UDSKRIFT AF PROTOKOLLEN
FOR
OVERTAKSATIONSKOMMISSIONEN
FOR NORD- OG VESTSJÆLLAND

Forretningen den 15. marts 2018

TS 82001-00041

Erstatning i forbindelse med afståelse af areal til anlæg af privat fællesvej over matr.nr. 1 **, Hammersholt By, Nr. Herlev, beliggende** Adresse 1 **, 3400 Hillerød, tilhørende** Lodsejer 1 **og** Lodsejer 2 **.**

Onsdag den 15. marts 2018 afholdt Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland forretning.

Til stede var formanden for kommissionen, kontorchef, cand.jur. Bo Tarp, og medlemmerne Knud Birk Iversen, Erling Rørdam og Preben Birch.

Protokollen førtes af fuldmægtig, cand. jur. Oscar Lica Larsen, Taksationssekretariatet.

Endvidere mødte, som observatør, fra Taksationssekretariatet, fuldmægtig, cand.jur. Rikke Rodahl Thuesen.

For Hillerød Kommune mødte jurist Bente Jersie Jensen, vejtekniker Jeanett Werge og projektleder Ivan Christensen.

Lodsejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2 mødte.

Forretningen indledtes ved besigtigelse kl. 12.15 på Adresse 1 , 3400 Hillerød. Besigtigelsen omfattede ejendommen matr.nr. 1 Hammersholt By, Nr. Herlev, hvorfra er afstået 120 m^2.

Forretningen henlagdes herefter til Hillerød Kommunes lokaler på Rådhuset, Trollesmindeallé 27, 3400 Hillerød.

Hillerød Kommune har den 14. juni 2017 anmodet om at få den af Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet afsagte kendelse af den 16. maj 2017 indbragt for Overtaksationskommissionen. Ankebegæring, udskrift af Taksationskommissionens kendelse og øvrige sagsakter for Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen var fremlagt.

Taksationskommissionen har den 16. maj 2017 afsagt følgende kendelse:

"Frastykningen af 120 m^2 af klagernes ejendom er et ekspropriativt indgreb, der skal erstattes.

Preben Thorvig udtaler:

Efter indholdet af den servitut, der er lyst på klagernes ejendom, skal de tåle indgrebet "uden kompensation af nogen art". Det betyder efter min opfattelse, at klagerne ikke har krav på erstatning.

Jeg stemmer derfor for at tage Hillerød Kommunes frifindelsespåstand til følge.

Søren Wiborg og Niels Foldberg udtaler:

Erstatningen skal fastsættes som en arealerstatning, hvilket er 110.362,25 kr., der fremkommer således 1.336 kr. x 120 m^2.

Hillerød Kommune skal herefter betale 110.362,25 kr.

Indholdet af servitutten kan efter vores opfattelse ikke føre til et andet resultat, idet bemærkes, at servitutten ikke drejer sig om økonomiske følger af servitutten.

Klagernes udgift til advokat kan efter praksis ikke kompenseres.

Der træffes afgørelse efter flertallets standpunkt.

Thi bestemmes

Hillerød Kommune skal inden 4 uger regnet fra afsigelsen af kendelsen til Lodsejer 1 og Lodsejer 2 betale 110.362.25 kr.

Taksationssagens omkostninger skal betales af Hillerød Kommune, bortset fra honoraret til kommissionens formand, der udredes af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. "

Hillerød Kommune, ved Bente Jersie Jensen, nedlagde, som anført i kommunens brev af den 21. juli 2017 med bilag 1-8 (bilag 1 er taksationskendelsen), principalt påstand om frifindelse, subsidiært fastsættelse af et mindre erstatningsbeløb efter Overtaksationskommissionens skøn.

Hillerød Kommune anførte følgende til støtte for påstanden:

"Hjemlen for erstatningen er lov om private fællesveje, lov nr. 1537 af 21. december 2010, § 40, 3, og erstatningen skal opgøres som værdiforringelsen ved, at der anlægges en privat fællesvej over ejendommen. Det fremgår af servitut tinglyst den 26. november 1986, at ejeren af matr. nr. 1 , Hammersholt By, Nr. Herlev skal tåle frastykning af max 120 m^2 af grunden til privat fællesvej uden kompensation af nogen art.

Det er Hillerød Kommunes opfattelse, at erstatningen skal fastsættes under hensyn til denne servitut og dermed til 0 kr., idet vejudlægget udgør 120 m^2 og således ligger inden for det max areal, som ejerne skal tåle bliver frastykket uden kompensation.

Taksationskommissionen for Nordsjælland I og II er ved kendelse af 30. marts 2012 nået frem til samme konklusion og har ligeledes vurderet, at erstatningen skal fastsættes til 0 kr.

Køber har været bekendt med servitutten ved overtagelsen af ejendommen i 1990, og kommunen antager, at købesummen afspejler de forpligtigelser, der påhviler ejendommen, herunder servitutten om frastykning. Ejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2 har derfor ikke lidt noget tab ved kommunes senere beslutning om vejanlæg.

Et flertal af Taksationskommissionens medlemmer [i kendelse af 16. maj 2017 fra Taksationskommissionen for Hovedstadsområdet] anfører som begrundelse for afgørelsen, at "Indholdet af servitutten efter vores opfattelse ikke kan føre til et andet resultat, det bemærkes, at servitutten ikke drejer sig om økonomiske følger af servitutten".

Efter vores vurdering forholder formuleringen i servitutten sig netop til spørgsmålet om de økonomiske følger ved frastykning af arealet til anlæg af vej ved at fastslå, at dette skal ske "uden kompensation af nogen art". Kompensation kan i denne sammenhæng kun forstås som erstatning.

Et medlem af Taksationskommissionen er enig i denne fortolkning og mener ikke klagerne har krav på erstatning. Medlemmet udtaler: "Efter indholdet af den servitut, der er lyst på klagernes ejendom, skal de tåle indgrebet "uden kompensation af nogen art"".

Taksationskommissionen redegør ikke i sin kendelse for, hvordan erstatningsbeløbet på 1.336 kr. pr. m^2 er fastsat, men beløbet overstiger langt den offentlige grundværdi i 2013, hvor kommunen traf afgørelse om vejanlæg. Kvadratprisen ved standardberegning udgjorde på det tidspunkt 590 kr. pr. m^2.

Sagsfremstilling

Ejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2 har i 1990 købt ejendommen matr.nr. 1 , Hammersholt by, Nr. Herlev, beliggende Adresse 1 , 3400 Hillerød. På ejendommen er der den 26. november 1986 tinglyst en servitut med følgende indhold (Bilag 2):

"Transportmodtageren er pligtig til at acceptere, at der frastykkes max. 120 kvm af grunden til privat fællesvej uden kompensation af nogen art, og at denne forpligtigelse lyses servitutstiftende på *ejendommen. Transportgiver er pligtig til at retablere transportmodtagerens have efter frastykningen. Omkostningerne ved udstykningen/frastykningen afholdes af transportgiveren.* "Påtaleberettiget *er, den til enhver tid værende ejer at matr. nr.* 3 *Hammersholt by, Nr. Herlev."*"

Den 18. juni 2003 vedtager Hillerød Byråd Lokalplan 309 "For et boligområde ved vej 3 ", der giver mulighed for udstykning af en række byggegrunde til enfamiliehuse af matr. nr. 2 og 3 Hammersholt By, Nr. Herlev (Bilag 3).

Til vejbetjening af området er der foretaget udlæg af privat fællesvej over matr. nr. 1 , Hammersholt By, Nr. Herlev. Vejen er angivet som C-D på kortbilag B til lokalplanen (Bilag 4).

Hillerød Kommune træffer den 6. juni 2006 beslutning om vejudlæg efter dagældende privatvejslovs§ 23, stk. 3.

Da grundejerne i området ikke kunne nå til enighed om anlæg af vejen anmoder de Hillerød Kommune om at træffe beslutning om vejanlæg efter privatvejlovens§ 39, stk. 1.

Den 26. januar 2011 træffer Byrådet første gang beslutning om vejanlægget (Bilag 5). Denne afgørelse bliver påklaget til Vejdirektoratet, som afgør, at kommunens beslutning er ulovlig grundet en landinspektørs inhabilitet.

Hillerød Byråd træffer den 25. september 2013 ny afgørelse om vejanlægskrav efter privatsvejslovens § 39, stk. 1 (Bilag 6).

I den forbindelse er der efter lovens § 40, stk. 3 fastsat en erstatning på 0 kr. med henvisning til den tinglyste servitut. Afgørelsen er sendt til Lodsejer 1 og Lodsejer 2 den 27. september 2013 (Bilag 7).

Taksationskommissionen for Nordsjælland I og II har i kendelse af 30. marts 2012 truffet afgørelse om erstatningens størrelse, I relation til den første afgørelse om vejanlæg, og fastsat, at Hillerød Kommune ikke skal betale erstatning for vejanlæg over ejendommen matr. nr. 1 Hammersholt By, Nr. Herlev (Bilag 8). De faktiske forhold og det juridiske grundlag er uændret ved kommunens nye afgørelse fra september 2013."

Lodsejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2 nedlagde påstand om erstatning på 500.000 kr. for arealafståelse og forringelse af ejendommen ved anlæggelse af vejen på den valgte placering, jf. lodsejernes brev af 12. maj 2012.

Lodsejer 1 og Lodsejer 2 henviste med hensyn til den tinglyste klausul og den af kommunen foretagne ekspropriation til indlæg af 17. april 2017 fra Lone Johanneson på vegne af lodsejerne:

"Som det fremgår af Hillerød Kommunes skrivelse af 12. november i 2013, anser kommunen det ikke for sandsynligt at der skal udbetales erstatning for det vejanlæg, der er udført på matr. 1 , med henvisning til den vedlagte tinglysning.

Hillerød Kommune har i 2003 vedtaget en lokalplan, for en privat udstykker, hvori der er udlagt vej over matr. 1 .

Efter vedtagelsen af lokalplanen, har kommunen foretaget vejudlæg efter Privatvejlovens § 23,3. Dette vejudlæg var nødvendigt, såfremt vejadgangen skulle ske fra vej 1 , da matr. 1 ikke havde vejadgang fra denne vej.

Vejen er krævet anlagt efter privatvejlovens § 39,1 i januar 2011.

Der er således foretaget 2 ekspropriationer for at muliggøre dette vejanlæg, som er udlagt i en offentlig plan. Det bestrides derfor at denne handling kan være erstatningsfri for Hillerød Kommune. Se juridisk udtalelse fra Marlene Hannibal. Bilag 1.

Det fremgår endvidere af privatvejlovens § 40, 2 at når vejanlægget er udlagt ved lokalplan, kan det kun kræves afstået mod erstatning.

Hillerød Kommune har siden lokalplanens vedtagelse haft den opfattelse at kommunen havde ret til at kræve arealet indfriet til vej og at dette skulle foregå uden erstatning på baggrund af den tinglyste deklaration på matr. 1 om at afstå max. 120 m^2 til nabomatriklen 3 til privat fællesvej. Se 2 udtalelser fra kommunen bilag 2.

Ejeren af matr. 1 er af den overbevisning at en kommune - eller nogen anden myndighed - ikke kan råde over en privatretlig tinglysning i en offentlig plan.

Vedr. tinglysningen bemærkes det at der ikke præciseret, hvor der skal afgives jord til vejanlæg. Der er således lagt op til en fælles aftale matrikelejerne imellem. Ved en aftale mellem matrikelejerne ville ejeren af matr. 1 have fået indflydelse på især vejens beliggenhed, bredde og udførsel og i det hele taget hvor mange m^2, det ville være nødvendigt at afstå.

Hillerød Kommune har i en offentlig plan bestemt beliggenheden og ved ekspropriation tillagt matr. 1 vejret til vej 1 , således at vejadgangen sker fra vej 1 over matr. 1 i form af en 5m bred asfaltvej.

Ejeren af matr. 1 ville aldrig have indgået en aftale om vejadgang fra vej 1 , da denne beliggenhed har mange gener for ejendommen. Der skal nu passere trafik til 3 boliger tæt på ejendommen, som er et gammelt stråtækt hus. Endvidere er ejendommen engang i 80'erne også blevet eksproprieret ud mod vej 2 til cykelsti. Ejendommen er nu omgivet af vej på begge sider.

Ejeren af matr. 1 har altid forestillet sig at vejen, som han skulle afstå areal til, skulle være en grusvej til en enkelt bolig med vejadgang fra vej 3 , grundet den tinglysning der var på naboejendommen matr. 3 – om at ejendommen ikke måtte udstykkes yderligere, samt at matr. 1 ikke havde vejret til vej 1 . Hillerød kommune har i forbindelse med vedtagelsen af LP309 ophævet tinglysningen på matr. 3 , da den ville være uforenelig med lokalplanen og eksproprieret vejretten til vej 1 . Herved er der efter tinglysningens indgåelse givet mulighed for at opføre 3 ejendomme i stedet for én, samtidig med at det nu er muligt og endda bestemt i LP 309 at vejadgangen skal ske fra vej 1 – tidligere var vejadgangen kun mulig fra vej 3 . Se bilag 3.

Endelig har ejeren af matr. 1 ikke afstået jorden, som det ellers forlyder af tinglysningen, men fået påtvunget 120 m2 asfaltvej på sin ejendom, med deraf følgende vedligeholdelsespligt.

Det skal også anføres at Hillerød Kommune kunne have placeret vejen både mere trafiksikkert og mindre indgribende ved at ekspropriere til vej mellem matr. 4 og 5 (Se Hillerød Kommune LP309 kortbilag B) Bilag 4.

At dette ikke er sket, skyldes udelukkende at kommunen har spekuleret i en privatretlig tinglysning.

Derfor ønsker ejeren fuld kompensation for det vejanlæg, der er udført på ejendommen, herunder også det værditab, der er påført ejendommen grundet vejens beliggenhed.

Værditabet opgøres i den vedlagte redegørelse fra ejerne af matr. 1 , som er fremsendt til Taksationskommissionen Nordsjælland i forbindelse med dennes tidligere behandling af sagen. Bilag 5."

Hillerød Kommune anførte, at servitutten i § 9 i det i 1986 lyste skøde forholder sig til, hvorvidt transportmodtageren, det vil sige lodsejerne, skal ydes økonomisk kompensation ved frastykning af max. 120 m^2 til privat fællesvej i henhold til servitutten. Servitutten må forstås således, at der ved frastykning i overensstemmelse med servitutten ikke skal ydes lodsejerne økonomisk kompensation.

Kommunen anførte endvidere, at det ikke godtgjort, at ejendommen i øvrigt værdiforringes. Den mulige etablering af den private fællesvej var således kendt på købstidspunktet og burde være taget i betragtning ved ejendomshandelen.

Lodsejerne redegjorde for den formodede baggrund for servituttens eksistens og ordlyd.

Matr.nr. 3 og lodsejerens ejendom, matr.nr. 1 , var tidligere én matrikel, matr.nr. 6 , som af den daværende ejer blev opdelt i de to nuværende matrikler. For at sikre, at der fremtidigt kunne etableres vejadgang til matr.nr. 3 lod ejeren af de to matrikler den omtalte servitut lyse på matr.nr. 1 , hvor vejadgangen skulle etableres. Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 3 skulle herved være påtaleberettiget. Intentionen var at sikre sig selv og fremtidige ejere af matr.nr. 3 vejadgang uden merudgift. Intentionen var ikke at sikre kommunen eller andre mulighed for at etablere vejadgangen uden at skulle betale herfor.

Hillerød Kommune kan ikke påberåbe sig denne privatretlige deklaration og skal derfor yde erstatning, som må fastsættes på grundlag af arealafståelsen samt ulemper og værdiforringelse af ejendommen.

Med hensyn til ulemperne oplyste lodsejerne, at etableringen af den private fællesvej har bragt færdsel tæt på ejendommen. Særligt renovationsfærdslen opleves som generende. Desuden er den udstykning, bestående af tre boliger, som den private fællesvej forsyner, generende, idet der ikke er længere er udsigt til sø og skov.

Til belysning af den samlede værdiforringelse har lodsejerne ladet indhente en ejendomsmæglererklæring herom. I erklæringen, dateret 14. marts 2018, anslås værditabet som følge af den anlagte private fællesvej til kr. 300.000.

Lodsejerne gjorde endelig opmærksom på, at de har haft udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling i Taksationskommissionen, som de ønsker godtgørelse for.

Parterne forlod herefter mødelokalet.

Kommissionen afsagde efter drøftelse af sagen og votering sålydende

KENDELSE

Hillerød har i brev af 27. september 2013 til lodsejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2 m.fl. meddelt, at Byrådet den 25. september 2013 har truffet endelig beslutning om vejanlægskrav for den private fællesvej over den i sagen omhandlede ejendom, matr. nr. 1 . Beslutningen er truffet med hjemmel i privatvejslovens § 39, stk. 1, hvorefter vejbestyrelsen kan kræve en udlagt vej anlagt af hensyn til udbygning af det samlede vejnet. Byrådet har fastsat erstatningen efter § 40, stk. 3 til 0 kr. med henvisning til taksationskendelsen af 13. april 2012. Det er i brevet oplyst, at erstatningen efter § 40, stk. 3, kan fastsættes af taksationsmyndighederne, såfremt lodsejerne ikke er enige i den af kommunen fastsætte erstatning.

Det fremgår af § 40, stk. 3, i privatvejsloven, at arealer, "der er udlagt som privat fællesvej efter § 26, stk. 2, eller efter § 23, stk. 2 og 3, i den hidtidige privatvejslov eller alene ved byplan eller lokalplan er fastlagt som vej, kan kun kræves afgivet til vejanlægget mod erstatning".

Der er i § 23 i den tidligere privatvejslov fastsat følgende:

"Udlæg af en privat fællesvej foretages af ejerne af de ejendomme, over hvilken vejen skal føres.

Stk. 2. I forbindelse med udlæg af en privat fællesvej efter stk. 1 kan vejmyndigheden bestemme, at der tillige skal ske udlæg af sådan vej på tilgrænsende eller nærliggende ejendomme, og at en tidligere udlagt privat fællesvej skal udlægges i større bredde og med ændret retning og tværprofil.

Stk. 3. I særlige tilfælde kan vejmyndigheden selv foretage udlæg af en privat fællesvej og ændring af en tidligere udlagt privat fællesvej."

I kommentaren hertil i Karnov er anført følgende:

"Stk. 2 og 3 må ses i sammenhæng med § 39, hvorefter vejmyndigheden bestemmer, i hvilket omfang og til hvilket tidspunkt en udlagt privat fællesvej, der er optaget på vejfortegnelsen, skal anlægges som privat fællesvej. Udlægget og beslutningen om vejanlægget er i denne henseende at betragte som ekspropriation, og der skal betales erstatning herfor efter reglerne i § 40."

Det er Overtaksationskommissionens opfattelse, at Hillerød Kommune ikke kan støtte ret på den privatretlige servitut på ejendommen og derfor skal betale erstatning for det frastykkede areal fra matr. nr. 1 i henhold til privatvejslovens § 40, stk. 3.

Overtaksationskommissionen finder den af Taksationskommissionen fastsatte arealerstatning for det frastykkede areal for passende, idet kvadratmeterprisen svarer til prisen for tilsvarende grunde i området.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at fastsætte erstatning for ulemper eller værdiforringelse af ejendommen.

Lodsejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2 tilkendes i alt 10.000 kr. i godtgørelse for sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling.

Herefter

b e s t e m m e s:

Hillerød Kommune skal til Lodsejer 1 og Lodsejer 2 betale erstatning for:

For afståelse af 120 m^2	110.362.25 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand	10.000 kr.

Hillerød Kommune betaler omkostningerne ved kommissionernes virksomhed, jf. § 111, stk. 2, i lov om offentlige veje (vejloven).

Bo Tarp

Erling Rørdam **Preben Birch** **Knud Birk Iversen**

Udskriftens rigtighed bekræftes
Viborg, den 12. april 2018



Oscar Lica Larsen

Klagevejledning:
Ovenstående afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Eventuelt søgsmål vedrørende sagen skal i henhold til § 121, stk. 1, i lov om offentlige veje anlægges mod modparten i sagen inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.