Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster

Kendelse

Forretningsdag den 23. april 2025

Sagsnr. 2024-213301

Sagens parter:

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 1)

mod

Faxe Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse, for tab af terrasse og beplantning og for indbliksgener, i anledning af anlæggelsen af en ny dobbeltrettet cykelsti langs X-vej i Haslev.

Onsdag den 23. april 2025, ca. kl. 10.00, samledes Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster på Adresse 1. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, chefkonsulent Ivan Skaaning Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, landmand Poul Erik Salebjerg-Hansen og konsulent Niels Philip Jensen, samt det kommunalt udpegede kommissionsmedlem, vurderingschef Per Lund Sørensen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster af lodsejeren, som gav møde med advokatfuldmægtig F
.

Kommunen gav møde ved bygningskonstruktør Per Schmidt, Faxe Kommune, og landinspektør Vibeke Stærdahl Nielsen, LE 34 A/S.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen er beliggende i landzone og udgør en beboelsesejendom på 1.281 m^2.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.200.000 kr., heraf en grundværdi på 198.600 kr.

Ekspropriationsbeslutningen blev ifølge kommunen meddelt lodsejeren den 10. april 2024.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et haveareal på 112 m^2 til cykelsti samt tab af terrasse og beplantning i form af 20-25 m hæk og diverse træer.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Sydsjælland og Lolland-Falsters kendelse af 25. september 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 25. september 2024

"Erstatning for ekspropriation af det omhandlede areal skal fastsættes på grundlag af værdien af arealet i handel og vandel. Det er afgørende er således, hvilken økonomisk forringelse, der er sket af ejendommen som følge af afståelsen af det pågældende areal ved ekspropriation.

Efter en samlet vurdering finder taksationskommissionen, at erstatning for afståelsen af arealet på 112 m2 passende kan fastsættes til 17.920 kr. som påstået af Faxe Kommune. Taksationskommissionen har herved tillagt det betydning, at det ekspproprierede areal udgøres af den del af grunden, der ligger ud til X-vej , og at værdien af restejendommen må antages kun i mindre grad at være forringet som følge af arealafståelsen. A's ejendom er beliggende i landzone, mens de øvrige ejendomme omfattet af ekspropriationen til anlæggelse af offentlig sti langs X-vej er beliggende i byzone. Henset til størrelsen af den tilbudte erstatning for arealafståelsen, og henset til at A er tillagt samme erstatning pr. m2 som de lodsejere, hvis ejendomme er beliggende i byzone, findes der ikke at være grundlag for at forhøje den tilbudte erstatning som følge af forventningsværdi.

Parterne er enige om størrelsen af erstatningen for mistet terrasse. Erstatningen herfor fastsættes herefter til 211.669 kr.

Erstatning for mistet beplantning fastsættes efter de foreliggende oplysninger skønsmæssigt til 30.000 kr. Det er herved tillagt betydning, at erstatning i tilfælde af fjer-

nelse af store og gamle træer eller beplantninger efter praksis ikke opgøres til markedsværdien af tilsvarende træer, idet det typisk vil indebære, at der ydes mere end fuld erstatning. Medmindre der foreligger særlige omstændigheder, vil erstatningen i sådanne tilfælde typisk kunne opgøres med udgangspunkt i omkostningerne ved indløb af yngre træer af tilsvarende art med tillæg af udgifter til beplantning.

Erstatning for indbliksgener fastsættes skønsmæssigt til 20.000 kr. Der er herved lagt vægt på den erstatning, der ydes til genanskaffelse af beplantning og den deraf følgende mulighed for at mindske indbliksgener. Der er endvidere lagt vægt på nærheden af den kommende offentlige sti til beboelsesbygningen.

Den samlede erstatning fastsættes herefter til 279.589 kr.

Thi bestemmes:

Faxe Kommune skal til A betale 279.589 kr. i erstatning.

Erstatningsbeløbet forrentes i medfør af lov om offentlige veje § 120.

Faxe Kommune skal betale 12.000 kr. til A til dækning af udgifter til sagkyndig bistand.

Udgifterne til taksationskommissionen for behandling af sagen betales af Faxe Kommune.

Kendelsen kan indbringes for overtaksationskommissionen inden 4 uger. Indbringelsen sker ved skriftlig henvendelse stillet til Taksationskommissionen for Sydsjælland og Lolland-Falster, c/o formand Henning Larsen, Retten i Nykøbing Falster, Vestenborgs Allé 8, 4800 Nykøbing Falster.

Sagen sluttet."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning forhøjes til i alt 739.446 kr.

Lodsejeren anmodede endvidere om 12.000 kr. i godtgørelse for sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationsmyndighederne.

Lodsejeren oplyste, at han har boet på ejendommen siden 1978. Før ekspropriationsindgrebet var ejendommen lukket af mod X-vej af ligusterhæk og de store, gamle træer, som nu er væk. I hjørnet af haven ud mod X-vej lå en nedgravet terrasse, som ligeledes er væk.

Lodsejeren anførte, at taksationskommissionen ved udmålingen af arealerstatningen tilsyneladende har lagt den gamle offentlige ejendomsvurdering til grund. Det er almindeligt kendt, at den gamle offentlige ejendomsvurdering ikke var retvisende for ejendommes værdi, idet den generelt var for lav, og bl.a. derfor har man også lavet vurderingssystemet om. Efter lodsejerens opfattelse bør det være den nye, foreløbige ejendomsvurdering – hvorefter ejendommen er vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.100.000 kr., heraf en grundværdi på 1.251.000 kr. - der skal lægges til grund ved udmålingen af arealerstatningen.

Lodsejeren bemærkede, at ejendommen ligger i en kile, som er omgivet af byzone. Det er derfor meget nærliggende at forestille sig, at lodsejerens ejendom snart vil blive overført til byzone, hvilket som regel har positiv indflydelse på ejendomsværdien. Lodsejeren har ikke selv anmodet kommunen om at få ejendommen overført til byzone.

Lodsejeren anførte, at den af taksationskommissionen tilkendte erstatning på 30.000 kr. for mistet beplantning nærmest er en tilsidesættelse af den sagkyndige vurdering, som lodsejeren har indhentet fra Virksomhed V ApS . Ifølge denne vurdering - som bygger på den branchegodkendte model VAT 19, der bl.a. tager højde for træers herlighedsværdi - kan tabet af den mistede beplantning opgøres til 413.400 kr.

Lodsejeren var indforstået med, at VAT19-modellen måske ikke kan bruges på skovlignende bevoksninger med hundredvis af træer, men i dette tilfælde - hvor seks gamle, naturskønne træer har tilført lodsejerens velplejede have stor herlighedsværdi – vil det efter lodsejerens opfattelse være helt nærliggende og i tråd med de almindelige erstatningsretlige principper at bruge VAT19-modellen.

Lodsejeren bemærkede, at det vil tage 25-30 år, før man vil kunne få tilsvarende træer igen, og derfor bliver det næppe i hans levetid, at ejendommen bliver genetableret, som den var.

I forhold til genetableringen af ligusterhækken pegede lodsejeren på, at det fremgår af kommunens oprindelige erstatningstilbud, at 25 m ligusterhæk skal erstattes med 3.750 kr. Det tilbudte beløb rækker efter lodsejerens opfattelse ikke engang til en anlægsgartner, og lodsejeren vil - navnlig pga. sin alder - være nødt til at få en anlægsgartner til at plante hækken.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunen anførte, at det afståede areal ligger ud mod X-vej . Efter kommunens opfattelse påvirker arealafståelsen ikke værdien af restejendommen, og der må også være forskel på værdien af arealet alt efter, hvor det ligger på grunden. I denne sag har taksationskommissionen endda rundet op i forhold til den offentlige vurdering.

Kommunen oplyste, at det oprindelige erstatningstilbud på 24.000 kr. - som blev fremsat på baggrund af et indhentet tilbud fra Virksomhed T – var noget lavere end den erstatning på 30.000 kr., som taksationskommissionen har tilkendt. Kommunen var dog indforstået med, at erstatningen for mistet beplantning skal være højere end 24.000 kr.

Kommunen anførte med henvisning til bl.a. Taksationskommissionen for Sjællands kendelse af 23. september 2024 i sagsnr. 2023-143172 og Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 1. april 2022 i sagsnr. 2021-023671, at VAT19-modellen ikke anvendes i ekspropriationssager.

Kommunen var indforstået med den tilkendte erstatning på 211.669 kr. for terrassen og den tilkendte erstatning på 20.000 kr. for indbliksgener.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 110 og 116 i vejloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024 om offentlige veje m.v. I det retlige grundlag indgår endvidere grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Indledningsvis bemærkes det, at ejendommen er beliggende i landzone, og at det efter overtaksationskommissionens opfattelse ikke er givet, at ejendommen reelt bliver mærkbart mindre værd som følge af den reducerede størrelse. Den tilkendte arealerstatning forekommer derfor høj. Overtaksationskommissionen har dog i lighed med taksationskommissionen lagt vægt på, at ejendommen umiddelbart fremstår som en del af den bymæssige bebyggelse i Haslev, og at de øvrige ejendomme langs X-vej er blevet tilbudt en tilsvarende arealerstatning. På denne baggrund kan overtaksationskommissionen tiltræde, at det afståede areal, 112 m^2, erstattes med 160 kr. pr. m^2, i alt 17.920 kr.

Overtaksationskommissionen bemærker, at der er enighed mellem parterne om, at erstatningen for den terrasse, der på tidspunktet for kommissionens besigtigelse var fjernet fra ejendommen, kan fastsættes til 211.669 kr.

Kommissionen bemærker, at lodsejeren som udgangspunkt ikke har krav på erstatning af genanskaffelsesværdien for mistet beplantning, men alene handels- eller brugsværdien. Ved afståelse af arealer med træer og buske medfører dette, at træer og buske i princippet kun erstattes i det omfang, at de enten har tilført det afståede areal en særlig værdi ud over jordprisen, som man ville kunne konstatere ved et salg i almindelig fri handel, eller at afståelsen har medfør en værdinedgang på restejendommen.

Overtaksationskommissionen vurderer, at den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for mistet beplantning, er for lav, og ikke fuldt ud kompenserer lodsejeren, navnlig for tab af herlighedsværdi. Kommissionen bemærker, at ejendommen fremstod særdeles velplejet gennem mange år forud for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder på den baggrund, at lodsejeren skal tilkendes 60.000 kr. i erstatning for tab af beplantning, herunder tab af herlighedsværdi.

Overtaksationskommissionen kan tiltræde, at erstatningen for indbliksgener kan fastsættes til 20.000 kr.

Lodsejeren blev ved taksationskommissionen tilkendt 12.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejeren tilkendes yderligere 8.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen.

Konklusion

Faxe Kommune skal betale følgende erstatning til ejeren af matr.nr. 1 , A :

For afstået areal, 112 m^2 a 160 kr. pr. m^2	17.920 kr.
For tab af terrasse	211.669 kr.
For tab af beplantning, herunder tab af herlighedsværdi	60.000 kr.

For indbliksgener	20.000 kr.
I alt	**309.589 kr.**

Lodsejeren tilkendes i alt 20.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationsmyndighederne.

Erstatningen forrentes med 3,60 % fra den 10. april 2024, jf. vejlovens § 120.

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

Ivan Skaaning Hansen

Poul Erik Salebjerg-Hansen Niels Philip Jensen Per Lund Sørensen

/ 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.