Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

28. april 2016

Sagsnr. TS82001-00008

Lodsejerne Person 1 **og** Person 2
matr.nr. 1 og 2 , Båstrup By, Asminderød
Beliggende: Adresse 1
3480 Fredensborg

mod

Anlægsmyndigheden Fredensborg Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse:
Anlægsmyndigheden, Fredensborg Kommune, skal til lodsejerne udbetale følgende erstatningsbeløb:

Matr.nr. 1 , Båstrup By, Asminderød

For arealafståelse: 1.724 m^2 landbrugsareal a 14 kr. pr. m^2	24.136,00 kr.
Ulempeerstatning for landbrugsmæssige gener: 2.035 m^2 defigureret areal a 7 kr. pr. m^2	14.245,00 kr.
Øvrig ulempeerstatning, herunder naboretlige gener	400.000,00 kr.
I alt	438.381,00 kr.

Matr.nr. 2 , Båstrup By, Asminderød

For arealafståelse: 2.645 m^2 landbrugsareal a 14 kr. pr. m^2	37.030,00 kr.
Ulempeerstatning for landbrugsmæssige gener: 6.017 m^2 defigureret areal a 7 kr. pr. m^2	42.119,00 kr.
Øvrig ulempeerstatning m.v.	0,00 kr.
I alt	79.149,00 kr.

Anlægsmyndigheden, Fredensborg Kommune, skal herudover til lodsejerne betale en godtgørelse for sagkyndig bistand på 15.000 kr.

Indledende oplysninger
Sagen vedrører spørgsmålet om erstatningsudmåling i forbindelse med anlæg af offentlig sti på matr.nr. 2 og 1 , Båstrup By, Asminderød.

Torsdag den 11. februar 2016 kl. 9.00 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse 3 , Adresse 1 , 3480 Fredensborg. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, kst. kontorchef, cand.jur. Michael Borring Andersen, landinspektør Erling Rørdam, ejendomsmægler Jens Erik Pedersen og som vurderingsmand Knud Birk Iversen.

Som bistand for Overtaksationskommissionen mødte landinspektør Klavs Petersen.
Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af ejerne af begge ejendomme, Person 1 og Person 2 .

Lodsejerne var til stede sammen med deres repræsentant, advokat Jacob Schall Holberg fra advokatfirmaet Bech-Bruun.

Fredensborg Kommune gav møde ved cand.jur. Peter Brender og Jørn Mouritzen og kommunens repræsentant, advokat Kurt Bardeleben fra advokatpartnerselskabet LETT.
Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Trang Nguyen.

Sagens oplysninger
Med henblik på anlæg af en offentlig cykelsti afholdt Fredensborg Kommune den 28. august 2006 åstedsforretning og eksproprierede ved ekspropriationsbeslutning den 20. december 2006 et areal på 1.724 m2 af matr.nr. 1 Båstrup By, Asminderød. I den sydlige del af matriklen ligger Adresse 2 med indkørsel. Huset ligger få meter fra vej 1 .
Adresse 2 består af et stuehus med et boligareal på 103 m^2 samt en mindre garage/udhus på 61 m^2. Huset ligger ud mod vej 1 mod syd og ellers omkranset af bevoksning med umiddelbar adgang til den resterende del af matriklen.

Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet og er stadig noteret som landbrugsejendom beliggende i landzone. Der er ikke pålagt lokalplaner eller andre planlovsmæssige bindinger på ejendommen.

Ved kommunens ekspropriationsbeslutning blev cykelstien ført nord om Adresse 2 i kort afstand til bygningerne og det tilhørende haveareal, hvorefter Adresse 2 blev afskåret fra den resterende del af matriklen.

Fra ejendommens østskel forløber cykelstien således ca. antal m parallelt med vej 1 i vestlig retning nord for et eksisterende levende hegn nord for Sted 1 indtil ca. antal m fra Adresse 2 . Herfra går stien i en halvcirkel om bygninger og haveareal i en afstand af ca. antal m fra nærmeste bygning. Herefter går den ind på naboejendommen matr.nr. 2 , Båstrup By, Asminderød, og drejer mod sydvest og forløber ca. antal m parallelt med det nordvestlige skel og haveareal mod matr.nr. 2 og i en afstand af 15 m fra de nærmeste bygninger.

Herudover har kommunen ved samme beslutning eksproprieret et areal på 2.591 m^2 af matr.nr. 2 Båstrup By, Asminderød, hvor Adresse 3 er beliggende med en

beboelsesbygning på 335 m^2. Ejendommen har mellem beboelsesbygningen og cykelstien grønne områder med moser og bevoksning samt markareal og er hidtil afskærmet fra vej 1 med et levende hegn.

Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet og er stadig noteret som landbrugsejendom beliggende i landzone. Der er ikke pålagt lokalplaner eller andre planlovsmæssige bindinger på ejendommen.

Cykelstien blev anlagt på den nordlige side langs det levende hegn langs vej 1, dvs. mellem det levende hegn og Adresse 3. Den korteste afstand mellem Adresse 3 og cykelstien er omtrent antal m.

Lodsejerne har indbragt Fredensborg Kommunes ekspropriationsbeslutning af 20. december 2006 for Retten i Helsingør som et anerkendelsessøgsmål med påstand om, at Fredensborg Kommunes ekspropriationsbeslutning tilsidesættes som ugyldig. Byretten har ved dom afsagt den 7. februar 2014 givet lodsejerne medhold i deres påstand. Sagen er anket til landsretten af Fredensborg Kommune. Landsrettens afgørelse afventer Overtaksationskommissionens afgørelse i nærværende sag. Der er i byrettens dom bl.a. anført, at skønsmanden har anslået en værdiforringelse på i alt 1,1 mio. for de tre ejendomme, ejet af samme ejer, matr.nre. 1, 2 samt 3 Båstrup By, Asminderød, efter at cykelstien er blevet etableret. Af dette beløb vedrører 400.000 kr. Adresse 2 (matr.nr. 1) og 500.000 kr. Adresse 3 (matr.nr. 2). Skønsmanden har ved skønnet set bort fra værdien af arealreduktionen.

I forbindelse med den matrikulære berigtigelse i 2010, som fandt sted, efter at Taksationskommissionen havde truffet sin afgørelse i 2009, blev det eksproprierede areal på 2.591 m^2 vedr. matr.nr. 2 korrigeret til 2.645 m^2. Ved samme matrikulære berigtigelse blev det afskårne areal fra matr.nr. 1, der udgør matr.nr. 4, opgjort til 3.664 m^2, hvoraf de 2.035 m^2 er opgjort til afskåret defigureret landbrugsareal mod det ved ekspropriationen opgjorte 664 m^2.

Fredensborg Kommune har i forbindelse med Overtaksationskommissionens arealopgørelser i nærværende sag erklæret sig enig i begge korrektioner i forhold til erstatningsopgørelsen.

Taksationskommissionens afgørelse af 8. juni 2009

Taksationskommissionen har truffet følgende afgørelse:

> *"Taksationskommissionen har lagt til grund, at begge ejendomme er beliggende i landzone.*
>
> *<u>Ejendommen matr. nr. 1 , Båstrup By, Asminderød.</u>*
> *Kommissionen har lagt til grund, at der fra ejendommen er eksproprieret 1.724 m2 mark. Kommissionen kan tiltræde, at dyrkbar landbrugsjord på ekspropriationstidspunktet i august 2006 er ansat til en værdi på 9,50 kr. pr. m2 og kan derfor tiltræde den af kommunen tilbudte arealerstatning. Kommissionen kan endvidere tiltræde den tilbudte erstatning for det afskårne areal på 664 m2, som ikke eksproprieres.*

Kommissionen har ved fastsættelsen af erstatning for ulemper lagt vægt på, at ejendommen ved placeringen af cykelstien er blevet delt i to. Der er i kommissionen enighed om, at den omstændighed, at beboelsesejendommen herved er blevet afskåret fra jordene, efter de aktuelle forhold på ejendommen er en begrænset gene. Der er endvidere enighed om, at der ved cykelstiens placering er opstået betydelige indbliksgener i den tidligere ugenerte have.

Formanden og en kommissær har tillagt det betydning, at cykelstiens placering er sket efter aftale med ejeren, og finder efter en samlet vurdering af forholdene på ejendommen ikke grundlag for at tilkende yderligere ulempeerstatning end den tilbudte.

En kommissær finder det ikke godtgjort, at stiens placering er sket efter aftale med ejeren, der ved placeringen er blevet begrænset i muligheden for at udvide beboelsesejendommen til 250 m2. Denne kommissær stemmer derfor for en skønsmæssig forhøjelse af den tilbudte ulempeerstatning med 100.000 kr.

Der afsiges kendelse efter stemmeflertallet.

Ejendommen matr. nr. 2 *, Båstrup By, Asminderød.*
Kommissionen har lagt til grund, at der fra ejendommen er eksproprieret 2.591 m2 mark og 54 m2 vej. Kommissionen kan tiltræde, at dyrkbar landbrugsjord på ekspropriationstidspunktet i august 2006 er ansat til en værdi på 9,50 kr. pr. m2 og kan derfor tiltræde den af kommunen tilbudte arealerstatning. Kommissionen kan endvidere tiltræde den tilbudte arealerstatning for det afskårne areal på 6.017 m2, som ikke eksproprieres. Det tiltrædes endvidere, at der ikke er tilkendt erstatning for vejarealer.

Efter en samlet vurdering af forholdene på ejendommen finder kommissionen ikke grundlag for at tilkende yderligere ulempeerstatning end den tilbudte. Kommissionen har herved lagt vægt på, at der er visse indbliksgener fra cykelstien, der dog forløber i en afstand af antal *m fra beboelsesejendommen. Det er endvidere tillagt betydning, at stien efter ejerens ønske er placeret mellem beboelsesejendommen og beplantningen ud mod* vej 1 *.*

Thi bestemmes:

Fredensborg Kommune skal betale følgende erstatninger:

Til ejeren af matr. nr. 1 *, Båstrup By, Båstrup:*

Arealerstatning 16.378,00 kr. og ulempeerstatning 176.308,00 kr., i alt 192.686,00 kr.

Kommunen skal endvidere betale ejeren en passende godtgørelse på 5.000 kr. for sagkyndig bistand.

Til ejeren af matr.nr. 2 , Båstrup By, Båstrup:
Arealerstatning 24.614,50 kr. og ulempeerstatning 107.161,50 kr., i alt 131.776,00 kr.

Kommunen skal endvidere betale ejeren en passende godtgørelse for 5.000 kr. sagkyndig bistand."

Parternes påstande og synspunkter
Lodsejerne har fremsat påstand om, at erstatningen for arealafståelse bør fastsættes som følger:

Ejendommen matr.nr. 1 , Båstrup By, Asminderød	
Arealafståelse – 1.724 m² a 17 kr. pr. m² (landbrugsjord)	29.308 kr.
Afskåret areal – 1)2.035 m² a 17 kr. pr. m² (landbrugsjord)	34.595 kr.
I alt	63.903 kr.
Ejendommen matr.nr. 2 , Båstrup By, Asminderød	
Arealafståelse – 2)2.645 m² a 17 kr. pr. m² (landbrugsjord)	44.965 kr.
Arealafståelse – 54 m² a 0 kr. pr. m² (vej)	0 kr.
Afskåret areal – 6.017 m² a 17 kr. pr. m² (landbrugsjord)	102.289 kr.
Afskåret areal – 155 m² a 0 kr. pr. m² (vej)	0 kr.
I alt	147.254 kr.

1) Jævnfør det under afsnittet "Sagens oplysninger" anførte om den matrikulære berigtigelse i 2010 om det eksproprierede areal.
2) Jævnfør det under afsnittet "Sagens oplysninger" anførte om den matrikulære berigtigelse i 2010 om det afskårne areal.

Herudover har lodsejerne fremsat påstand om, at erstatningen for tab af herlighedsværdi bør fastsættes skønsmæssigt af Overtaksationskommissionen til et beløb i størrelsesordenen 1,1 – 3 mio. kr.

Lodsejerne bemærker, at det i byrettens dom anslåede tab af herlighedsværdi på i alt 1,1 million kr. omfatter matr.nr. 1 og 2 samt matr.nr. 3 Båstrup By, Asminderød, hvoraf matr.nr. 3 ikke var omfattet af taksaktionssagen. For at sikre lodsejerne fuldstændig erstatning for tabet ved anlægget af cykelstien, skal tabet vedrørende matr. nr. 3 Båstrup By, Asminderød, der også ejes af lodsejerne, indgå i den samlede erstatning og dermed i denne sag ved Overtaksaktionskommissionen.

Herudover er der fremsat påstand om, at erstatning for vanskeliggørelse af drift af ejendommen matr.nr. 1 Båstrup By, Asminderød, adgangsforhold, maskinkørsel m.m.

fastsættes af Overtaksationskommissionen til 100.000 kr. i henhold til det på side 5 i syn- og skønsrapporten anførte.

Afståelse af landbrugsjord
Til støtte for de fremsatte påstande anfører lodsejerne, at Taksationskommissionen ikke har begrundet sin afgørelse, og at det heller ikke fremgår, hvilke overvejelser der lå til grund herfor. Dette er i sig selv yderst problematisk og må medføre, at Overtaksationskommissionen overvejer værdien af den eksproprierede landbrugsjord nøje.

Kommunen har i indlægget af den 21. januar 2016 anført, at de eksproprierede arealer udgør det yderste stykke af grundene ud mod vej 1 , som oftest ikke vil blive anvendt, hvorfor arealværdien er kraftig nedsat. Kommunen henviser endvidere til, at Fredensborg Amt i 2006 betalte 9,50 kr. pr. m^2 ved ekspropriation, og at der er indgået en række forlig, hvor denne pris er lagt til grund.

Lodsejerne gør gældende, at værdien af den eksproprierede landbrugsjord må fastsættes på baggrund af en helheds-/gennemsnitsbetragtning. Kommunen har ikke dokumenteret, at den eksproprierede landbrugsjord er mindre værd end den øvrige del af ejendommene, matr. 1 og 2 . Derudover er taksationsmyndighederne hverken forpligtet til at følge den af Fredensborg Amt anvendte pris på 9,50 kr. pr m^2 eller kommunens forlig på dette niveau. Ingen af delene er i øvrigt dokumenteret af kommunen. Lodsejerne fastholder derfor, at arealerstatningen for så vidt angår afståelse af landbrugsjord skal fastsættes til 17 kr. pr. m^2, idet dette var handelsværdien på ekspropriationstidspunktet (august 2006).

Til støtte herfor er der henvist til udskrift fra Statistikbanken, der viser den gennemsnitlige værdi af landbrugsjord bl.a. i 2006 (18,50 kr. pr. m^2).

Desuden er der henvist til den fremlagte kendelse af 28. april 2009 fra Overtaksationskommissionen vedrørende en ekspropriationsbeslutning truffet af Hillerød Kommune i 2007, hvor kommissionen vurderede landbrugsprisen til 14 kr. pr. m^2. Det gøres hertil gældende, at landbrugsjordsprisen var højere i Sted 2 end i Hillerød, bl.a. fordi landbrugsjorden i Sted 2 i højere grad har karakter af liebhaveri/lystejendom.

Herudover er der henvist til den af Fredensborg Kommune fremlagte syn- og skønsrapport, hvor landbrugsjorden blev vurderet til 15 kr. pr. m^2.

Afståelse af vejareal
Lodsejerne er enige i, at arealerstatningen for så vidt angår afståelse af vejareal i overensstemmelse med praksis skal fastsættes til 0 kr. pr. m^2.

Tab af herlighed
Der er enighed om, at der ved ekspropriationen sker en værdiforringelse af ejendommene som følge af tab af herlighed, men der er uenighed om erstatningsniveauet.

Taksationskommissionen fastsatte erstatningen for "samtlige ulemper, herunder tab af herlighed" til 170.000 kr. og 50.000 kr. for henholdsvis ejendommen matr.nr. 1 , Båstrup By, Asminderød og ejendommen matr.nr. 2 , Båstrup By, Asminderød, dvs. i alt kr. 220.000 kr.

Hertil kommer, at det af den versende retssags syn og skøn fremgår, at værdiforringelsen af ejendommen matr.nr. 3 , Båstrup By, Asminderød skønnes til 100.000 kr.

Ved vurderingen af værdiforringelsen for så vidt angår ejendommen matr.nr. 1 Båstrup By, Asminderød (Adresse 2), tillagde Taksationskommissionen det vægt, at ejendommen var blevet delt i to, samt at der ved cykelstiens placering er opstået "betydelige indbliksgener i den tidligere ugenerte have." Lodsejerne er enige i, at dette er en meget væsentlig ulempe, men lodsejerne er uenige i Taksationskommissionens vurdering af værdiforringelsens størrelse. To af Taksationskommissionens medlemmer, herunder formanden, lagde til grund, at cykelstien var anlagt efter aftale med ejerne, og fandt bl.a. derfor ikke grundlag for at forhøje erstatningen. Et kommissionsmedlem fandt det ikke dokumenteret, at stien var anlagt efter aftale med ejerne, og ville forhøje erstatningen med 100.000 kr.

Lodsejerne bestrider, at cykelstien er anlagt efter aftale med lodsejerne. Den omstændighed, at der på nuværende tidspunkt verserer en retssag vedrørende ekspropriationens lovlighed, viser med al tydelighed, at lodsejerne ikke har accepteret ekspropriationen.

Taksationskommissionen tillagde det ved vurderingen af værdiforringelsen for så vidt angår ejendommen matr.nr. 2 , Båstrup By, Asminderød (Adresse 3), vægt, at der var "visse indbliksgener fra cykelstien, der dog forløber i en afstand af antal m fra beboelsesejendommen." Taksationskommissionen henviste endvidere til, at det var tillagt betydning, at stien "efter ejerens ønske er placeret mellem beboelsesejendommen og beplantningen ud mod vej 1 ."

Med henvisning til sidstnævnte omkring placeringen mellem ejendommen og beplantningen ud mod vej 1 bemærker lodsejerne, at denne placering alene blev accepteret, da alternativet havde været, at beplantningen ud mod vej 1 helt eller i væsentligt omfang skulle være fjernet for at skabe plads til cykelstien, hvilket havde forværret indbliksgenerne, da der dermed både ville være indblik fra cykelstien og fra vej 1 .

Som det også er lagt til grund af Taksationskommissionen, er der betydelige ulemper forbundet med cykelstien, hvilket medfører en væsentlig værdiforringelse af ejendommene.

Som det fremgår af begge skønsrapporter, er adgangen til Adresse 2 s jorder vanskeliggjort, idet man ved ind- og udkørsel til matr.nr. 1 skal passere cykelstien, som ikke er konstrueret på en sådan måde, at denne kan håndtere tunge maskiner, jf. de fremlagte fotos, hvorfor lodsejerne er nødsaget til at udlægge betonplader.

Det er lodsejernes opfattelse, at Taksationskommissionen har vurderet værdiforringelsen for lavt, og lodsejerne henviser i den forbindelse bl.a. til den verserende retssag, hvor der blev udmeldt syn og skøn netop med henblik på at vurdere værdiforringelsen af ejendommene. Retssagen vedrører ikke ekspropriationserstatningen, men derimod ekspropriationens lovlighed, herunder spørgsmålet om proportionalitet, og i den forbindelse får værdiforringelsen betydning.

John Lindgreen, statsautoriseret ejendomsmægler MDE og valuar ("skønsmanden"), blev udmeldt af Retten i Helsingør efter at være bragt i forslag af Dansk Ejendomsmæglerforening. Skønsmanden udarbejdede to syn- og skønsrapporter med den konklusion, at anlægget af

cykelstien medførte en værdiforringelse på i alt 1.1 mio. kr. Byretten lagde til grund, at værdiforringelsen med den nuværende placering af cykelstien er 1.1 mio. kr., at et anlæg af cykelstien syd om Adresse 2 (ejendommen matr.nr. 1 , Båstrup By, Asminderød) havde medført en værdiforringelse på 450.000 kr., og at sagsøgte med valget af den valgte linjeføring nord om Adresse 2 har overset, at der ud over arealerstatning skal betales en godtgørelse til sagsøgerne for ulempe og tab af herlighedsværdi, hvor det lægges til grund, at det samlede beløb ikke bliver mindre end det beløb, som sagsøgte sparede ved ikke at forlægge vejen.

Byretten har i sagen udtalt, at sagsøgte ikke har godtgjort, at det var nødvendigt at foretage en ekspropriation som sket, idet en forlægning af vejen og anlæggelse af cykelsti syd om Adresse 2 antages at kunne være foretaget for et mindre beløb og på en for sagsøgerne mindre indgribende måde.

Lodsejerne bemærker, at byretten specifikt har udtalt, at Adresse 2 navnlig synes berørt af den foretagne ekspropriation med et betydeligt værditab til følge grundet færdsel på begge sider af ejendommen. Skønsmanden påpeger også i den ene syn- og skønsrapport (bilag A, side 5), at det kan være en løsning at nedrive " Adresse 2 ", hvilket vurderes at medføre en værdiforringelse på 1.6 mio. kr.

Efter lodsejernes opfattelse har skønsmanden vurderet værdiforringelsen af Adresse 2 (400.000 kr.) for lavt, når der henses til Adresse 2 s handelsværdi, herunder beliggenhed, udsigt, udviklingspotentiale, indbliksgener m.v.

Plantning af træer på matr.nr. 2 , Båstrup By, Asminderød
Det fremgår af Fredensborg Kommunes indlæg af 21. januar 2016 til Overtaksationskommissionen, at Fredensborg Kommune har opsat et plantebælte på cykelstiens nordlige side. Kommunen har den 3. februar 2016 fremsendt revideret indlæg til Overtaksationskommissionen, hvori ovennævnte er ændret til, at der er opsat et plantebælte på cykelstiens nordlige side, og plantebæltet består af store træer af samme type som de eksisterende på ejendommen. Lodsejerne forstår ændringen således, at der herefter ikke er tvist om, at det er lodsejerne, der har plantet disse træer, hvilket i øvrigt er sket i et forsøg på at begrænse indbliksgener fra cykelstien.

Lodsejerne har således haft dokumenterede faktiske omkostninger til reduktion af indbliksgener for 357.261,55 kr. Hertil kommer brug af egne medarbejdere, hvilket i henhold til driftsbestyrerens opgørelse kan opgøres til ca. 340.000 kr. Omkostningerne til reduktion af indbliksgenerne udgør dermed ca. 700.000 kr.

Lodsejerne gør gældende, at etableringen af plantebæltet har medført, at der tillige er store udsigtsgener, hvilket Overtaksationskommissionen ligeledes skal tage i betragtning ved fastsættelsen af erstatning for tab af herlighedsværdi.

Den naboretlige tålegrænse
Selvom kommunen har tilbudt lodsejerne erstatning for "ulemper, herunder tab af herlighed", gør kommunen i sit indlæg af 21. januar 2016 som noget nyt gældende, at den naboretlige tålegrænse ikke er overskredet. Kommunen vil dog ikke fragå den tilbudte erstatning og nedlægger derfor påstand om stadfæstelse.

Det er lodsejernes opfattelse, at kommunens argumentation formentlig beror på en misforståelse af de ekspropriationsretlige regler.

I nogle tilfælde eksproprieres der areal fra ejendomme, der har en særlig herlighedsværdi. Der er typisk tale om ejendomme i landzone, der er beliggende naturskønt, således som det er tilfældet med ejendommene i denne sag. Hvis ekspropriationen medfører en forringelse af denne herlighedsværdi, har lodsejeren pr. automatik krav på en erstatning, der svarer til værdiforringelsen. Det har intet med den naboretlige tålegrænse at gøre.

Fredensborg Kommune har tidligere selv været opmærksom på dette, jf. Taksationskommissionens kendelse, side 4-5, hvor kommunen netop omtaler erstatningsposten som "tab af herlighed", og derved erkender, at der er herlighedsværdi knyttet til ejendommene.

Eksproprieres der derimod areal fra ejendomme, der ikke har en særlig herlighedsværdi, skal det i hver enkelt situation konkret vurderes, om den naboretlige tålegrænse er overskredet, men denne vurdering skal ikke gennemføres i denne sag.

Sondringen mellem erstatning for "tab af herlighed" ved ekspropriation og erstatning for naboretlige gener (med eller uden ekspropriation) afspejles tydeligt i U2007.1822H, hvor Højesteret først tog stilling til, om ejendommen mistede herlighedsværdi. Derefter gik Højesteret ind i en vurdering af den naboretlige tålegrænse.

Selv hvis det blev lagt til grund, at ejendommene ikke havde nogen herlighedsværdi, og at der derfor skulle foretages en vurdering af den naboretlige tålegrænse, ville der ikke være nogen tvivl om, at tålegrænsen var overskredet. Det er lodsejernes opfattelse, at ingen lodsejere, uanset at de er naboer til en eksisterende vej, skal tåle, at en kommune anlægger en cykelsti således, at bygningerne fremover ligger på en ø, der er omgivet af infrastruktur. Tålegrænsen ville være overskredet straks, og hele værdiforringelsen ville derfor skulle erstattes af kommunen, jfr. KFE07.188.

Fradrag for fordele
Som noget nyt har Fredensborg Kommune endvidere i sit skriftlige indlæg gjort gældende, at der skal foretages fradrag for fordele.

Henset til lodsejernes kritik af cykelstien, herunder sagsanlægget og skønsmandens erklæringer, er det efter lodsejernes opfattelse opsigtsvækkende, at kommunen gør dette synspunkt gældende. Det er korrekt, at der i vejlovens § 103, stk. 2, er hjemmel til at foretage fradrag for fordele, men lodsejerne gør gældende, at kommunen ikke har – og ikke kan – dokumentere, at der er fordele forbundet med anlægget af cykelstien.

Kommunen anfører i sit skriftlige indlæg bl.a., at anlæggelsen af cykelstien har gjort færdsel på cykel langt mere sikker, og at der herved er etableret en sikker "skolevej" til de omkringliggende skoler. Lodsejerne bestrider dette, idet der allerede ved ejendommen matr.nr. 3 Båstrup By, Asminderød, er etableret en offentlig sti (stien), der fører over til det nærliggende boligområde. Lodsejerne har derfor ikke fået en mere sikker skolevej, idet en sådan allerede bestod, og der er ikke fordele forbundet med cykelstien.

Godtgørelse for udgifter for sagkyndig bistand
Lodsejerne anmoder Overtaksationskommissionen om at fastsætte en godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand. Juridisk bistand har i høj grad været påkrævet, og der henvises i den forbindelse til den verserende retssag vedrørende ekspropriationens lovlighed og kommunens nye synspunkter. Overtaksationskommissionen anmodes om at inddrage dette ved fastsættelsen af godtgørelsen.

Fredensborg Kommune har fremsat påstand om, at Taksationskommissionens afgørelse bør stadfæstes.

Kommunen har i forbindelse med Taksationskommissionens behandling af sagen nedlagt påstand om betaling af samlet erstatning (arealerstatning og ulempeerstatning) på 192.686 kr. for Adresse 1 (Adresse 2) og 131.776 kr. for Adresse 1 (Adresse 3). Denne opgørelse har Taksationskommissionen lagt til grund i sin afgørelse.

Kommunen anfører, at cykelstien ikke er en ulempe for ejendommene, men derimod et væsentligt aktiv for dem. Grundejerne er på den baggrund ikke berettiget til erstatning ud over, hvad der følger af arealerstatningen.

Kommunen anfører, at den imidlertid ikke vil fragå den i forbindelse med ekspropriationen tilbudte erstatning.

Til støtte for den fremsatte påstand har Fredensborg Kommune anført følgende:
Ad den generelle erstatningsudmåling
Ekspropriation kan alene foretages mod fuld erstatning, og erstatningen skal opgøres efter dansk rets almindelige principper. Der henvises til Mølbeck & Flensborg "Ekspropriation i praksis", side 82.

For så vidt angår arealerstatningen medfører dette, at erstatningen skal beregnes på baggrund af en kvadratmeterpris.

For så vidt angår de i sagen påståede gener, herunder særligt indbliksgener, er disse at betragte som naboretlige ulemper, jf. blandt andet Mølbeck & Flensborg "Ekspropriation i praksis", side 83 og kapitel 9. De almindelige naboretlige regler finder i denne forbindelse anvendelse, hvorfor erstatning kun kan komme på tale, hvis det offentlige anlæg, der etableres, indebærer gener, der ligger over den naboretlige tålegrænse. En eventuel erstatning for ulemper og gener skal alene betales for det forhold, der anses at overskride den naboretlige tålegrænse, jf. blandt andet U.2015B.439, Søren H. Mørup, "Om naborettens samspil med den offentlige ret".

Højesteret har ved afgørelserne U.1999.353H og U.1999.360H fastslået de afgørende kriterier for udbetaling af ulempeerstatning på trafikområdet. I begge afgørelser udtaler Højesteret, at "der i det omfang, ulemperne overstiger, hvad der med rimelig må påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet, skal ydes erstatning for tabet herved". Det betyder med andre ord, at der selvsagt ikke skal ydes erstatning, såfremt ulemperne må påregnes som et led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet. Samme præmisser findes ligeledes i Overtaksationskommissionens afgørelse af 5. maj 2000, jf. KFE.01.228.

Naboretlige ulemper omfatter også indbliksgener. Ligesom ved vurderingen af øvrige naboretlige gener må ejendommens og områdets karakter tages i betragtning. Såfremt eventuelle indbliksgener overstiger tålegrænsen og kan afværges, viser praksis, jf. blandt andet KFE 92.138, at erstatningen bliver udmålt svarende til omkostningerne til afværgeforanstaltninger. Ved førnævnte afgørelse blev erstatningen udmålte til 10.000 kr., da dette beløb dækkede opsætning af envejsvinduer og persienner, hvilket beskyttede mod indblik.

Princippet om betaling af fuld erstatning skal sikre, at grundejeren bliver stillet, som hvis ekspropriationen ikke havde fundet sted. I lighed med den almindelige erstatningsret skal der derfor foretages et fradrag for fordele, som grundejeren opnår ved etableringen af det offentlige anlæg, jf. Mølbeck & Flensborg "Ekspropriation i praksis", side 195 ff. Desuden er der i vejloven specifikt indsat hjemmel for fradrag for fordele, jf. vejlovens § 103, stk. 2.

Ved ekspropriation med særlig lovhjemmel for erstatningsudmålingen, jf. eksempelvis vejlovens § 103, stk. 2, skal der ske fradrag for såvel generelle fordele for området og specielle fordele for den enkelte ejendom, som opnås ved etableringen af det offentlige anlæg. Princippet er tillige understreget i Højesterets afgørelse U.1970.135/2H.

Ad arealerstatningen
Der er i sagen uenighed om, hvilken kvadratmeterpris der skal anvendes ved beregningen af arealerstatningen. I forbindelse med Taksationskommissionens behandling af sagen blev det fra lodsejernes side gjort gældende, at kvadratmeterprisen var 50 kr.

I ankeskriftet af 7. juli 2009 har lodsejerne gjort gældende, at prisen på landbrugsjord i Nordsjælland udgjorde kr. 17 pr. m^2 i 2006. Synspunktet er udokumenteret, og det skal fastholdes, at arealerstatningen skal udregnes i overensstemmelse med Taksationskommissionens afgørelse, hvorefter en kvadratmeter pris på 9,5 kr. skal lægges til grund.

De eksproprierede arealer udgør det yderste stykke af grundene ud mod vej 1 , som oftest ikke vil blive anvendt. Arealværdien er derfor kraftigt nedsat, da ejerne ikke forud for ekspropriationen havde nogen nyttig anvendelse af disse arealer.

Arealerstatningen på 9,50 kr. pr. m^2 svarer endvidere til den arealerstatning, som det daværende Fredensborg Amt betalte på ekspropriationstidspunktet (28. august 2006), og som der er indgået forlig med de øvrige lodsejere om i sagen vedrørende etablering af cykelstien langs vej 1 .

Ad områdets generelle karakter og skønserklæringerne
I forbindelse med byretssagen blev der afholdt syn og skøn, som omfattede Adresse 2 , Adresse 3 og Adresse 4 . Skønsmanden anslog værdiforringelserne af de tre ejendomme til 1.100.000 kr.

Skønsmanden lagde blandt andet vægt på indbliksgener og påvirkningen af udsigten fra Adresse 3 og Adresse 4 . Kommunen henviser til, at der er opsat et plantebælte på cykelstiens nordlige side, og plantebæltet består af store træer af samme type som de

eksisterende på ejendommen. Udsigten fra Adresse 3 og Adresse 4 har derfor efter kommunens opfattelse ikke ændret karakter eller er blevet forringet ud over, hvad man med rimelighed må tåle.

Det er kommunens opfattelse, at anlæggelsen af cykelstien har gjort færdsel på cykel langt mere sikker især for ejendommenes beboere. Desuden er der etableret en sikker "skolevej" til de omkringliggende skoler, hvilket alt andet lige er et betydeligt "aktiv" for såvel området som for ejendommene.

I området findes desuden et betydeligt antal rideskoler, og Nordsjællands største ridecenter (Capa City) er beliggende ca. 2,5 km fra ejendommen. Det er almindeligt kendt, at ejendommene er beliggende i et "hesteområde", og at jorderne i nærområdet bliver anvendt til heste. Fredensborg Kommune er en af de kommuner i landet med flest ridestalde, og eventuelle købere vil med al sandsynlighed lægge vægt på ridefaciliteterne i området.

I betragtning af, at traditionelt landbrug ikke er rentabelt i Fredensborg Kommune, og at en eventuel kommende køber af ejendommene formentlig vil anvende ejendommene til hesteopdræt, må stien langs vej 1 tillige anses som et særdeles væsentligt aktiv, da rytterne efter stiens anlæggelse slipper for at ride ud på tæt trafikeret vej.

Ovenstående væsentlige og positive effekter af anlæggelsen af cykelstien er ikke taget i betragtning i forbindelse med udarbejdelsen af skønserklæringen.

Skønsmanden har i strid med realiteterne vurderet, at etableringen af cykelstien udgør en værdiforringelse af ejendommene. Denne påståede værdiforringelse er på ingen måde dokumenteret og har ingen sammenhæng med områdets øvrige karakter og anvendelsesmuligheder.

Det er kommunens opfattelse, at etableringen af cykelstien er værdiskabende for såvel området og i særdeleshed ejendommene, særligt henset til muligheden for sikkert at cykle til de omkringliggende skoler og ride i eksempelvis Skov 1 .

På denne baggrund er det Fredensborg Kommunes opfattelse, at skønserklæringerne ikke kan tillægges nogen betydning i forbindelse med Overtaksationskommissionens afgørelse.

Ad ulempeerstatningen – Adresse 1 *, matr. nr.* 1 *og* 4 *, Båstrup By, Asminderød (* Adresse 2 *)*

Adresse 2 er en ejendom beliggende få meter fra den trafikkerede vej 1 , som forbinder Sted 1 og Sted 2 . Huset er en mindre beboelsesejendom (stuehus) på 103 m^2 med en tilhørende mindre værkstedsbygning. Huset er i dets nuværende form ikke umiddelbart egnet til landbrugsdrift.

Ejendommen var allerede forud for anlæggelsen af cykelstien og igangsættelsen af ekspropriationssagen i betydelig grad påvirket af trafikken fra vej 1 . Eftersom ejendommen allerede forud for anlæggelsen af cykelstien var påvirket af trafik, har den nu anlagte cykelsti ingen negativ betydning for den samlede vurdering af ejendommen. Tværtimod udgør cykelstien et betydeligt aktiv, idet voksne og børn nu kan bevæge sig direkte ud på en cykelsti med adgang til både Sted 1 og Sted 2 .

Det er blandt andet gjort gældende, at ejendommen nu er "omkranset af infrastruktur". Anlæggelsen af cykelstien har ikke medført nogen betydelig ændring trafikkens påvirkning af ejendommen, da vej 1 fortsat er dominerende for ejendommens karakter.

Anvendelsen af Adresse 2 som landbrugsejendom forekom også inden ekspropriationen som en urealistisk anvendelse af ejendommen. Adresse 2 er et stuehus på 103 m^2 og en mindre tilbygning, og så vidt vides bliver de omkringliggende marker bortforpagtet. Adgangen fra Adresse 2 til de omkringliggende marker er ikke afskåret efter anlæggelsen af cykelstien. Landbrugsmaskiner mv. kunne heller ikke forud for anlæggelsen af cykelstien have været opbevaret i Adresse 2 , og at man nu skal krydse cykelstien for at komme til de omkringliggende arealer, gør ingen forskel.

Det er herefter kommunens opfattelse, at betragtningerne om adgangen fra Adresse 2 til de omkringliggende marker/jorder er uden betydning for sagen.

Kommunen bemærker, at ejendommene er ejet af samme ejer, og at en eventuel drift af de omkringliggende jorder selvsagt vil ske fra de to store firlængede gårde (Adresse 3 og Adresse 4) og ikke fra beboelseshuset (Adresse 2) på ca. 100 m^2.

De påståede ulemper som følge af indblik fra cykelstien overstiger ikke, hvad man med rimelighed må påregne som en almindelig samfundsmæssig udvikling på trafikområdet. Områdets karakter er i særdeleshed præget af vej 1 , der som færdselsårer forbinder Sted 1 og Sted 2 . vej 1 er en hovedfærdselsåre, der forbinder vej 3 med motorvejen , og derefter som vej 2 går hele vejen til vej 4 . Det forhold at cyklisterne bliver "ført" bag om huset ændrer ikke på områdets eller ejendommens generelle karakter.

De i sagen påståede gener overstiger på ingen måde den almindelige naboretlige tålegrænse.

Den i ankeskriftet påståede ulempeerstatning på 2.000.000 kr. er udokumenteret og har intet grundlag hverken i praksis eller sagens faktiske realiteter.

Ad ulempeerstatningen – Adresse 1 *, matr. nr.* 2 *, Båstrup By, Asminderød (Adresse 3)*
Ejendommen Adresse 3 er en firlænget ejendom, hvoraf to af længerne er indrettet til kontor. Ejendommen er beliggende ca. antal meter fra cykelstien.

Der er langs cykelstiens nordlige del opsat et levende hegn med store træer, der gør udsyn fra cykelstien til Adresse 3 stort set umulig.

Etableringen af cykelstien og de heraf følgende påståede gener overstiger ikke, hvad man med rimelighed må påregne som en almindelig samfundsmæssig udvikling på trafikområdet. Anlæggelsen af cykelstier er en naturlig samfundsudvikling, hvor transport på cykel af blandt andet miljømæssige årsager bliver mere almindelig.

De i sagen påståede gener overstiger på ingen måde den naboretlige tålegrænse.

Det i ankeskriftet omtalte indbrud i ejendommen er yderst beklageligt, men sagen aldeles uvedkommende. Ligeledes har det ingen sammenhæng med sagen om etablering af en cykelsti, herunder ekspropriation/erstatningsudmåling, at der på grundejernes ejendom er fundet en motorcykel.

Som det er beskrevet i ankeskriftet krydser tilkørselsvejen til ejendommen og cykelstien hinanden. For at komme ud på vej 1 fra Adresse 3 er det derfor nødvendigt for ejendommens beboere at krydse cykelstien. Det forhold, at cykelstien skal krydses, udgør på ingen måde en ulempe, der overstiger den naboretlige tålegrænse.

I ankeskriftet er opgjort en ulempeerstatning på 3.000.000 kr. Opgørelsen er udokumenteret og har intet grundlag i praksis eller sagens faktum.

Ad ulempeerstatning - " Adresse 4 *"*
Ulemper vedrørende " Adresse 4 " er endnu ikke er inddraget under taksationssagen, hvorfor denne i forhold til cykelstien fjerntliggende ejendom ikke kommenteres nærmere af kommunen i forhold til nærværende sag for Overtaksationskommissionen.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse
Matr.nr. 1 *, Båstrup By, Asminderød (* Adresse 2 *)*
Arealafståelse af landbrugsjord m.v.
Der er i sagen tale om to samlede faste ejendomme beliggende i landzone noteret som landbrugsejendomme, og de pågældende matrikelnummer 1 , Båstrup By, Asminderød, og nr. 2 , Båstrup By, Asminderød, er begge dyrkbare landbrugsjorder med landbrugspligt. Der er ikke i sagen omstændigheder, der taler for, at ejendommene skal betragtes som landbrugsejendomme, hvortil der er tilknyttet en forventningsværdi.

Overtaksationskommissionen har i kendelse af 28. april 2009 vurderet og fastsat kvadratmeterprisen på landbrugsjord i Ullerød i Hillerød Kommune i 2007 til 14 kr. pr. $m^{2.}$ Det er Overtaksationskommissionens vurdering, at der ikke er grundlag for at fastsætte værdien af landbrugsjorden i nærværende sag anderledes end den nævnte sag i Hillerød Kommune, der geografisk også er beliggende i Nordsjælland, ca. 11 km fra landbrugsjorden i nærværende sag.

Overtaksationskommissionen ændrer herefter den påklagede afgørelse vedrørende dette punkt således, at kvadratmeterprisen på det eksproprierede areal på 1.724 m^2 forhøjes fra 9,50 kr. til 14 kr.

Overtaksationskommissionen finder endvidere, at det afskårne defigurerede landbrugsareal mellem cykelstien og vej 1 på 2.035 m^2 har et omfang, der gør det vanskeligt for lodsejerne at anvende det som landbrugsjord. Arealet må reelt anses for en ikke dyrkbar jordstrimmel. Det er Overtaksationskommissionens vurdering, at erstatningen for denne ikke dyrkbare jordstrimmel skønsmæssigt må fastsættes til 7 kr. pr. m^2

Øvrig ulempeerstatning, herunder tab af herlighed
Det lægges til grund, at ejendommen ved anlæg af cykelstien er blevet delt i to arealer, og at placeringen af cykelstien har medført betydelige nærheds- og indbliksgener i den tidligere ugenerte have ved beboelsesbygningen. Overtaksationskommissionen har ikke fundet det

bevist, at placeringen af cykelstien er sket efter aftale med eller efter ønske fra lodsejerne, hvorfor overvejelser om betydningen af en sådan aftale ikke kan indgå i Overtaksationskommissionens bedømmelse af sagen. Under hensyn hertil og ud fra en helhedsbetragtning er det Overtaksationskommissionens vurdering, at erstatningen for naboretlige ulemper, herunder tab af herlighedsværdi og nærheds- og indbliksgener m.v. for denne ejendom, skønsmæssigt må fastsættes til 400.000 kr.

På denne baggrund har Overtaksationskommissionen fastsat erstatningen som følger for så vidt angår matr.nr. 1 , Båstrup By, Asminderød (Adresse 2):

For arealafståelse: 1.724 m^2 landbrugsareal a 14 kr. pr. m^2	24.136,00 kr.
Ulempeerstatning for landbrugsmæssige gener: 2.035 m^2 a 7 kr.	14.245,00 kr.
Øvrig ulempeerstatning, herunder naboretlige gener	400.000,00 kr.
I alt	438.381,00 kr.

Matr.nr. 2 , Båstrup By, Asminderød
Arealafståelse af landbrugsjord m.v.
Erstatningen for arealafståelse for denne ejendom fastsættes til 14 kr. pr. m^2. For begrundelsen herfor henvises til afsnittet ovenfor ang. arealafståelse af landbrugsjord m.v. vedr. matr.nr. 1 , *Båstrup By, Asminderød.*

For så vidt angår det afskårne, defigurerede areal mellem cykelstien og vej 1 på 6.172 m^2, herunder 155 m^2 vejareal, der udgør den nuværende matr.nr. 5 , finder Overtaksationskommissionen, at arealet på samlet 6.017 m^2 er stærkt defigureret, og at der må gives erstatning svarende til erstatningen for ikke dyrkbar jordstrimmel. Erstatningen fastsættes på den baggrund – i lighed med erstatningen vedrørende det afskårne defigurerede landbrugsareal mellem cykelstien og vej 1 på 2.035 m^2, jf. ovenfor – skønsmæssigt til 7 kr. pr. m^2.

Øvrig ulempeerstatning, herunder tab af herlighed
Cykelstien er placeret i en afstand af antal meter fra beboelsesejendommen. Overtaksationskommissionen finder ud fra en samlet vurdering, at indbliksgenerne m.v. fra forbipasserende er af meget begrænset omfang, der ikke overstiger den naboretlige tålegrænse. Det er herefter Overtaksationskommissionens vurdering, at der ikke er grundlag for at tilkende lodsejerne erstatning for tab af herlighed eller øvrige naboretlige gener for så vidt angår denne ejendom.

På denne baggrund har Overtaksationskommissionen fastsat erstatningen som følger for så vidt angår matr.nr. 2 , Båstrup By, Asminderød:

For arealafståelse: 2.645 m^2 landbrugsareal a 14 kr. pr. m^2	37.030,00 kr.
Ulempeerstatning for landbrugsmæssige gener: 6.017 m^2 defigureret areal a 7 kr.	42.119,00 kr.

Øvrig ulempeerstatning m.v.	0,00 kr.
I alt	79.149,00 kr.

Adresse 4

Denne ejendom har ikke været en del af det eksproprierede areal eller på anden vis indgået i ekspropriationsforretningen eller taksationsforretningen. Spørgsmål om erstatning vedr. denne ejendom kan derfor ikke tages under påkendelse under nærværende sag.

Sagkyndig bistand

For sagkyndig bistand fastsætter Overtaksationskommissionen en samlet godtgørelse på 15.000 kr. for begge ejendomme.

Erstatningsbeløbet forrentes fra den 20. december 2006. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Der henvises til § 120 i lov om offentlige veje.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til §§ 116-117 i lov om offentlige veje.

Michael Borring Andersen

Erling Rørdam

Jens Erik Pedersen Knud Birk Iversen

/Trang Nguyen

Søgsmål vedrørende erstatning skal være anlagt senest 6 måneder efter modtagelse af denne kendelse, jf. § 121 i lov om offentlige veje.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

København, den 28. april 2016

P.K.V

Trang Nguyen