Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 12. december 2024

Sagsnr. 2024-192650

Sagens parter:

lodsejer 1

lodsejer 2

lodsejer 3

lodsejer 4

lodsejer 5

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1 , 3400 Hillerød

Lb.nr. 44

mod

Vejdirektoratet

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for permanent arealafståelse.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med ekspropriation til anlæg af Hillerød-motorvejens forlængelse.

Torsdag den 12. december 2024, ca. kl. 10.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 1 , 3400 Hillerød. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Thomas Riis, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og vurderingsinspektør Preben Thorvig, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og ejendomsmægler Tina Ortmann Abildgaard.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved e-mail af 25. maj 2024 fra lodsejerne. Lodsejerne var repræsenteret af lodsejer 1 . Derudover deltog ejendomsmægler person 1 som observatør.

Vejdirektoratet gav møde ved landinspektør, chefkonsulent Michael Larsen og landinspektør Marius Skjødt.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 ejerlav 1 har et areal på 15.005 m^2. Ejendommen er en beboelsesejendom beliggende i landzone. Ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 blev ejendommen vurderet til en ejendomsværdi på 2.750.000 kr., heraf grundværdi 1.189.500 kr.

Hillerødmotorvejens forlængelse fra Allerød til Hillerød udføres i henhold til lov nr. 802 af 7. juni 2022. I den forbindelse blev det besluttet, at adresse 2 skal udvides og broen over Hillerød Motorvej udbygges, derudover bliver der anlagt en dobbeltrettet cykelsti. Grundet projektet fik ejendommen den 11. april 2024 permanent ekspropriet et areal på 1.890 m^2 og midlertidigt ekspropriet et areal på 330 m^2. Derudover blev der truffet beslutning om at nedlægge den ene af ejendommens adgange til adresse 2 , adgangen i st. 2.16 h.h.s.

Vejdirektoratet begyndte arbejdet på projektet medio maj 2024 og forventer projektet afsluttet ultimo 2025.

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

- KENDELSE: Udskrift af forhandlingsprotokollen af den 8. maj 2024, 7. hæfte
- KLAGE: E-mail af 25. maj 2024 fra lodsejer lodsejer 1
- Besigtigelsesforretning: Udskrift af forhandlingsprotokollen af den 6. juni 2023, 3. hæfte
- Besigtigelses- og ekspropriationsforretning: Udskrift af forhandlingsprotokollen af den 11. april 2024, 5. hæfte
- Arealfortegnelse nr. 1 – Hillerødmotorvejens forlængelse
- Ekspropriationsplan
- Kort- og billedemateriale udleveret af Vejdirektoratet på forretningsdagen

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens afgørelse af 8. maj 2024. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 8. maj 2024:

"Kommissionen skal indledningsvis bemærke, at udgangspunktet ved ekspropriation er, at ejeren skal have erstatning for den permanente forringelse af ejendommens handelsværdi, som ekspropriationsindgrebet medfører.

For arealafståelse har kommissionen fastsat en erstatning på 50 kr. pr. m^2 svarende til 94.500 kr. Arealerstatningen er fastsat på baggrund af en konkret vurdering af arealets karakter samt beliggenhed på ejendommen. Kommissionen finder, at der er tale om et indgreb, som sker i udkanten af ejendommen og ikke i umiddelbar nærhed af ejendommens beboelse eller bygninger i det hele taget.

For samtlige ulemper, herunder midlertidig brug af arbejdsareal, tab af beplantning samt tilpasning af indkørselsforhold, har kommissionen fastsat en samlet erstatning på 110.000 kr. Beløbet er fastsat skønsmæssigt.

For så vidt angår erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal, har kommissionen lagt vægt på, at der er tale om et arbejdsareal på 330 m^2, som er beliggende i udkanten af ejendommen. Kommissionen har endvidere lagt til grund, at der er tale om en samlet anlægsperiode af ca. 20 måneders varighed (medio maj 2024-ultimo 2025.)

For så vidt angår tab af beplantning, finder kommissionen, at der er tale om beplantning som kun i begrænset omfang er placeret på ejerens ejendom, og som primært består af buske/krat og mindre træer.

Kommissionen finder, at nedlæggelse af adgangen i st. 2.16 h.h.s med deraf følgende tilpasning af indkørselsforholdene på ejendommen medfører nogle ulemper for ejendommen, og at der skal foretages en tilpasning af ejendommens indkørselsforhold bl.a. henset til den sammenblanding af ejendommens private og erhvervsmæssige trafik, som indgrebet medfører. Kommissionen har i den forbindelse foretaget en konkret vurdering af ejendommens indretning og karakter.

For selv at indhente panthaversamtykke fastsættes et beløb på 5.000 kr.

Ejendomsskattekompensationen er fastsat til 2.200 kr.

Kommissionen konstaterede, at der var enighed mellem ejeren og Vejdirektoratet om, at Vejdirektoratet, efter aftale med ejeren, flytter oplag fra det midlertidige arbejdsareal til en anden placering på ejendommen, inden anlægsarbejderne går i gang.

<u>Sagen afgøres herefter således:</u>

For arealafståelse 1.890 m^2 á 50 kr.:	*94.500 kr.*
For samtlige ulemper, herunder midlertidig brug af arbejdsareal samt tab af beplantning og tilpasning af indkørselsforhold:	*110.000 kr.*
For selv at indhente panthaversamtykke:	*5.000 kr.*
Ejendomsskattekompensation	*2.200 kr.*
I alt:	*211.700kr.*

Erstatningen udbetales til ejerens bank, der anmodes om at afhandle forholdet til panthavere mv.

Erstatningen forrentes med 3,60 % p.a. fra den 11. april 2024, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Lodsejeren gjorde gældende, at en rimelig erstatning for ekspropriation og gener er vanskelig at estimere, men at den burde være højere end fastsat af ekspropriationskommissionen. Lodsejeren fremførte desuden, at han ønsker mere afskærmning mod støj fra vejen, da de nuværende forhold ikke er tilfredsstillende.

Lodsejeren forklarede, at planen var at etablere en manøvrebane, da han er kørelærer. Lodsejeren bemærkede, at han havde opnået godkendelse fra Vejdirektoratet og politiet. Lodsejeren påpegede, at Hillerød Kommune i forbindelse med ansøgningen krævede en støjrapport, hvilket medførte ekstra omkostninger på ca. 50.000 kr. Lodsejeren gjorde gældende, at kommunen gav afslag på ansøgningen om manøvrebane.

Lodsejeren fremførte, at Vejdirektoratet lukkede en af ejendommens indkørsler, hvilket væsentligt begrænser mulighederne for fremtidig anvendelse af ejendommen. Lodsejeren forklarede, at han tidligere havde tre indkørsler, men allerede ved ansøgning om manøvrebane måtte nedlægge én indkørsel, så der nu kun er én tilbage. Lodsejeren anførte, at den senest lukkede indkørsel primært blev brugt af familien, og at dette skaber udfordringer ved snerydning og brandberedskab. Lodsejeren påpegede, at den nuværende løsning gør snerydning betydeligt mere besværlig, idet der kræves brug af en traktor frem for tidligere, hvor en skovl var tilstrækkelig. Lodsejeren bemærkede, at ejendommen rummer hans forældre og hans egen familie inklusive børn, hvorfor den praktiske adgang til ejendommen er afgørende for hverdagen. Lodsejeren forklarede desuden, at lukningen af indkørslen forringer ejendommens funktionalitet og fremtidige anvendelse.

Lodsejeren påstod, at der bør tages hensyn til alle disse faktorer ved fastsættelse af erstatningen for ekspropriationen og de påførte gener og begrænsninger.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning nedsættes.

Vejdirektoratet gjorde gældende, at etablering af en indkørsel til ejendommen ved samkørselspladsen ikke var muligt, da ekspropriation alene kan ske for at sikre nødvendig adgang til ejendommen. Vejdirektoratet forklarede, at ejeren af samkørselspladsen havde trukket sig fra samarbejdet, og at de trafiksikkerhedsmæssige hensyn gjorde det nødvendigt at begrænse adgangsforholdene til ejendommen.

Vejdirektoratet fremførte, at den ene tilbageværende indkørsel opfylder kravet om fornøden adgang i henhold til vejloven § 48. Vejdirektoratet anførte, at den dobbeltrettede cykelsti tæt

på adresse 2 kræver opsætning af autoværn for at sikre cyklisternes sikkerhed. Vejdirektoratet gjorde gældende, at den dobbeltrettede cykelsti med autoværn gør det umuligt at opretholde den lukkede indkørsel uden at gå på kompromis med trafiksikkerheden.

Vejdirektoratet forklarede, at ejendommens adgangsforhold på ekspropriationstidspunktet var registreret som dækkende én bolig og en mindre håndværksvirksomhed med op til fire ansatte. Vejdirektoratet bemærkede, at der ikke foreligger et plangrundlag eller en landzonetilladelse til etablering af en manøvrebane, og at der dermed ikke er grundlag for yderligere adgangsforanstaltninger.

Vejdirektoratet påpegede, at hegnet på ejendommen er korrekt placeret i skel. Det blev samtidig anført, at de ændrede adgangsforhold ikke har påført ejendommen væsentlige gener, og at ejendommen fortsat vurderes at have den nødvendige adgang.

Vejdirektoratet påstod, at der ikke er grundlag for en forhøjelse af erstatningen, og at der muligvis kan være grundlag for en nedsættelse.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Denne sag vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med ekspropriation af areal og midlertidigt arbejdsareal m.v. til anlæg af Hillerødmotorvejens forlængelse.

Ekspropriationskommissionen har tilkendt en erstatning for permanent arealafståelse på 50 kr. pr. m^2. Taksationskommissionen finder, navnlig under hensyn til den offentlige vurdering af ejendommens grundværdi samt ejendommens bynære placering, at dette beløb er sat for lavt. Taksationskommissionen finder på den anførte baggrund, at erstatning for permanent arealafståelse ud fra et konkret skøn passende kan fastsættes til 100 kr. pr. m^2.

For så vidt angår de øvrige erstatningsposter, dvs. erstatning for samtlige ulemper, for selv at indhente panthaversamtykke samt for ejendomsskattekompensation, stadfæster taksationskommissionen ekspropriationskommissionens afgørelse af de samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen. Kommissionen bemærker i den forbindelse, at nedlæggelsen af den ene af ejendommens to adgangsveje til adresse 2 ikke i sig selv kan begrunde erstatning, og henviser herved til princippet i vejlovens § 48, hvorefter der ikke tilkendes erstatning, hvis der efter et indgreb på en ejendom stadig er fornøden vejadgang.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse 1.890 m^2 à 100 kr.:	189.000 kr.
For samtlige ulemper, herunder midlertidig brug af arbejdsareal samt tab af beplantning og tilpasning af indkørselsforhold:	110.000 kr.
For selv at indhente panthaversamtykke:	5.000 kr.
Ejendomsskattekompensation:	2.200 kr.
I alt:	306.200 kr.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse ændres, således at erstatning for permanent arealafståelse hæves.

Erstatningen forrentes med 3,6 % fra den 11. april 2024, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Susanne Nielsen

Preben Thorvig

Erling Rørdam

Tina Ortmann Abildgaard

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 25. februar 2025

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

