer ville derimod b.la. ønske, at hegnet var blevet placeret tættere på skellet. Desuden blev underliggende rødder fra den tidligere beplantning ikke fjernet, hvorfor lodsejer nu er meget plaget af ukrudt. Herefter blev den tidligere ejendomsgrænse samt stenhegnet fremvist.

Efterfølgende blev der udvekslet synspunkter på Hillerød Rådhus, Trollesmindealle 27, 3400 Hillerød.

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således erstatningen forhøjes.

Lodsejers repræsentant fremførte, at de mener, at sagen skal afgøres som en ekspropriationssag, som var den metode anlægsmyndigheden i første omgang valgte, da kommunen ellers blot, efter lodsejers mening, kunne have forlangt arealet tilbageleveret efter servitutten.

Servitutten har desuden aldrig været anvendt hverken til beregning af grundskyld eller lignende. Den blev i første omgang heller ikke anvendt til beregningen af erstatningen. Yderligere er der ved tidligere handler af ejendommen ikke oplyst om servitutten, hverken ved ejendomsmægler eller advokat. Servitutten har dermed kun været anvendt delvist til at værdiansætte- og opgøre erstatningen for det eksproprierede areal.
I den forbindelse fremførte lodsejers repræsentant desuden, at anlægsmyndigheden ikke har været i stand til at finde den oprindelige pris, og de har derfor anvendt 25 kr./m^2. Lodsejers repræsentant har dog selv fundet frem til den oprindelige købspris, hvorfor han mener, at erstatningen alligevel ikke er fastsat ud fra servitutten og dens principper. Yderligere har andre lodsejere på strækningen, som ikke er omfattet af servitutten, fået oprundet deres erstatning pr. kvadratmeter til nærmeste 100 kr. Dette er dog ikke sket ved de lodsejere, som er omfattet af servitutten.

Lodsejer fremførte derefter, at deres primære påstand er, at sagen skal behandles som ekspropriation, således erstatningen udgør 700 kr./m^2 samt yderligere erstatning for hegn og beplantning, som blev fjernet i arbejdsarealet. Endvidere skal ejendomsvurderingen tilrettes, dels med nedskrivning af grundens areal med 57 m^2, dels ændret værdiansættelse at de resterende 133 m^2, fra 660 kr./m^2 til 10kr. pr. m^2.

Lodsejers anførte herefter, at deres subsidiære påstand er, at servitutten skal anses som bortfaldet på grund af aldertidshævd, og erstatningen dermed skal udgøre 700 kr./ m^2 samt yderligere erstatning for hegn og beplantning på arbejdsarealet. Desuden skal ejendomsvurderingen tilrettes med nedskrivning af grundens areal med 57 m^2.

Lodsejeres tertiære påstand er, at erstatningsbeløbet oprundes til nærmeste hele 100 kr. pr. m^2, som for de øvrige lodsejere, således erstatningen udgør 100 kr./ m^2 samt yderligere erstatning for hegn og beplantning på arbejdsarealet.

Lodsejers repræsentant fremførte yderligere, at servitutten oprindeligt blev lavet i forbindelse med udstykningen af vejen, da man ikke var sikker på vejens endelige bredde. Han mente bestemt ikke, at man har tænkt, at den skulle anvendes 60 år efter, men derimod inden vejen var endelig færdig i sin tid. Lodsejers repræsentant mente yderligere af de grunde, at servitutten skulle have været ophævet det første år efter vejens færdiggørelse.

Slutteligt fremførte lodsejers repræsentant, at lodsejer har fået afslag fra Vurderingsstyrelsen i januar 2020 til at få rettet dennes ejendomsvurdering, da den ikke

overstiger 20%. Der er desuden ikke sket ændringer i BBR siden den afsagte kendelse i taksationskommissionen.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden fremførte, at de har konsulteret sagen med en landinspektør, som var vejledt anlægsmyndigheden til at fastsætte erstatningen til 25 kr./m^2.

Yderligere fremførte anlægsmyndigheden, at den tilbudte skattekompensation er for regulering af grundskyld. Den gælder fra 1. august 2019, da anlægsprojektet blev offentliggjort på denne dato.

Slutteligt anførte anlægsmyndigheden, at der b.la. er flere ejendomme på strækningen, som har fået servitutten ophævet i 1971.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

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 57 m^2 beliggende i byzone. Overtaksationskommissionen har noteret sig, at ejendommen hverken er handlet, beskattet eller vurderet efter servituttens værdi. Overtaksationskommissionen noterer sig endvidere oplysningen om, at servitutten er blevet ophævet på en række af de oprindeligt berørte ejendomme. Overtaksationskommissionen mener derfor ikke, at anlægsmyndigheden kan henvise- og erstatte efter en 60 år gammel servitut, som ikke er anvendt fuldt ud.

Det er overtaksationskommissionens opfattelse, at byggeretten i henhold til BR18s regler ikke kan bevares efter aftale mellem parterne eller efter tilsagn fra kommunalbestyrelsen, når der eksproprieres et areal. Overtaksationskommissionen mener dermed, at anlægsmyndigheden ikke lovligt kan nedsætte erstatning ved løfte om, at lodsejer bevarer sin hidtidige byggeret. 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 område skønsmæssigt kan fastsættes til 2.100 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 35 m^2. Det er overtaksationskommissionens opfattelse, at erstatning herfor passende kan fastsættes til 210 kr./m^2.

Overtaksationskommissionen fastsætter godtgørelsen til lodsejernes dækning af udgifter i forbindelse med sagen for taksationsmyndighederne til i alt 2.000 kr., som betales af Hillerød Kommune, jf. Vejlovens § 110.

Konklusion

Hillerød Kommune skal til lodsejeren P1 betale følgende erstatning:

For permanent arealafståelse, 57 m^2 á 2.100 kr./m^2	119.700 kr.
For midlertidig erhvervelse af arbejdsareal, 35 m^2 á 210 kr./m^2	7.350 kr.
I alt	**127.050 kr.**

Desuden skal anlægsmyndigheden betale 2.000 kr. til dækning af lodsejerens udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling for taksationsmyndighederne.

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

Erling Rørdam

/ Nanna Ingemann Pedersen

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 8. juni 2023



Sara Lynggaard
Kontorfuldmægtig