Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Forretningsdag den 12. december 2024

Sagsnr. 2024-197761

Sagens parter:

Virksomhed A ApS **(tidl.** Virksomhed B ApS **)**

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 27)

mod

Frederikssund Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for afståelse af 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. 11.00, 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 gav møde ved administrerende direktør D og bestyrelsesmedlem F , begge Virksomhed A ApS , samt P .

Kommunen gav møde ved afdelingsleder Henriette Andersen og projektleder Mohamad Ismail, begge Frederikssund Kommune, samt 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 1.351 m^2.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 2. januar 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 848.000 kr., heraf en grundværdi på 387.000 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på 78 m^2 samt fjernelse af beplantning i form af et levende hegn af syrener.

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 énfamiliehus beliggende i landzone. Ejendommen er på 1.351 m2 med en ejendomsværdi pr. 1. oktober 2022 på 1.050.000 kr. og med en grundværdi på 419.400 kr.

Under hensyn til ejendommens beliggenhed meget tæt på 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 et levende hegn af syrener, hvilket har medført både støj- og indbliksgener på ejendommen, ligesom anlæggelsen af cykelstien har øget niveauforskellen mellem ejendommen og vejen og derved vanskeliggjort adgangsforholdene til ejendommen. Erstatningen herfor fastsættes skønsmæssigt til 30.000 kr.

Der findes ikke grundlag for erstatning for beplantning placeret på vejareal.

Thi bestemmes:

Frederikssund Kommune skal betale følgende erstatning til ejeren af matr. nr. 1 *,* Virksomhed B ApS *:*

Arealerstatning 78 m2 á 200 kr./m2	*15.600 kr.*
Ulempeerstatning	*30.000 kr.*
I alt	*45.600 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, så den tilkendte erstatning forhøjes til 632.604,26 kr.

Lodsejeren anførte, at den af taksationskommissionen tilkendte arealerstatning er alt for lav og bør forhøjes til 92.014,26 kr. svarende til en kvadratmeterpris på ca. 1.200 kr. pr. m^2.

Lodsejeren bemærkede, at det kan læses ud af de kendelser fra Taksationskommissionen for Viborg, som kommunen har henvist til (TAK 7-2022 og TAK 9-2022), at værdien af havejord er ca. 1,5 gange højere end gennemsnitskvadratmeterprisen, og at det af den ene af kendelserne (TAK 7-2022) fremgår, at værdien af det areal, der ligger helt tæt på huset, er ca. 3 gange højere end værdien af havejorden og dermed 4,5 gange højere end gennemsnitskvadratmeterprisen. Hvis man lægger den offentlige ejendomsvurdering af lodsejerens ejendom til grund (387.000 kr. : 1.351 m^2 = 286,45 kr. pr. m^2) og ganger dette med 4,5 vil man komme op på 1.289,03 kr. pr. m^2.

Lodsejeren oplyste, at ejendommen Adresse 2 i juli 2024 blev solgt for 1.495.000 kr., hvilket var 9.85% over den offentlige ejendomsvurdering på 1.361.000 kr. Det giver en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 806.000 kr. : 1.351 m^2 + 9,85% = 655,37 kr. pr. m^2 for den pågældende ejendom. Her skal man dog også huske på, at der er tale om en gennemsnitspris, da værdien af den del af grunden, der ligger ud til skoven og markerne ikke er den samme som værdien af det areal, der ligger tæt på huset. Efter lodsejerens opfattelse skal værdien af de kvadratmeter, der vender ud mod hovedvejen, faktor 80, hvilket giver en kvadratmeterpris på 655,37 kr. pr. m^2 x 1,8 = 1.179,67 kr. pr. m^2.

Lodsejeren anførte, at der ikke er noget, der tyder på, at lodsejerens ejendom ikke også vil kunne sælges for en pris, der ligger ca. 10% over den offentlige vurdering. Dermed må det efter lodsejerens opfattelse kunne lægges til grund, at værdien af det eksproprierede areal må ligge et sted mellem 1.179,67 kr. pr. m^2 og 1.289,03 kr. pr. m^2, altså ca. 1,200 kr. pr. m^2.

Lodsejeren anførte, at der bør tilkendes en erstatning for ulempe og værdiforringelse af ejendommen på 68.050 kr., svarende til 5% af den foreløbige offentlige

ejendomsvurdering fra 2022. Efter lodsejerens opfattelse må det i hvert fald have taget 5% af værdien, at ejendommen – der før ekspropriationen var afskærmet og lå lidt tilbagetrukket i et sving – nu er lukket helt op, så man føler, at man bor midt på vejen.

Lodsejeren anførte, at der før ekspropriationen stod et levende hegn i ca. 3,5 m højde og i fuld længde langs skellet ud mod vejen. Det kan godt være, at enkelte grene rakte ud over vejarealet, men af det foreliggende billedmateriale fremgår det uomtvisteligt, at hegnet stod på lodsejerens ejendom. Da det var hegnet, der beskyttede ejendommen mod støj og indblik fra vejen, må det være indlysende, at det er nødvendigt at sætte et nyt hegn op. Lodsejeren var indforstået med, at en del af hegnet skal opsættes som et fast hegn, da det på grund af den korte afstand mellem betonstøttevæggen og huset er umuligt at få plads til et levende hegn på den del af strækningen. Lodsejeren var endvidere indforstået med, at et nyt hegn på grund af vejbyggelinjen vil blive opsat på fjernelsesvilkår.

Lodsejeren oplyste med henvisning til et indhentet tilbud fra Virksomhed G at et læhegn af tilsvarende højde som det fjernede vil kunne retableres for 331.250 kr., og at 17 m fast hegn i 2,3 m højde og kirsebær/laurbær-hæk i 150-175 cm højde vil kunne etableres for 105.375 kr.

Lodsejeren anførte, at indkørslen til ejendommen er blevet så stejl – med en hældning på over 10% - at det for nogle biltyper ikke er muligt at bruge den. Renovationsselskabet nægter også at bruge den, så lejerne selv skal køre skraldespandene ud på vejen for at få dem tømt. Før ekspropriationen var der ikke nævneværdig niveauforskel mellem ejendommen og vejen, og man kunne også få tømt skraldespandene på ejendommen. Problemet er altså først opstået efter ekspropriationen. Efter lodsejerens opfattelse har kommunen ikke opfyldt sin genetableringsforpligtelse, men blot smidt et læs grus af, hvilket hverken kan være lovligt eller forsvarligt.

Lodsejeren bemærkede, at der har været dialog med kommunen om, at man i stedet for at anlægge en skråning eller rampe flytter indkørslen til ejendommens nordligste hjørne. Lodsejeren var indforstået hermed og pegede på, at dette også vil være den billigste løsning. På hjørnet står dog i dag et brændeskur, der i givet fald vil skulle tages ned og genopføres et andet sted på ejendommen. Lodsejeren oplyste, at en ny indkørsel vil kunne anlægges, og et nyt brændeskur opføres, for sammenlagt ca. 35.000 kr.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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 på ekspropriationstidspunktet i 2022.

Kommunen bemærkede, at det fremgår af taksationsmyndighedernes nyeste praksis, at kommissionerne ikke lægger de foreløbige offentlige ejendomsvurderinger til grund.

Kommunen anførte, at de to kendelser fra Taksationskommissionen for Viborg er illustrative i forhold til niveauet for ulempeerstatningen i tilsvarende sager. I begge

sager (TAK 7-2022 og TAK 9-2022) blev der tilkendt erstatning i størrelsesordenen 25.000 – 30.000 kr. for tab af beplantning og nærhed til cykelsti.

I forhold til arealerstatningen var kommunen indforstået med, at der kan være en differentiering i arealtaksterne, så arealer, der ligger helt op ad huset takseres lidt højere end arealer, der ligger lidt længere væk. Det er dog stadigvæk summen af arealerne, som udgør vurderingen af, hvad ejendommen som sådan er værd, og som skal danne grundlag for en arealerstatning.

Kommunen pegede på, at det er det hegn, der blev fjernet, der skal erstattes, og at det var et levende og ikke et fast hegn, der blev fjernet. Efter kommunens opfattelse stod en del af hegnet på vejarealet – i hvert fald har en del af rødderne og en del af grenene raget ud over vejarealet - og for den del bør der ikke ydes erstatning. Det fremgår i øvrigt af taksationsmyndighedernes praksis, at den erstatning, der udmåles skønsmæssigt f.eks. for tab af hæk, ikke skal dække værdien af hækplanter af en helt tilsvarende højde, men sikre, at man kan gå ud og anskaffe sig nye hækplanter og genplante disse.

Efter kommunens opfattelse er indkørslen genetableret i henhold til gældende bestemmelser. Det var endvidere kommunens opfattelse, at det ikke nødvendigvis skyldes de ændrede indkørselsforhold, at renovationsselskabet ikke vil tømme skraldespandene på ejendommen. Det er muligt, at man fra renovationsselskabets side i mellemtiden er blevet mere opmærksom på de regulativer, der foreskriver, om skraldespandene kan tømmes på ejendommen, eller om de skal køres ud på vejen.

Kommunen anførte, at der i forbindelse med en eventuel ansøgning om opførelse af en henstillingsplads til skraldespandene i niveau med cykelstien bl.a. vil skulle tages stilling til hensynet til færdselssikkerheden, idet skraldespande ikke må kunne blæse ud på vejen.

Kommunen bemærkede, at støttemuren blev anlagt for at tage mindst muligt areal fra ejendommen.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

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

Overtaksationskommissionen lægger til grund, at der er eksproprieret et areal på 78 m^2 til anlæg af den dobbeltrettede cykelsti. Det eksproprierede areal er havejord, beliggende tæt på boligen. Grundværdien for ejendommen er kr. 286,45 pr. m^2. Kommissionen finder, at arealet grundet dets nærhed til boligen bør erstattes med kr. 410,00 pr. m^2.

For så vidt angår tab af beplantning lægger overtaksationskommissionen til grund, at der er tale om et levende hegn i 17 meters længde, der primært bestod af syrenbuske. Dele af beplantningen befandt sig på eller over den offentlige vejs areal.

Overtaksationskommissionen finder, at den tabte beplantning skønsmæssigt skal erstattes med kr. 20.000,00.

Med hensyn til ulemper i øvrigt lægger overtaksationskommissionen vægt på, at ekspropriationen har medført en formindskelse af forpladsen op til boligen, en stejlere indkørsel inde på ejendommen samt øget indblik i haven. Kommissionen finder, at disse ulemper skønsmæssigt bør erstattes med kr. 30.000,00.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at fastsætte erstatning for anlægsmæssige krav fra renovationsselskabet til indretningen af affaldsområdet.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved overtaksationskommissionen tilkendes lodsejeren en godtgørelse på 5.000 kr.

Konklusion

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

For afstået areal, 78 m^2 a 410 kr. pr. m^2	31.980 kr.
For tab af beplantning	20.000 kr.
For ulemper i øvrigt	30.000 kr.
I alt	**81.980 kr.**

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand for taksationsmyndighederne tilkendes lodsejeren 5.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0%, forrentes erstatningen ikke, jf. vejlovens § 120.

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.