Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Forretningsdag den 12. december 2024

Sagsnr. 2024-198946

Sagens parter:

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 29)

mod

Frederikssund Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for afståelse af et areal, for tab af beplantning og for ulemper i øvrigt i anledning af etableringen af en dobbeltrettet cykelsti langs X-vej ved Jægerspris.

Torsdag den 12. december 2024, ca. kl. 11.30, samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, chefkonsulent Ivan

Skaaning Hansen, det af transportministeren udpegede kommissionsmedlem, vurderingssagkyndig Preben Birch, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, ejendomsmægler Keld Vigh Kristensen og murerarbejdsmand Tue Tortzen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Tanja L. Skovsgaard, LIFA A/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af lodsejeren, som var til stede.

Kommunen gav møde ved afdelingsleder Henriette Andersen og projektleder Mohamad Ismail, begge Frederikssund Kommune, og landinspektør Brian Bay Johansen, LE34 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 724 m^2.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.100.000 kr., heraf en grundværdi på 297.200 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på 19 m^2 samt fjernelse af beplantning.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Nordsjællands kendelse af 3. maj 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 3. maj 2024

"Taksationskommissionen har lagt til grund, at der er tale om et fritliggende énfamilieshus beliggende i landzone. Ejendommen er på 724 m2 med en ejendomsværdi pr. 1. oktober 2022 på 1.100.000 kr. og med en grundværdi på 297.200 kr.

Under hensyn til ejendommens beliggenhed ud til X-vej *sammenholdt med den offentlige vurdering, finder Taksationskommissionen ikke grundlag for en forhøjelse af den af kommunen tilbudte arealerstatning.*

Der er ved ekspropriationen sket fjernelse af en mindre del af bevoksningen mod vejen. Cykelstien er anlagt meget tæt på ejendommens facade, der ligger langs med cykelstien og med alle vinduer vendt imod cykelstien. Der er således opstået indbliksgener på ejendommen som følge af etablering af cykelstien. Oversigtsforholdene ved udkørsel fra ejendommen er endvidere blevet forringet, da det nu kun er muligt at bakke fra ejendommen direkte ud på cykelstien. Erstatningen for ulemperne fastsættes skønsmæssigt til 5.000 kr.

Der findes ikke grundlag for erstatning beplantning placeret på vejareal

Thi bestemmes:

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

Arealerstatning 14 m2 á 200 kr./m2	*2.800 kr.*
Ulempeerstatning	*12.000 kr.*
I alt	*14.800 kr.*

Erstatningsbeløbet forrentes med Nationalbankens diskonto fra den 31. august 2022.

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

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret.

Lodsejeren anførte, at den af taksationskommissionen tilkendte arealerstatning er for lav og henviste til, at hun i 2018 var blevet tilbudt, at hun kunne købe en del af den omkringliggende jord, der er ejet af Forsvaret, til en kvadratmeterpris på 410 kr. Da Forsvaret er en statslig institution, må denne prisfastsættelse efter lodsejerens opfattelse kunne lægges til grund for overtaksationskommissionens vurdering.

Lodsejeren bemærkede, at det ikke er muligt at bakke ind på ejendommen på grund af den hurtigkørende trafik på X-vej . Hvor det før var muligt at bruge det åbne grønne areal foran huset til at bakke ud på og sætte i gang langs med trafikken, skal man nu bakke ud over cykelstien til fare for cyklisterne. Det har allerede resulteret i et par episoder, hvor det har været lige ved at gå galt, fordi der ikke er noget udsyn.

Lodsejeren anførte, at det må være muligt at etablere en indkørsel på arealet nord for huset, hvor oversigtsforholdene er meget bedre, men her er det i dag kun tilladt at parkere en trailer. Hvis det pågældende areal kan laves om til en indkørsel, skal lodsejeren have en ny carport, så hun ikke bliver stillet ringere, end hun er i dag. Den nuværende carport syd for huset er stor og kan også bruges til opbevaring af træpiller, men det behøver en ny carport ikke. Den skal bare være helt almindelig og matche bilens størrelse. Lodsejeren anslog, at en sådan carport vil koste 75.000 – 80.000 kr.

Lodsejeren pegede på, at hendes hus som det eneste på strækningen har fem vinduer, der vender direkte ud mod vejen og cykelstien, herunder vinduerne i stuen og soveværelset. Derudover har den trafikale situation ændret sig med cykelstien, så der nu også er cykler og gående, som passerer langsommere forbi ejendommen og kan kigge direkte ind.

Lodsejeren oplyste, at hun overtog ejendommen i oktober 2017, og at hun i december samme år blev indkaldt til et orienteringsmøde om etableringen af en cykelsti på den anden side af vejen. Af materialet fremgik det, at der var planlagt cykelstier på begge sider af vejen, og derfor har sagen efterhånden stået på i 7-8 år. Lodsejeren anmodede om godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand med henvisning til, at hun undervejs har været i dialog med forskellige advokater og landmålere.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunen oplyste, at det efter den matrikulære berigtigelse kan lægges til grund, at der er afstået et areal på 19 m^2 fra ejendommen, heraf 18 m^2 syd for huset og 1 m^2 nord for huset, mens der ikke er afstået areal ud for huset.

Kommunen pegede på, at ejendommen henlå åben ud mod X-vej før ekspropriationen, hvilket også fremgår af sagens billedmateriale.

Kommunen anførte, at tilbuddet på 200 kr. pr. m^2 i arealerstatning er fastsat på baggrund af den offentlige vurdering, da der ikke har været sammenlignelige handler i området. Kommunen indgik forud for ekspropriationen forlig med de berørte lodsejere i ca. halvdelen af sagerne. Den anden halvdel blev forelagt for taksationskommissionen, som var enig i kommunens erstatningstilbud.

Kommunen pegede på, at størstedelen af cykelstien blev etableret inden for det eksisterende vejareal. Hvis det ikke havde været for det skråningsanlæg, der udgør cykelstiens rabatter, havde det ikke været nødvendigt at ekspropriere areal fra ejendommen, og så ville lodsejeren hverken have fået areal- eller ulempeerstatning.

Kommunen bemærkede, at den politiske beslutning om etablering af cykelstien blev truffet i 2017, men cykelstien har været på tegnebrættet siden 1960'erne.

Kommunen bekræftede, at der er givet tilladelse til at bruge arealet nord for huset til indkørsel for en trailer.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

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

For så vidt angår erstatningen for eksproprieret havejord, skal værdien af arealet i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet lægges til grund.

Overtaksationskommissionen noterer sig, at grundværdien for ejendommen er beregnet til kr. 410,50 pr. m^2, hvilket beløbsmæssigt svarer til den oplyste salgspris fra Forsvarets Ejendomme i 2018.

Overtaksationskommissionen finder herefter, at erstatningen for 19 m^2 havejord skal fastsættes til kr. 7.790,00.

Med hensyn til erstatning for tabt beplantning langs med X-vej tiltræder overtaksationskommissionen den af taksationskommissionen fastsatte erstatning på kr. 5.000,00.

For så vidt angår erstatningen for ulemper i form af vanskeligere udkørselsforhold, finder overtaksationskommissionen ikke grundlag for at fastsætte erstatning til etablering af ny indkørsel og ny carport. Som sagen er oplyst, kan lodsejeren benytte den eksisterende adgang til X-vej , der i dag benyttes til hensættelse af trailer, som sin daglige adgang fra ejendommen. Overtaksationskommissionen finder dog, at der

efter et samlet skøn skal fastsættes en erstatning på kr. 25.000,00 for vanskeligere adgangsforhold.

Overtaksationskommissionen konstaterer, at X-vej efter anlæg af den dobbeltrettede cykelsti visuelt er kommet meget tæt på stuevinduerne, hvorfor der skønsmæssigt fastsættes en erstatning på kr. 35.000,00 for indsigts- og nærhedsgener.

Konklusion

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

For afstået areal, 19 m^2 a 410 kr. pr. m^2	7.790 kr.
For tab af beplantning	5.000 kr.
For ulempe, navnlig i form af vanskelige udkørselsforhold	25.000 kr.
For nærhed til cykelsti og indbliksgener	35.000 kr.
I alt	**72.790 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 Keld Vigh Kristensen Tue Tortzen

/ 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 28. marts 2025.



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.