UDSKRIFT AF PROTOKOLLEN
FOR
OVERTAKSATIONSKOMMISSIONEN
FOR NORD- OG VESTSJÆLLAND

Forretningen den 15. marts 2018

TS82001-00035

Erstatning i forbindelse med ekspropriation af til anlæg af cykelsti over matr.nr. 1 **, Hammersholt By, Nr. Herlev, beliggende** Adresse 1 **, 3400 Hillerød**

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.

For og med lodsejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2 , mødte advokat Erik Turley og advokatfuldmægtig Henrik Kiler, begge Advokathuset Nordsjælland.

Forretningen indledtes ved besigtigelse kl. 9.00 på Adresse 1 , 3400 Hillerød. Besigtigelsen omfattede ejendommen matr.nr. 1 Hammersholt By, Nr. Herlev, hvorfra er eksproprieret ca. 51 m^2.

Hillerød Kommunes repræsentanter redegjorde for ekspropriationsprocessen og indgrebet. På det afståede areal er der vej- og skovbyggelinjer. Der er ingen byggeret.

Lodsejere og lodsejeres repræsentanter redegjorde for arealets anvendelse på ekspropriationstidspunktet. Arealet blev anvendt til oplag og parkering.

Lodsejeres repræsentanterne redegjorde for indgrebene på tilstødende ejendomme for at belyse, hvorledes andre lodsejere ved forlig havde opnået andet end den blotte erstatning for arealafståelse.

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

Hillerød Kommune har den 18. april 2016 anmodet om at få den af Taksationskommissionen for Nordsjælland I og II Vestsjælland afsagte kendelse af 7. april 2016 indbragt for Overtaksationskommissionen. Ankebegæring, udskrift af Taksationskommissionens kendelse og øvrige sagsakter for Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionens var fremlagt.

Taksationskommissionen har den 7. april 2016 afsagt følgende kendelse:

"Taksationskommissionen har lagt til grund, at matr.nr. 2 på 364 m^2 og matr.nr. 1 på 46 m m^2, er noteret som en samlet fast ejendom på 410 m^2. De to matrikler er adskilt af Vej 1 . Taksationskommissionen har endvidere lagt til grund, at det eksproprierede areal på ca. 51 m^2 af matr. nr. 1 har været benyttet af grundejeren til parkering.

Under hensyn til, at der på grund af ejendommens størrelse kun er fastsat én grundværdisats, skal arealerstatningen for det eksproprierede areal forhøjes til i alt 57.291,67 kr.

Da grundejeren efter ekspropriationen har fået antal antal meters afstand til de nærmeste parkeringspladser tillægges denne endvidere 5.000 kr. i ulempeerstatning.

Taksationskommissionen har ikke fundet grundlag for at tillægge den af grundejeren ensidigt indhentede ejendomsmæglervurdering nogen betydning.

Endelig tillægges grundejeren 10.000 kr. til dækning af nødvendige udgifter til sagkyndig bistand.

Thi bestemmes:

Hillerød kommune skal betale følgende erstatning til ejeren af matr. nr. 1 , Hammersholt By, Nr. Herlev:

Eksproprieret areal 51 m^2 á 1.132 kr.	57.732 kr.
Erstatning for mistede p-pladser	5.000 kr.
I alt	62.732 kr.

Hillerød kommune skal endvidere betale grundejeren en godtgørelse på 10.000 kr. til dækning af dennes nødvendige udgifter til sagkyndig bistand.

Erstatningsbeløbet forrentes med Nationalbankens diskonto fra den 27. november 2013. Hillerød kommune betaler omkostningerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse. "

Advokat Erik Turley, Advokathuset Nordsjælland, har på vegne af lodsejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2 principalt nedlagt påstand om erstatning på 150.000 kr., subsidiært stadfæstelse af Taksationskommissionens kendelse, mere subsidiært et mindre af Overtaksationskommissionen fastsat beløb. Erik Turley har i sit "supplerende opsamlende indlæg" af 26. februar 2018 fremført følgende anbringender:

"På vegne af klager skal jeg herved opsamlende redegøre for, hvorfor Taksationskommissionens kendelse af 7. april 2016, jf. Bilag 1, om erstatningens størrelse på i alt kr. 62.732 ikke kan tiltrædes.

Erstatningen vedrører ekspropriation af klagers jordstykke til anlæg af cykelsti langs Vej 1 , hvor der inden ekspropriationen har været 3 – 4 parkeringspladser. Som det fremgår af ekspropriationsplan – løbenummer 2 – udgør det eksproprierede areal ca. 51 kvm – benævnt matr.nr. 1 , jf. Bilag 2.

Erstatningspåstanden bygger på følgende anbringender:

1) Cykelstiens anlæggelse

Det gøres gældende, at cykelstien kunne have været lagt i kanten af skoven på skovens side af stengærdet ud mod Vej 1 , idet der allerede forelå en almindelig skovsti, der med en mindre befæstning/udvidelse ses at kunne være anvendt til cykelsti. Der ville herved have været en trafiksikkerhedsmæssig ønskelig adskillelse af kørende og cyklende trafik på det omhandlede vejstykke.

Så vidt klager er bekendt, blev der end ikke foretaget ansøgning om muligheden for dispensation til anlæggelse af cykelsti i "skovkanten", førend ekspropriationen på klagers ejendom blev gennemtvunget.

Det bestrides, at klagers ejendom er tilført en værdistigning som følge af cykelstien.

2) Parkeringsmuligheder og ulempe forbundet hermed

Igennem al den tid der kan erindres tilbage, har det jordstykke, der er eksproprieret, været anvendt til nødvendige parkeringsarealer for ejendommens beboere/gæster.

Ligeledes har der været tale om "udlån" af parkeringspladser til samme brug til nogle af de ejendomme i området, der ikke har haft selvstændige parkeringspladser på egen grund.

Det kan således lægges til grund, som et faktum, at anvendelsen af det omhandlede jordstykke frem til ekspropriationen i en meget lang årrække har været anvendt til parkering af personbiler/erhvervs- og lastbiler med ærinde til primært den omhandlede ejendom.

Husstanden havde før ekspropriationen plads til parkering på egen grund i "forhaven" ud mod Vej 1 .

Efter ekspropriationen er der etableret 5 nye parkeringspladser placeret ca. antal m væk fra den omhandlede ejendom ved Vej 1 mod Hillerød ved Slettebjerget og ind mod skoven.

Ekspropriationen omfatter så mange ejendomme, at 5 supplerende parkeringspladser slet ikke rækker til. Der er ikke oprettet andre parkeringspladser i nærområdet, der kan tilbydes som alternativer.

Det bemærkes, at den nærmeste parkeringsplads udover den ovennævnte mod Hillerød ses at være en parkeringsplads placeret "i skoven" mod Allerød ca. antal – antal m. syd for den konkrete ejendom.

Det kan lægges til grund, at det nye parkeringsområde er så langt væk fra den konkrete ejendom, og er af så tvivlsom kapacitet, at der heri ikke ligger et egentligt alternativ til de parkeringspladser, der reelt blev udnyttet på det eksproprierede jordstykke.

I den forbindelse gør klager gældende, at klager nu mangler gæsteparkeringspladser, når venner og børn eller håndværkere kommer på besøg.

De fælles parkeringspladser, der er etableret antal m væk, er oftest fyldt, når klagers gæster kommer på besøg. Især i weekenden er de fyldte, idet øvrige beboere langs Vej 1 benytter de pågældende parkeringspladser hver dag.

Dette udgør et reelt parkeringsproblem for klager.

Hertil kommer, at klager oplever farlige trafiksituationer omkring klagers matrikel, når personbiler stopper langs vejbanen og parkerer med katastrofeblinket tændt, mens bilens ejer skal udføre et ærinde eksempelvis hos klagers naboer. Dette oplever klager som særlig farligt, når klager skal til eller fra matriklen i egen bil.

Endelig benytter en nabo nu stien til deres hus som parkering. Før lånte naboen en parkeringsplads hos klager, men da dette ikke længere er muligt, er naboen nødsaget til at bruge stien. Dette medfører, at naboen skal over i modsatte vejbane, for at dreje ned ad stien, samt at naboen må bakke op ad stien uden mulighed for at orientere sig, da der ikke er plads til at vende foran naboens hus. Klager har flere gange oplevet farlige situationer, hvor sammenstød med naboen har været nært foreliggende – både for klager selv, når klager selv har skullet til eller fra egen matrikel og for øvrige trafikanter.

Klager gør gældende, at ovennævnte bør inddrages i overvejelserne om erstatningens størrelse, da ekspropriationen af klagers jordstykke/parkeringspladser ligeledes har påført klager stor ulempe.

3) Vindfang

Klager fik for 7 år siden lavet tegninger til et vindfang i forbindelse med ombygning af huset. Klager havde planer om at bygge dette vindfang på huset, hvilket er blevet umuliggjort af, at der nu skal kunne holde biler ved siden af huset.

4) Aktindsigt

Af aktindsigtsmaterialet fra kommunen kan udledes, at den kvadratmeterpris, Hillerød Kommune tilbød ved deres erstatningstilbud i forbindelse med ekspropriationen den 26. november 2013, jf. Bilag 4 - 7, (kr. 65,00 pr. kvm.) "er fastsat i overensstemmelse med lignende projekt for cykelsti ved Uvelse i 2011".

Det gøres i denne forbindelse gældende, at der ikke ses dokumenteret at projekt i Uvelse, respektive at prisforholdene i Uvelse, i noget som helst omfang er overensstemmende og sammenlignelige med stiprojekt og prisniveau på Vej 1 i Hammersholt ved Hillerød nogle år senere.

Det antages, at kommunens hidtidige tilbud på betaling af et erstatningsbeløb på få tusind kroner bygger på en historik, der hverken placeringsmæssigt eller tidsmæssigt har sammenhæng med den konkrete påklagede afgørelse, ligesom afgørelsen heller ikke ses at være udtryk for, at der er tale om en konkret stillingtagen til den enkelte lodsejer, som ekspropriationen vedrører på Vej 1 .

På baggrund af søgt aktindsigt, jf. Bilag 3 - 7, kan det udledes, at andre lodsejere, der kan sammenlignes med klager, er blevet tilbudt den samme kvadratmeterbetaling som en del af en samlet løsning.

Alle øvrige grundejere har i øvrigt fået tillagt ulempeerstatning ud over arealerstatningen.

Således refereres fra aktindsigten følgende:

Frivillig aftale etableret med Person 1 , Adresse 2 , jf. Bilag 4:

Foruden kvadratmeterbetaling svarende til kr. 65,00 pr. kvm. er der etableret aftale om "at den nordlige del af overkørslen mod Vej 1 terrænreguleres med stabilgrus".

Frivillig aftale etableret med Person 2 , Adresse 3 , jf. Bilag 5:

Det er i ekspropriationserstatningen vedrørende denne ejendom særskilt aftalt: "At Hillerød Kommune som en del af projektet istandsætter eksisterende asfalteret vejadgang på matr.nr. 3 " (den pågældende ejers ejendom).

Frivillig aftale etableret med Person 3 og Person 4 , Adresse 4 , jf. Bilag 6:

Ekspropriationen tilbydes betalt af Kommunen ved at "Hillerød Kommune erstatter den mistede P-plads på matr.nr. 4 , ved at anlægge ny P-plads på matr.nr. 5 .

P-pladsen anlægges i 2,5 meter bredde langs grunden som anvist på medfølgende tegning.

Ny P-plads anlægges uden omkostninger for ejer. "

Hillerød kommune opfordres til at redegøre særskilt for omkostningerne ved dette anlægsarbejde.

Så vidt det fysisk kan konstateres, at der tale om et parkeringsanlæg med støttemur, hegn, trappe, asfaltbelægning med mere, og der tages forbehold for uvildig vurdering af omkostningerne i denne sammenhæng.

Frivillig aftale etableret med Person 5 og Person 6 , Adresse 5 , jf. Bilag 7:

"Det er aftalt, at Hillerød Kommune som en del af projektet fjerner og bortskaffer eksisterende raftehegn langs med Vej 1 og i forhave. Hillerød Kommune opsætter herefter nyt raftehegn i skel langs med Vej 1 i en højde på 1,80.

Der sættes ligeledes nyt raftehegn på tværs i forhaven, højden af dette hegn aftales med ejerne, dog max 1,80 meter".

Så vidt klager kan udlede af de sager, hvori der har været aktindsigtsmulighed, og som er kommenteret ovenfor, er der på forskellig måde ydet tilsagn om, at fysiske arbejdsopgaver udføres for de berørte lodsejere, der dels klart overstiger det erstatningsniveau, som kommunens tilbud indeholdt overfor klager, dels indeholder væsentlige økonomiske fordele for de omhandlede lodsejere, der ved forskellige entreprisemæssige aktiviteter får nedtaget gammelt raftehegn og opsat nyt, etableret nyt parkeringsanlæg med støttemur/hegn/trappe og asfalt med mere.

Alene sidstnævnte eksempel forventes i forbindelse med normal prissætning at ville medføre en omkostning på langt over kr. 100.000,00.

Den pågældende ejer af ejendommen, der modtager et nyt parkeringsanlæg med mere, bibeholder endog netop parkeringsarealet og er ikke henvist til at søge flere hundrede meter til hver side for at kunne deles om enkelte parkeringspladser, der er etableret af helt andre grunde end de foreliggende; nemlig primært til anvendelse for besøgende til skoven, og ikke til bl.a. klager.

5) Erstatningens størrelse

Idet der som anført protesteres mod erstatningens størrelse, fremhæves nedenfor de primære grunde til, at erstatningsbeløbet bør være større:

Gennemsnitlig kvadratmeterpris:

Hvis der tages udgangspunkt i den officielle ejendomsvurdering og den heri anførte grundværdi, udgør denne kr. 925.800,00 for 817 kvm før ekspropriationen. Der henvises til ejendomsvurderingerne fra 2013-2014 og 2016, Bilag 8.

Dette giver en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 1.132,00 pr. kvm., eller for det område der ønskes eksproprieret i alt 51 kvm. á kr. 1.132,00 eller i alt kr. 57.291,67.

Herudover bør ekspropriationserstatningen svare til det tab klager konkret har lidt ved at afstå det omhandlede jordareal.

Korrigeret ejendomsvurdering:

Klager har modtaget korrigeret ejendomsvurdering fra 2015, idet ejendommen grundet "eksproprieret areal" er årsomvurderet i henhold til Vurderingslovens § 3.

Ejendomsvurderingen for 2015 udskrevet den 23/1 2016, se Bilag 9, ses at støtte klagers opfattelse af, at værdien af klagers ejendom er undergået en væsentlig forringelse ved den gennemførte ekspropriation, idet jeg særlig henviser til vurderingserklæringens side 3, hvoraf fremgår, at der er tale om en nedgang i ejendomsværdien på afrundet kr. 100.000,00.

Vurderingserklæring fra ejendomsmægler:

Hertil kommer, at klager har indhentet en vurderingserklæring af 16. oktober 2013 fra Ejendomsmæglerfirmaet Geisler & Rønne, hvori anføres, at forskellen på værdien af klagers ejendom med - respektive - uden de omhandlede parkeringspladser udgør kr. 100.000, jf. Bilag 10.

Til støtte for denne beregning henvises ligeledes til, at det i den kommunale forvaltning er et faktum, at der ved ny bebyggelse kræves parkeringsarealer, der enten fastlægges som en beløbsmæssig betaling til parkeringsfond eller krav om etablering af nødvendige parkeringsarealer til den enkelte ejendom.

Parkeringsplads i parkeringshus:

Ligeledes bør i overvejelserne medinddrages, hvad en enkelt parkeringsplads koster i parkeringshusene i Hillerød, hvilket på årsbasis i 2018 ses at være mellem kr. 4.500,00 - 14.000,00, jf. Bilag 11.

Parkeringshuset Q-Park har oplyst, at priserne stiger med mellem 34-40 kr. pr. år, hvilket vil sige, at prisen på en parkeringsplads i Hillerød i 2013 var mellem ca. kr. 4.300,00 – 13.800,00.

Der anvendes normalt i erstatningsretten en faktorberegning svarende til en faktor op mod 10. Dette ville ved anvendelse af den laveste parkeringshusafgift på kr. 4.000,- pr. år medføre en samlet erstatning på mellem kr. 120.000,- - 160.000,-.

Til orientering fremlægges også som Bilag 12 takster for Hillerød Kommunes Parkeringsfond 2017.

Ud fra en samlet vurdering af de ovennævnte bemærkninger om erstatningsfastsættelsen er klagers påstand, at der fastlægges en ekspropriationserstatning på ikke under kr. 150.000,-.

Hertil skal lægges de nødvendige rådgivningsomkostninger klager har haft i sagens anledning, jf. tidsregistreringsoversigt, som fremlægges som Bilag 13.”

Hillerød Kommune, ved Bente Jersie Jensen, nedlagde påstand om betaling af et erstatningsbeløb for det eksproprierede grundstykke på 3.315 kr., svarende til kr. 65. kr. pr. m^2 – svarende til det af kommunen aftalte med de øvrige berørte grundejere. Kommunen var indstillet på at acceptere den af Taksationskommissionen tilkendte ulempeerstatning på 5.000 kr. for mistede p-pladser.

Kommunen anførte til støtte for påstanden, at der til cykelstien er eksproprieret fra 12-13 ejendomme, som alle har haft stort set samme ejendomsvurdering. Den offentlige grundværdi for ejendomme over 1.400 m^2 er op til de 1.400 m^2 fastsat til 600 kr. pr. m^2 og herudover til 61 kr. pr. m^2. Den aktuelle ejendom er ikke over 1.400 m^2, ligesom arealet er for småt til bebyggelse, hvorfor byggeretsværdien er fradraget.

De eksproprierede arealer har fremstået som en del af den offentlige vej og alle har benyttet arealerne til parkering. På den aktuelle ejendom foregik der opmagasinering af en ladvogn igennem 3 mdr., ligesom grundejerens nabo fast benyttede den ene parkeringsplads. Der er 2 parkeringspladser på den bebyggede del af ejendommen; i realiteten 4 hvis man er indstillet på at skulle flytte biler, hvis den forreste skal ud. Kommunen har etableret 5 erstatningspladser i området. Der er ikke plads til flere på grund af skovbyggelinjer, vejbyggelinjer og et fredet stendige. Ejendommens værdi må, efter kommunens opfattelse, forventes at stige som følge af cykelstien.

Der har ikke været uenighed med de øvrige grundejere om arealerstatningens størrelse. Der er dog indgået aftaler med de forskellige grundejere i forhold til deres individuelle behov. Det har for kommunen været efter en cost/benefit vurdering sammenholdt med tidsforbruget ved en eventuel tvist.

Kommunen anførte endvidere, at den af Taksationskommissionen fastsatte arealerstatning ville forudsætte, at der var en byggeret på arealet, at arealet ikke var omfattet af vej- og skovbyggelinjer, og at arealet lå sammen med den øvrige ejendom, dvs. ikke afskåret af Vej 1 .

Kommunen henviste endelig til en af Overtaksationskommissionen afsagt kendelse vedrørende en arealafståelse i Uvelse, hvor kommissionen fastsatte en kvadratmeterpris på 40 kr. pr. m^2. Kommunen er dog opmærksom på, at dette var i landzone, og at prisniveauet er et andet i Uvelse.

Parterne forlod herefter mødelokalet.

Kommissionen afsagde efter drøftelse af sagen og votering sålydende

KENDELSE

Overtaksationskommissionen kan tilslutte sig Taksationskommissionens opgørelse af værdien af det eksproprierede areal på grundlag af den for den samlede ejendom fastsatte grundværdisats.

Det er Overtaksationskommissionens opfattelse, at der for de ulemper, der er tilført lodsejerne, herunder særligt de meget forringede parkeringsforhold, bør fastsættes en ulempeerstatning på 20.000 kr.

Overtaksationskommissionen fastsætter endvidere, at der ydes lodsejerne i alt 15.000 kr. i godtgørelse for sagkyndig bistand for begge instanser.

Herefter

b e s t e m m e s:

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

Eksproprieret areal på 51 m^2 à 1.132 kr. m^2	57.732 kr.
Ulemper, herunder erstatning for mistede p-pladser	20.000 kr.
samt	
Godtgørelse for sagkyndig bistand	15.000 kr.
I alt	92.732 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 16. 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.