Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Den 12. november 2020

Sagsnr. TS82001-00068

Ejer: Lodsejer

Matr.nr. Matr.nr. Ulstrup By, Røsnæs

Beliggende: Adresse , 4400 Kalundborg

mod

Kalundborg Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionens afgørelse ændres, idet erstatningen forhøjes til 16.624,87 kr.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatning for ekspropriation af areal til anlæg af en cykelsti langs Røsnæsvej fra Kalundborg til Ulstrup.

Torsdag den 12. november 2020, kl. 10.00 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på adressen Adresse , 4400 Kalundborg. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden for kommissionen, cand.jur. Bo Tarp samt medlemmerne Henrik Tage Carlsen, Preben Birch, Tue Tortzen og Peter Lind Frederiksen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Bent Cramer fra Skel.dk

Ejeren har den 17. juni 2020 indbragt Taksationskommissionen i Vestsjællands afgørelse af 25. maj 2020 for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland.

Ejeren, Lodsejer , mødte.

For Kalundborg Kommune mødte ingeniør Ahmad Hamed Al-Maktoub.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.merc.jur., Line Lage.

Sagens oplysninger

Kalundborg Kommune har den 11. oktober 2019 i medfør af vejlovens § 96 truffet beslutning om at foretage ekspropriationer af arealer til anlæg af en cykelsti langs Røsnæsvej fra Kalundborg til Ulstrup.

Matr.nr. Matr. nr. Ulstrup By, Røsnæs udgjorde på ekspropriationstidspunktet en sommerhusejendom på 791 m^2. Ifølge udskrift fra OIS er der på ejendommen et sommerhus på 45 m^2 opført i 1948 og ombygget i 1965. På ejendommen er der endvidere to mindre udhuse fra 1948 og 1983.

Pr. 1. oktober 2019 var ejendomsværdien sat til 470.000 kr. Heraf udgjorde grundværdien 271.400 kr.

Ejendommen er ifølge lokalplan nr. 3.1-1, vedtaget d. 13. november 1990, beliggende i byzone.

Ved ekspropriationen erhverves ca. 9 m^2, og der pålægges en deklaration på ca. 25 m^2.

Ejeren og Kalundborg Kommune har d. 11. maj 2020 indgået følgende aftale:

"Referat af møde på Adresse

Til stede Lodsejer

Birgitte Møller

Besigtigelse på stedet, herunder er følgende aftalt:

Lodsejer *giver fuldmagt til ansøgning om flytning af indkørsel til Fjordbakken*

- *Ny indkørsel placeres langs sydskel med indkørsel fra Fjordbakken*
- *Alt beplantning fjernet i dybden til æbletræ, i bredden alle fyrretræer, hæk fjernes fra skel til 3 m nord for elskab*
- *Terræn reguleres med stabilt materiale ved nedkørslen helst råjord. Nedenfor rampe afrettes i muld*
- *Der etableres 2 rækker kørefliser i samme dybde ind på grund som nabos carport minus skur*
- *Langs Røsnæsvej genplantes ligusterhæk langs hele skellinie*
- *Thuja beskæres af entreprenør (tynd stamme mod vej samt udhængende grene fjernes)*
- *Låge fjernes. Ny standardlåge til bilindkørsel monteres. Stolper trykimprægnerede 4x4". Stolper leveres 3 uger før opsætning, så* Lodsejer *kan behandle med linolie.*
- *Kristtjørn målt på skel til Ø14 cm, takseres efter træstandard.*
- *Midlertidigt hegn etableres til markering af grænse for hund mod Røsnæsvej. F.eks. hønsenet på stålpinde eller hegnspinde med 2-3 snore."*

Der er i sagens behandling ved overtaksationskommissionen bl.a. fremlagt følgende:

- Oversendelsesbrev af 3. juli 2020 fra Taksationskommissionen i Vestsjælland
- Ejerens klage af 17. juni 2020
- Protokol af 25. maj 2020 – besigtigelse, forhandling & kendelse
- Indlæg og bilag fremsendt ved taksationskommissionens behandling af sagen

Overtaksationskommissionen besigtigede ejendommen, hvorefter parterne redegjorde for deres synspunkter på Kalundborg Rådhus, Holbækvej 141B, 4400 Kalundborg.

Taksationskommissionens afgørelse af 25. maj 2020

*"**AFGØRELSE.***

Lov om offentlige veje bestemmer om fastsættelse af erstatning:

***§ 103**. Erstatning for ekspropriationen efter § 96 og de forberedende undersøgelser, der er nævnt i § 99, fastsættes efter de almindelige erstatningsregler.*

Stk. 2. En eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, skal fradrages erstatningen. Erstatningen kan helt bortfalde, hvis ejendommen skønnes at opnå en fordel, der er større end det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen.

For de fire ejendomme, som Taksationskommissionen er anmodet om at fastsætte erstatninger for, gælder, at den offentlige grundværdi er fastsat til 175 kr./m² med tillæg af 140.000 kr. for en byggeret og med fradrag for grundforbedringer.

(…)

Ad lb.nr. 66.

Ifølge hjemmesiden www.Boliga.dk er der på Fjordbakken 61 i Ulstrup siden 2015 udbudt en helårsgrund på 1.050 m² oprindelig til en pris af 350.000 kr., nu nedsat til 295.000 kr.

På baggrund af den offentlige grundværdifastsættelse og hvad en helårsgrund i nærheden af ejendommen på Adresse *nu er udbudt til salg for, vurderer Taksationskommissionen, at en erstatning på 250 kr./m² vil give* Lodsejer *fuld erstatning for afståelse af ca. 9 m². Taksationskommissionen lægger også vægt på, at der er indgået forlig med de fleste andre lodsejere om en arealerstatning af denne størrelse og om en erstatning på det halve heraf for midlertidig afståelse til arbejdsbrug.*

Taksationskommissionen vurderer, at ejendommen Adresse *opnår en værdiforøgelse, dels ved at der etableres en cykel- og gangsti langs Røsnæsvej, dels ved at ejendommen får en ny og bedre udkørsel, som kommunen skal etablere. Den værdiforøgelse, ejendommen får, overstiger den erstatning, ejeren er berettiget til for tab af beplantning langs Røsnæsvej, herunder af en kristtjørn, for udgifter til at flytte en låge og regulere terræn ved en fortsat udkørsel til Røsnæsvej. Hertil kommer, at Kalundborg Kommune skal genplante en liguster-hæk og opsætter et midlertidigt hegn til markering af skel mod Røsnæsvej.*

Med de foranstående bemærkninger kan Taksationskommissionen stadfæste den kontante erstatning, som Kalundborg Kommune har tilbudt Lodsejer *.*

Derfor bestemmes:

Kalundborg Kommune skal for ekspropriation til anlæg af en cykelsti fra Kalundborg til Ulstrup betale følgende erstatninger:

(…)

Lb.nr. 66: Matr.nr. Matr.nr. *Ulstrup by, Røsnæs, beliggende* Adresse *:*
Til Lodsejer *skal Kalundborg Kommune betale*
For erhvervelse af ca. 9 m² areal: 250 kr./m²
Refusion af ejendomsskat med 150 kr.

For tinglysning af deklaration om beskyttelse af ny skrænt mod Røsnæsvej 1.200 kr.

Når anlægsarbejdet er færdiggjort, skal der foretages en endelig opmåling af arealer, og de endelige erstatningsbeløb skal betales efter de faktisk afståede arealer og de midlertidigt brugte arealer.

Samtlige omkostninger til opmåling, udstykning og tinglysning betales af Kalundborg Kommune, som også skal betale alle eventuelle udgifter til relaksation af det eksproprierede areal.

Erstatningsbeløbet skal forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for beslutning om ekspropriation, jf. vejlovens § 120.

Udgifterne ved Taksationskommissionens behandling af sagerne betales af Kalundborg Kommune."

Parternes påstande og synspunkter

Ejeren nedlagde påstand om forhøjelse af erstatningen.

Til støtte for sin påstand har ejeren fremsendt klage af d. 17. juni 2020, hvoraf følgende fremgår (uddrag):

(…) Hermed klagen over afgørelse. Ved at jeg skal være med til at betale flytning af indkørsel, ved at jeg har fordele ved dette. På følgende punkter beskriver jeg, at jeg ikke har fordele, men nærmest det modsatte, men det er ikke flytningen, jeg har noget imod, og det er aftalt med Birgitte Møller, Kalundborg Kommune, at den flyttes.

På følgende punkter belyses, hvorfor jeg ingen fordele har/nærmest ulemper:

- *Flytning af indkørsel. Da indkørslen kommer til at ligge i det fjerneste hjørne i forhold til huset, er dette ingen fordel.*
- *Nu har jeg 3 p-pladser og får kun 1 p-plads.*
- *Ny låge i træ er dårligere end de jernstolper, jeg havde.*
- *Kommunen får løst sit problem med erstatning på grund af dårligere indkørselsforhold (en dødsfælde).*
- *Hvis indkørslen skal ligge* Adresse *, bliver det en meget dyrere løsning. Da mine udkørselsforhold ikke må forringes, for jeg ikke stilles dårligere efter etableringen end det var før.*
- *Ved den nye indkørsel skal der fældes et fyrretræ 40 år og nogle buske. Disse kræver jeg ingen erstatning for.*
- *Den indkørsel, der er nu, har nok ligget på den måde med start helt ude ved asfalten og en hældning på 30 grader i ca. 40 år og i de 25-30 år, jeg har haft huset.*

- *Hvis indkørslen skal laves om,* Adresse *, vil jeg få en hældning på ca. 60 grader, og den er næsten umulig at komme op ad og mine muligheder bliver væsentligt forringet.*

Kommunen (Birgitte Møller) og jeg er enige om at flytte indkørslen, som den bedste løsning og mest sikre løsning på problemet.

Jeg skal ikke være med til at betale den nye indkørsel, for jeg har ingen fordel, for der skal laves en indkørsel ved at reducere min erstatning.

Jeg ønsker fuld erstatning for det, der bliver ødelagt, fældet og den del af grunden, jeg skal afgive ved etableringen af cykelstien.

Det ekspropriteret er jeg ikke tilfreds med erstatningen. Den er alt for lav i forhold til det, jeg kan få ved salg.

- *Jeg har snakket med en uvildig ejendomsmægler, og han vurderer mit sommerhus til ca. 700.000 kr. eller lidt mere. Huset ligger på en helårsgrund med havudsigt. Det er kun grunden, der er det værd, for en evt. køber vil nok bygge et helårshus i stedet for. Selve sommerhuset skal regnes til 0.*

- *Erstatningen må være ud fra en evt. salgspris og ikke andet, for ellers stilles jeg dårligere ved ekspropriationen end før.*

- *Erstatningen er nok nærmere de 750 kr./m^2 og ikke de 250 kr./m^2.*

- *Kristtjørn, der er fældet, er nok 40-60 år gammel, skal også erstattes eller plantes en tilsvarende."*

Til den mundtlige forhandling understregede ejeren, at flytningen af indkørslen ikke medfører en værdiforøgelse for ejendommen. Tværtimod medfører flytningen en ulempe for ejeren, da indkørslen ligger længere væk fra huset.

I forhold til det tilbudte erstatningsbeløb, bemærkede ejeren, at det er ham uvedkommende, hvad de øvrige lodsejere har fået i erstatning: det bør være handelsværdien for ejendommen, der er afgørende. Det er ejerens opfattelse, at ejendommen har en værdi af 800.000 kr. I denne sammenhæng henviste ejeren til en anden ejendom i området, der blev handlet til 900.000 kr. samt telefonisk samtale med en ejendomsmægler, som har bekræftet prisniveauet.

Adspurgt af kommissionen bemærkede ejeren, at cykelstien ikke vil tilføre ejendommen værdi, da cykelstien ikke i sig selv gør ejendommen mere attraktiv. Hvis noget, udligner en evt. fordel ved cykelstien, de ulemper, ejeren får som følge af ekspropriationen.

Ejeren præciserede, at han ønsker erstatning for arealinddragelse (9 m^2), deklarationspålæggelse (25 m^2) og tab af beplantning: nærmere bestemt kristtjørn. Det bemærkedes, at 2.500 kr. ikke er tilstrækkeligt i erstatning for tab af kristtjørnen.

Ejeren bemærkede, at erstatningen på 125 kr. pr. m^2 for det deklarationspålagte areal er for lille, da han ikke har råderet over arealet og skal spørge Vejdirektoratet om lov, hvis han ønsker at gøre noget ved arealet. Til gengæld har han stadig en vedligeholdelsesforpligtigelse på arealet.

Ejeren anførte slutteligt, at der er byggeret på de 9 m^2, der eksproprieres. Dette betyder, at han kan bygge 3 m^2 mindre på ejendommen. Byggelinjen flyttes længere ind på ejendommen på grund af indgrebet.

Kalundborg Kommune henviste til sit forligstilbud af 18. september 2019, hvoraf følgende fremgår (uddrag):

"(…) For Kalundborg Kommunes rettighed til etablering af en ny cykelsti langs Røsnæsvej tilbydes under henvisning til fremlagte projekt samt nærværende bemærkninger og særlige aftaler følgende:

Erstatning for blivende rådighedsindskrænkning

Arealerhvervelse	*ca. 9 m²*	*á*	*250,00 kr.*	*kr. 2.250,00*
Areal der berøres/deklareres	*ca. 25 m²*	*á*	*125,00 kr.*	*kr. 3.125,00*

(…)

Erstatning for træer, hegn mm og øvrige tab

For eks. Planter, for flytning af låge i indkørsel	*kr. 2.500,00 kr.*
Tinglysning af deklaration	*kr. 1.200,00 kr.*
Refusion ejendomsskat	*kr. 150, 00 kr.*
Erstatninger i alt	*kr. 9.225,00 kr."*

I kommunens svar af 5. december 2019 til ejerens indsigelse vedr. erstatningsforslaget, fremgår endvidere (uddrag):

"(…) Som svar på din indsigelse mod erstatningsfastsættelsen kan vi oplyse, at grundværditaksten ved ekspropriationen i det aktuelle område i Ulstrup er fastlagt til 250 kr. pr. m² i Ulstrup. Alle grundejere erstattes efter samme m²-pris.

Der henses ikke til byggeretsværdien, da den vil være uændret og det aktuelle areal i øvrigt ikke kan bebygges under hensyn til bygningsreglementets mindsteafstand til skel. Arbejdsareal, der berøres/deklareres og pålægges deklaration om skråningsanlæg, der ikke må ændres uden vejmyndighedens tilladelse, forbliver under ejendommen og takseres sædvanligvis til ½ grundværditakst (ved ekspropriationen fastlagt til 250 kr. i Ulstrup) – således 25 x 125 kr. = 3.125 kr.

Erstatning for eks. beplantning samt flytning af den gamle låge er fastsat efter et skøn. Der kan evt. indhentes et overslag på flytning af lågestolper. Vi håber, at ovenstående giver klarhed således at forligsaftalen kan underskrives og returneres ***senest d. 15. december 2019****. I modsat fald vil erstatningsfastsættelsen overgå til Taksationskommissionen."*

I Taksationskommissionens kendelse af 25. maj 2020 fremgår, at Kalundborg Kommune efter indgåelse af aftale med ejeren d. 11. maj 2020, tilbyder ejeren følgende erstatning:

"For Erhvervelse af ca. 9 m² areal: 250 kr./m²	*2.250 kr.*
Refusion af ejendomsskat	*150 kr.*
For tinglysning af deklaration på reguleret areal ud mod cykelsti	*1.200 kr.*

Birgitte Kofod Møller anførte, at det er Kalundborg Kommunes opfattelse, at ejendommen opnår en værdiforøgelse i anledning af, at der er indgået en aftale med Lodsejer *om at flytte ejendommens udkørsel mod den stærkt befærdede Røsnæsvej til den mindre befærdede sidevej, Fjordbakken.*

Oversigten ved en udkørsel fra Fjordbakken vil være bedre end en oversigt ved fortsat udkørsel over den nye cykelsti til Røsnæsvej. Det vil koste kommunen ca. 38.000 kr. at anlægge en ny udkørsel, fjerne beplantning, regulere terræn, lægge kørefliser og opsætte en ny låge. Den værdiforøgelse, som ejeren opnår, overstiger den tilbudte erstatning på i alt 5.625 kr. for deklarationsareal, tab af beplantning, herunder kristtjørn og udgifter ved en evt. flytning af den gamle låge ud mod Røsnæsvej [3.125+2.500], og denne værdiforøgelse ønsker kommunen at fradrage medfør af § 103, stk. 2 i lov om offentlige veje."

Til den mundtlige forhandling bemærkede kommunen, at ejeren får en helt ny låge, som kommunen etablerer og betaler for. Dette spørgsmål er derfor afklaret mellem parterne. Det oplystes, at kommunen anlægger ny indkørsel, planter en ligusterhæg langs Røsnæsvej, inklusiv 3 års pleje, og opstiller et midlertidigt hegn – alt sammen på kommunens regning.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Overtaksationskommissionen skal i nærværende sag tage stilling til erstatningen for ekspropriation af areal til anlæg af en cykelsti langs Røsnæsvej.

I mangel af sammenlignelige handler, finder overtaksationskommissionen, at arealerstatningen skal udgøre 594,18 kr. pr. m^2, svarende til den offentlige ejendomsværdi for ejendommen. Totalt for de 9 m^2 bliver erstatningen således 5.347,62 kr. Overtaksationskommissionen finder i lighed med kommunens oprindelige erstatningstilbud, at erstatningen for deklarationsarealet skal udgøre halvdelen af arealerstatningen: 297,09 kr. pr. m^2, totalt 7.427,25 kr.

Af vejlovens § 103, stk. 2 fremgår:

"En eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, skal fradrages erstatningen. Erstatningen kan helt bortfalde, hvis ejendommen skønnes at opnå en fordel, der er større end det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen."

Overtaksationskommissionen finder ikke, at der i sagen samlet set er påvist fordele for den tilbageblivende ejendom, som medfører en værdiforøgelse for ejendommen. På denne baggrund vurderer overtaksationskommissionen, at der ikke skal ske fradrag for fordele. For tab af beplantning (kristtjørn) finder kommissionen, at der skal tilkendes ejeren 2.500 kr. i erstatning.

Sagen afgøres herefter således:

Taksationskommissionens afgørelse ændres, idet erstatningen forhøjes til 16.624,87 kr.

Kalundborg Kommune betaler til ejeren af matr.nr. [illegible] Ulstrup By, Røsnæs:

For arealerhvervelse, 594,18 kr. à 9 m^2:	5.347,62 kr.
For deklarationsareal, 297,09 kr. à 25 m^2:	7.427,25 kr.
For tab af beplantning (kristtjørn):	2.500,00 kr.
Tinglysning af deklaration:	1.200,00 kr.
Refusion ejendomsskat:	150,00 kr.

I alt 16.624,87 kr.

Når anlægsarbejdet er færdiggjort, skal der foretages en endelig opmåling af arealer, og de endelige erstatningsbeløb skal betales efter de faktisk afståede arealer og de midlertidige brugte arealer.

Kalundborg Kommune betaler omkostningerne ved overtaksationskommissionens virksomhed.

Erstatningen forrentes efter diskontoen den 11. oktober 2019, jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

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.

Bo Tarp

Preben Birch Henrik Tage Carlsen

Tue Tortzen Peter Lind Frederiksen

/Juridisk sekretær, Line Lage, cand.merc.jur.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 23. december 2020



Tina S. Pedersen, kontorfuldmægtig