Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Forretningen den 13. april 2023

Sagsnr. 2023-111526 / TK2/2020

Sagens parter:

Ejere: P1 og P2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. Ill, Hillerødsholm, Hillerød Jorder

Beliggende: A1

3400 Hillerød

(Lb.nr. 59)

VS

Anlægsmyndighed: Hillerød Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer Taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører hvorvidt anlægsmyndigheden kan fastsætte en lavere arealerstatning mod at tilsikre lodsejerne, at de bevarer deres byggeret, selvom de tilpligtes at afstå et areal på 31 m^2 til anlæg af en cykelsti langs A2 og Selskovvej.

Torsdag den 13. april 2023, ca. kl. 12:05 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Hillerød Rådhus, Trollesmindealle 27, 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 lodsejernes repræsentant p.v.a. lodsejerne ved brev af 14. december 2022.

Lodsejeren, P1 , var til stede med lodsejernes repræsentant, advokat Ulf Andersen.

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 Byråd traf den 18. december 2019 beslutning om ekspropriation til anlæg af en cykelsti lang A2 og Selskovvej.

I ekspropriationsbeslutningen indgår, at lodsejerne blev tilbudt en erstatning svarende til grundværdien fratrukket byggeretten, idet byggeretten ikke eksproprieres. I praksis betyder det, at det eksproprierede areal fremover kan tillægges ejendommens aktuelle grundareal i forbindelse med beregning af bebyggelsesprocenten for ejendommen.

Lodsejerne meddelte efterfølgende, at de ikke kunne tiltræde den af anlægsmyndigheden fremsatte erstatning, da det er deres opfattelse, at en aftale om bevarelse af byggeretten ikke gyldigt kan indgås mellem parterne. Lodsejerne mener dermed, at der skal ydes erstatning for den mistede byggeret.

Matr.nr. Ill, Hillerødsholm, Hillerød Jorder, har ifølge tingbogen et areal på 1153 m^2, heraf 0 m^2 vej. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.100.000 kr., heraf grundværdi 1.314.100 kr.

Arealet der fragik ejendommen ved ekspropriationen var 31 m^2. Yderligere blev der foretaget midlertidig erhvervelse af et areal, som blev benyttet som arbejdsareal under anlægsarbejdet på 23 m^2.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen i Vestsjællands kendelse af 23. november 2022. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

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

- Oversendelsesbrev af 6. januar 2023 fra Taksationskommissionen for Nordsjælland
- Kendelse af 23. november 2022
- Klage af 14. december 2022 fra advokat Ulf Andersen p.v.a. lodsejere
- Skrivelse af advokat Ulf Andersen p.v.a. lodsejerne
- Endelig ekspropriationsbeslutning, Byrådet 18. december 2019
- Protokol fra åstedsforretningen den 5. september 2019 samt tilhørende erstatningstilbud
- E-mailkorrespondance af 21. september 2019 - 7. oktober 2019 - bemærkninger til protokol for åstedsforretningen
- Revideret ekspropriationsplan, ejendomsbeskrivelse og arealfortegnelse 17. juli 2019

Taksationskommissionens afgørelse af 23. november 2022

"Taksationskommissionen har lagt til grund, at der mellem parterne er enighed om arealernes størrelse og de tilbudte erstatningsbeløb for midlertidigt arbejdsareal, skattekompensation, tab at beplantning, belægning og kampestensmur i sideskel samt differencebeløb mellem ny carportvæg og stensætning og hæk.

Parternes uenighed vedrører således alene fastsættelse af erstatning for det afståede areal, hvor kommunen har tilbudt 700 kr. pr. m² og grundejerne krævet 2.100 kr. pr. m².
Herudover har grundejerne krævet en skønsmæssigt fastsat erstatning på 20.000 kr. for forringelse at restejendommen.

Under hensyn til kommunens tilkendegivelse om, at grundejerne beholder den eksisterende byggeret på ejendommen til trods for ekspropriationen af 31 m2, findes grundejerne ikke at have dokumenteret et erstatningsberettigende tab. Den af kommunen tilbudte erstatning på 700 kr. pr. m² findes herefter at udgøre en fuldstændig erstatning for det eks proprierede areal.

Herefter, og da arealafståelsen ikke findes at have forringet restejendommens herlighedsværdi, herunder som følge at støjgener, frifindes kommunen for grundejernes påstand om yderligere erstatning.

Thi bestemmes:

Hillerød kommune skal betale følgende erstatning til ejerne af matr.nr. PN1*, Hillerødsholm, Hillerød Jorder,* P2 *og* P1 *:*

Eksproprieret areal 31 m2	*á 700 kr./m²*	*21.700,00 kr.*
Arbejdsareal	*23 m² á 70 kr./m²*	*1.610,00 kr.*
Skattekompensation		*1.560,64 kr.*
Tab af beplantning		*1.000,00 kr.*
Tab af belægning		*1.800,00 kr.*
Tab af kampestensmur		*5.625,00 kr.*
Differencebeløb		*15.000,00 kr.*
Fremmøde 2 personer	*á 500 kr.*	*1.000,00 kr.*
Ialt		*49.300,00 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* *Jes Friesner"*

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således erstatningen forhøjes.

Lodsejernes repræsentant fremførte, at anlægsarbejdet blev påbegyndt i 2020 og udført og afsluttet på lodsejers ejendom i april 2021.

Lodsejers repræsentant procederede herefter i store træk i overensstemmelse med de fremsendte bilag, samt bilag medbragt på forretningen.

Lodsejers repræsentant fremførte to påstande:

1. Kendelsen er ugyldig og skal hjemvises til fornyet behandling hos Taksationskommission i Vestsjælland. Alternativt,
2. Erstatningsudregningen er forkert, og erstatningen bør være højere på grund af den mistede byggeret

I henhold til hjemvisningspåstanden fremførte lodsejers repræsentant, at det har været et absurd og grotesk hændelsesforløb. Forløbet har været så langstrakt hos Taksationskommission i Vestsjælland, at lodsejers repræsentant mener, at formanden for taksationskommissionen, dommer Charlotte Meincke, på tidspunktet for kendelses afsigelse umuligt kan have haft nogen erindring om, hvad der var foregået på forretningen, og dermed afsige kendelse. Der er i kendelsen desuden heller ikke taget stilling til spørgsmålet om byggeretten.
Lodsejers repræsentant fremførte, at han ikke mener, at man har kunne begrunde udskydelsen af erstatningsfastsættelsen, jf. Lov nr. 1520 om offentlige veje m.v. (herefter Vejloven) § 105. Han fremførte herefter, at bestemmelsen efter hans mening er groft misligholdt, da formanden for taksationskommissionen b.la. har ignoreret alle anmodninger om afsigelse af kendelse i sagen.
Lodsejers repræsentant fremførte herefter, at den, efter hans mening, massive tilsidesættelse af lovens regler selvstændig må begrunde, at taksationskommissionens kendelse ophæves og hjemvises til fornyet behandling hos taksationskommissionen.

Lodsejers repræsentant anførte desuden, at formanden for Taksationskommission i Vestsjælland var inhabil efter den kritik, som lodsejers repræsentant har givet hende inden kendelsens afsigelse, jf. Retsplejelovens § 60, stk. 1 og Forvaltningslovens § 3.

I forhold til påstanden om beregningen af erstatningen fremførte lodsejers repræsentant, at lodsejer af taksationskommissionen blev tilkendt 700 kr./m^2. Denne erstatning blev begrundet med, at der ikke ydes erstatning for den mistede byggeret, da anlægsmyndigheden har tilkendegivet, at denne bevares trods det eksproprierede areal. Lodsejers repræsentant fremførte herefter, at den tilkendte erstatning er arbitrær, da man hverken giver erstatning for den mistede byggeret, samt at erstatningen ikke er baseret på prisen for arealet i handel og vandel, men derimod en skatteretlig vurdering, som har været fastfrosset i 20 år, og derfor ikke svarer til handelsværdien på ekspropriationstidspunktet. Det er lodsejers anbringende, at arealafståelsen skal erstattes herefter, jf. Grundlovens § 73, og dermed udgøre 2.100 kr./m^2.

I forhold til byggeretten fremførte lodsejers repræsentant, at der skal ydes erstatning for den mistede byggeret, da anlægsmyndighedens tilsagn om, at byggeretten bevares trods ekspropriationen, er i strid med Bekendtgørelse om bygningsreglement

2018 (herefter BR18).
Lodsejers repræsentant henviste i den forbindelse til BR18 § 2, § 18 og § 165. Han fremførte herefter, at reglerne i BR18 kapitel 8 er ufravigelige, samt at han mener, at anlægsmyndigheden skal følge BR18 §§ 187-188, hvorefter han mente, at anlægsmyndighedens tilsagn er strid med byggerettens regler om en konkret helhedsvurdering, og dermed er ugyldig.

Lodsejers repræsentant fremførte yderligere, at tilkendegivelsen også er ugyldig, da der ifølge ham er tale om finansiel magtfordrejning, da der ikke er nogen anden grund til tilkendegivelsen end, at anlægsmyndigheden vil spare penge på erstatningssummen. Anlægsmyndigheden havde desuden lovet at fremsende en tidligere kendelse til lodsejers repræsentant, hvori byggeretten var bevaret trods ekspropriation, men denne er aldrig modtaget.

Slutteligt fremførte lodsejer, at Selskovvej 36a og 36b er solgt til 2.100 kr. pr. kvm. De vurderer disse til byggemodne grunde. Husene, som sidenhen blev bygget på grunden, blev solgt til 9.000.000 kr. De var omkring 200 m^2 store.
Lodsejer købte ejendommen, A1 , i 2003 for 1.915.000 kr. De har ikke fået vurderet ejendommen siden.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden fremførte, at der ikke er en praksis i kommunen om, at byggeretten bevares ved ekspropriation af et areal. Kommunen behandler generelt ikke mange ekspropriationssager. Desuden er de fleste ekspropriationssager i kommunen på landet, hvor det omhandlede areal oftest er landbrugsjord.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen anerkender, at der i denne sag er gået meget lang tid mellem forretningens gennemførelse og meddelelsen af taksationskommissionens kendelse. Overtaksationskommissionen er dog ikke bekendt med de nærmere omstændigheder herfor.

Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland finder ikke grundlag for at antage, at formanden for taksationskommission eller kommissions øvrige medlemmer var inhabile, således som det er beskrevet i Forvaltningslovens § 3 og Retsplejelovens § 60. Den lange sagsbehandlingstid kan efter overtaksationskommissionen mening ikke selvstændigt indebære, at taksationskommissionens kendelse må anses som ugyldig. Endvidere har lodsejernes repræsentant ved opfordring hertil ikke kunne pege på indholdsmæssige elementer, der giver begrundet grundlag for en antagelse om, at der foreligger omstændigheder, der er egnede til at vække tvivl om taksationskommissionens upartiskhed.

Med hensyn til fastsættelsen af erstatningen for det afståede areal lægger overtaksationskommissionen 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.

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 på ekspropriationstidspunktet i handel og vandel svarer til 2.100 kr./m^2.

Overtaksationskommissionen finder hermed ikke grundlag for at fastsætte en erstatning for skattekompensation.

Overtaksationskommissionen finder yderligere grundlag for at fastsætte en erstatning vedrørende det midlertidige arbejdsareal på 23 m^2. Det er overtaksationskommissionens opfattelse, at erstatning herfor passende kan fastsættes til 210 kr./m^2.

Overtakstionskommissionen kan tiltræde taksationskommissionens erstatningsfastsættelser vedrørende tab af beplantning, tab af kampestensmur i sideskel samt erstatningen for delvis nedrevet carport og opsætning af ny væg.

Overtaksationskommission finder dog ikke grundlag for at fastsætte en erstatning for forringelse af restejendommen.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilkende lodsejerne kompensation for fremmøde i forretningerne vedrørende deres ejendom.

Overtaksationskommissionen fastsætter godtgørelsen til lodsejernes dækning af udgifter i forbindelse med sagen for taksationsmyndighederne til i alt 10.000 kr., som betales af Hillerød Kommune, jf. Vejlovens § 110.

Konklusion

Hillerød Kommune skal til lodsejerne P1 og P2 betale følgende erstatning:

For permanent arealafståelse, 31 m^2 á 2.100 kr./m^2	65.100 kr.
For midlertidig erhvervelse af arbejdsareal, 23 m^2 á 210 kr./m^2	4.830 kr.
Tab af beplantning	1.000 kr.
Tab af belægning	1.800 kr.
Tab af kampestensmur i sideskel	5.625 kr.
For delvis nedrevet carport og opsætning af ny væg	15.000 kr.
I alt	**93.355 kr.**

Desuden skal anlægsmyndigheden betale 10.000 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