Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Forretningsdag den 12. december 2024

Sagsnr. 2024-196620

Sagens parter:

A **og** B

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 20)

mod

Halsnæs Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for tab af beplantning og trådhegn, midlertidig brug af arbejdsareal samt etablering af skråningsareal i anledning af anlæggelsen af en cykelsti langs X-vej i Frederiksværk.

Torsdag den 12. december 2024, ca. kl. 9.00 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 lodsejerne, som gav møde ved A .

Kommunen gav møde ved projektleder Anders Stuhr Siqueira Jørgensen, Halsnæs Kommune.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø, Taksationssekretariatet.

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelsesejendom på 2.949 m^2 og er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.100.000 kr., heraf en grundværdi på 599.500 kr.

Af ekspropriationsmaterialet og Taksationskommissionen for Nordsjællands kendelse af 6. maj 2024 fremgår det, at ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på 5 m^2, midlertidig brug af et arbejdsareal på 25 m^2, etablering af et skråningsanlæg på 25 m^2 samt fjernelse af et trådhegn og beplantning i form af navnlig 3 større træer og en syrenbusk.

Af de forundersøgelser, der blev foretaget af kommissionens landinspektør forud for forretningsdagen, fremgår det, at der i forbindelse med etableringen af skråningsarealet er fragået ejendommen et areal på i alt 5 m^2, og at skråningsanlægget herefter udgør 20 m^2.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 6. maj 2024

"Taksationskommissionen har lagt til grund, at der er tale om en beboelsesejendom på 2.949 m2 i byzone.

Taksationskommissionen finder henset til ejendommens beliggenhed og grundværdi ikke grundlag for tilkendelse af yderligere erstatning for arealleje og skråningsareal.

Under hensyn til, at beplantning efter fast praksis erstattes med omkostningerne ved indkøb af ny beplantning af normal størrelse med tillæg af udgiften til genplantning, og da det ikke er sandsynliggjort, at der vil ske skade på anden beplantning i forbindelse med anlægsarbejdet, finder kommissionen ikke grundlag for at tilkende grundejerne yderligere ulempeerstatning.

Thi bestemmes:

Halsnæs kommune skal betale følgende erstatning til ejeren af matr. nr. 1 *, A m.fl.:*

Ikke eksproprieret skråningsareal 25 m2 á 150 kr.	*3.750 kr.*
Ikke eksproprieret skråningsareal 25 m2 á 150 kr.	*3.750 kr.*
Erstatning for hegn og beplantning	*17.000 kr.*
I alt	*25.500 kr.*

Erstatningsbeløbet forrentes med Nationalbankens diskonto fra den 17. november 2022.

Halsnæs Kommune betaler omkostningerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret.

Lodsejerne anførte, at den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for de fældede træer efter deres opfattelse ligger i den lavere ende i forhold til, hvis man skulle ud at anskaffe tilsvarende træer.

Lodsejerne bemærkede, at det er svært at udpege de fældede træer på baggrund af det forhåndenværende fotomateriale, og derfor er der nok ingen mulighed for at vurdere, hvad træerne var værd. Nogle var plantede, og andre selvsåede. De havde en størrelse svarende til ca. 75% af de store træer, der fortsat står på ejendommen.

Lodsejerne anførte, at deres primære indsigelse går på de træer, der har fået rodskader i forbindelse med anlægsarbejdet, herunder det store egetræ og det store grantræ ved indkørslen. Der er tale om meget omfattende og alvorlige skader, og lodsejerne forventer, at træerne inden for en årrække vil være så medtagede, at det vil blive nødvendigt at fælde dem af sikkerhedshensyn. Dette vil påføre lodsejerne nogle udgifter til bl.a. fældning, bortskaffelse og plantning af nye træer, men da lodsejerne ikke er trækyndige, har de ingen forstand på, hvad det vil komme til at koste.

Lodsejerne bemærkede, at deres største bekymring er, at træerne kan vælte og ramme personer, der opholder sig på vejen eller i haven.

Lodsejerne anførte, at træerne har stået på ejendommen i årtier, og at de kunne være blevet stående i årtier fremover, hvis de ikke var blevet beskadiget. Lodsejerne ville især være kede af at miste det store egetræ.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunen oplyste, at det oprindeligt havde været på tale at fælde et større antal træer, men da det ikke var nødvendigt at bruge hele arbejdsarealet, justerede man projektet til kun at omfatte den beplantning, der endte med at blive fjernet.

Kommunen bemærkede, at det måske ville have været en fordel, at man havde fældet flere træer i stedet for at skåne dem. Det var kommunens forstmand, som var ude og vurdere træerne i forbindelse med projektet, og som også prisfastsatte de enkelte træer.

Kommunen anførte, at det var nødvendigt at beskære de rødder, som lå i vejarealet. Hvis det havde været kommunens træer, der var vokset ind på lodsejernes grund, kunne lodsejerne også have krævet, at kommunen havde beskåret sine træer.

Kommunen oplyste, at de træer, der blev fældet, blev lagt ned ud mod cykelstien.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen har i overensstemmelse med de forundersøgelser, der blev foretaget af kommissionens landinspektør forud for forretningsdagen lagt til grund, at der er eksproprieret et areal på i alt 5 m^2 til anlæg af den nye cykelsti. Grundværdien for ejendommen er i 2020 fastsat til kr. 692,43 pr. m^2. Overtaksationskommissionen finder, at erstatningen for afstået areal skal fastsættes til 700 kr. pr. m^2.

Det fremgår af sagen, at der har været eksproprieret 25 m^2 midlertidigt til arbejdsareal. Efter overtaksationskommissionens vurdering erstattes det midlertidige arbejdsareal efter fast praksis med 1/10 af grundværdien pr. m^2. Det vil sige, at der fastsættes en erstatning på kr. 1.750,00 for det midlertidige arbejdsareal.

For skråningsarealet, der ikke er blevet eksproprieret, men hvor der er foretaget afhøvling af skråningen, fastsættes skønsmæssigt en erstatning på 150 kr. pr. m^2.

Overtaksationskommissionen opretholder den fastsatte erstatning på kr. 1.000,00 for trådhegn.

Med hensyn til erstatningen for fjernet beplantning finder overtaksationskommissionen, at den passende kan fastsættes til kr. 16.000,00 – svarende til den af taksationskommissionen fastsatte erstatning.

Overtaksationskommissionen finder dog, at der skal fastsættes yderligere erstatning for to træer, som vurderes at have fået store rodskader, hvorfor de må forventes fældet indenfor den nærmeste fremtid. Overtaksationskommissionen fastsætter en yderligere erstatning på kr. 10.000,00 for disse træer.

Konklusion

Halsnæs Kommune skal betale følgende erstatning til ejerne af matr.nr. 1 , A og B :

For afstået areal, 5 m^2 a 700 kr./m^2	3.500 kr.
For midlertidig brug af arbejdsareal, 25 m^2 a 70 kr./m^2	1.750 kr.
For skråningsareal, 20 m^2 a 150 kr./m^2	3.000 kr.
For trådhegn	1.000 kr.
For beplantning	16.000 kr.

For træer med rodskader	10.000 kr.
I alt	**35.250 kr.**

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. vejlovens § 120. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Kommunen betaler omkostningerne ved taksationskommissionens og overtaksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse.

Ivan Skaaning Hansen

Preben Birch Keld Vigh Kristensen Tue Tortzen

/ Mikael Primsø

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til vejlovens § 116. Endvidere indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt. om fuldstændig erstatning i det retlige grundlag for afgørelsen.

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.