UDSKRIFT AF PROTOKOLLEN
FOR
OVERTAKSATIONSKOMMISSIONEN
FOR NORD- OG VESTSJÆLLAND

Forretningen den 14. maj 2019

TS82001-00047

Efterprøvelse af erstatning i anledning af ekspropriation til anlæg af en cykelsti mellem Nr. Vallenderød og Ugerløse, lb. nr. 29, matr.nr. Matr.nr. 1**, Nr. Vallenderød by, Tølløse**

Tirsdag den 14. maj 2019 afholdt Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland forretning.

Til stede var formanden for kommissionen, kontorchef, cand.jur. Bo Tarp og medlemmerne Preben Birch, Henrik Tage Carlsen, Erling Rørdam og Tue Tortzen.

Til at bistå Overtaksationskommissionen var landinspektør Henning Østergaard samt særlig sagkyndig Per Trøjgård Andersen mødt.

For Holbæk Kommune mødte landinspektør Michael Leth-Espensen, ingeniør Erik Knudsen og jurist Christian Bernhard.

For og med lodsejer Lodsejer og dennes mand, Lodsejer , mødte advokat Birger Hagstrøm.

Protokollen førtes af fuldmægtig, cand.jur. Signe Baumgardt, Taksationssekretariatet.

Forretningen indledtes ved besigtigelse kl. 13.00 på ejendommen Adresse , 4340 Tølløse.

Efter besigtigelse af ejendommen fortsatte mødet på Holbæk Rådhus, Kanalstræde 2, 4300 Holbæk. Her fik parterne lejlighed til at gøre deres påstande og synspunkter gældende.

Birger Hagstrøm har ved e-mail af 18. maj 2018, på vegne af Lodsejer , indbragt Taksationskommissionen for Vestsjællands afgørelse af 16. april 2018 for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland. Overtaksationskommissionen er i besiddelse af de sagsakter, som lå til grund for Taksationskommissionen for Vestsjællands afgørelse.

Taksationskommissionen har den 16. april 2018 afsagt følgende kendelse:

Ejeren har accepteret den tilbudte erstatning for arealafståelse og skattekompensation.

Holbæk Kommune har givet tilsagn om straks at etablere en plantestensmur langs vejskel og samtidig retablere en skråning på det til midlertidig brug eksproprierede areal samt at føre et dige ind mod matr.nr. Matr.nr. 2 Vallenderød, Tølløse, ud til plantestensmuren.

Holbæk Kommune har for midlertidig brug af areal tilbudt en erstatning svarende til 25% af erstatningen for arealafståelse. De øvrige lodsejere har accepteret en erstatning af samme størrelse, og da den svarer til sædvanlig erstatningspraksis, kan taksationskommissionen stadfæste denne erstatning.

I forbindelse med udførelsen af vejprojektet er der fjernet en bøgehæk, hvorved der er blevet åbnet ind til huset på ejendommen, og vejen er kommet 1 m nærmere ind mod huset. Ejeren har selv fjernet et drivhus, som var opsat i haven uden dispensation fra en tinglyst vejbyggelinje, og ejeren har frafaldet erstatning for tab af dette drivhus. De tilbudte erstatninger for ulemper ved åbning af haven, nærføring af vejen, tab af bøgehæk og drivhus vil samlet set vil give ejeren en fuld erstatning for det skete indgreb på ejendommen.

Endelig bør Holbæk Kommune til ejerens udgifter til advokatbistand ved åstedsforretning og taksationsforretning betale i alt 10.000 kr. inkl. moms.

Derfor bestemmes:

Holbæk Kommune skal til de 3 i sagen omhandlede ejendomme betale nedennævnte erstatninger i anledning af ekspropriation til anlæg af en cykelsti ved Tølløsevej i Nr. Vallenderød

Lb.nr. 29:	
Afståelse af areal: 26 m² à 220 kr. pr. m²	5.720 kr.
Midlertidig afståelse af areal: 39 m² à 55 kr. pr. m²	2.145 kr.
Ulemper ved åbning af have, nærhed til beboelse og tab af drivhus	45.000 kr.
Tab af 26 m bøgehæk	9.100 kr.
Skattekompensation	200 kr.
Advokatbistand	10.000 kr.

Samtlige omkostninger til opmåling, udstykning og tinglysning betales af Holbæk Kommune, som også skal betale alle eventuelle udgifter til relaksation af det eksproprierede areal.

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

Udgifterne ved Taksationskommissionens behandling af sagen betales af Holbæk Kommune.

Holbæk byråd foretog den 13. september 2017 ekspropriationsbeslutning i forbindelse med anlæg af en ny cykelsti ved Tølløsevej i Nr. Vallenderød. Etablering af stien langs Tølløsevej gennem Nr. Vallenderød indgår som et led i virkeliggørelsen af planen om at etablere sti gennem Nr. Vallenderød til Ugerløse som beskrevet i Stiplan 2009, der blev vedtaget som tillæg nr. 7 til Holbæk Kommuneplan 2007-2018. Ekspropriationen er blevet udført med hjemmel i § 96 i lov om offentlige veje (vejloven) og medfører en arealafståelse på 36 m² samt 29 m² til midlertidig brug for anlægsarbejdet.

På forretningen mødte særlig sagkyndig Per Trøjgård Andersen. Den særlige sagkyndige mødte på baggrund af lodsejers advokats anmodning herom, som var blevet imødekommet af kommissionen. Lodsejers advokat havde endvidere anmodet om, at en ejendomsmægler skulle bistå kommissionen med hensyn til ejendommens eventuelle værdiforringelse. Denne anmodning var ikke imødekommet af kommissionen henset til, at kommissionen netop er sammensat med henblik på at have den fornødne kendskab til værdiansættelse af ejendomme.

Besigtigelsen indledtes med fremvisning af det eksproprierede areal. Det blev forklaret af landinspektør Michael Leth-Espensen, som deltog for Holbæk Kommune, hvorledes vejen er rykket tættere på lodsejers grund, således at en dobbeltrettet cykelsti har kunnet placeres i den modsatte side af vejen. Michael Leth-Espensen forklarede, at der i den ene ende er eksproprieret 0 meter inde på lodsejers grund, og at der i den anden ende er eksproprieret mere end 1 meter. Kommunen er således enig med lodsejer i, at der ikke er tale om en ekspropriation, hvor der er indrykket 1 meter hele vejen ned langs længdestykket på de 26 meter.

Advokat Birger Hagstrøm nedlagde på vegne af lodsejer Lodsejer følgende påstande med tilhørende anbringender:

Det eksproprierede areal og støttemuren
Der er ikke tale om en sideflytning af vejen på 1 meter over de 26 meter. Nogle steder er der eksproprieret tættere på ejendommen. Det gøres gældende at der heller ikke er tale om en ekspropriation af 26 m^2, da kommunen har inddraget yderligere areal til at opføre en støttemur. Til dokumentation herfor har lodsejer vedlagt tegninger og skitser udført af lodsejer. Tegningerne illustrerer, hvorledes vejen er sideflyttet ind mod ejendommen. Der er også udarbejdet en skitse af den opførte støttemur, som forklares at være opsat på lodsejers ejendom uden tilladelse fra lodsejer. Støttemuren inddrager yderligere 10 m^2 af lodsejers areal. Der er derfor tale om en arealafståelse på 36 m^2 og ikke 26 m^2, som der blev tilkendt erstatning for af Taksationskommissionen. Der kræves erstatning for den yderligere arealinddragelse samt for den midlertidige rådighedsindskrænkning i forbindelse med anlægsarbejdet, som reduceres fra 39 m^2 til 29 m^2.

Støjgener
Der opleves megen støj fra trafikken. Denne trafikstøj er blevet forværret efter ekspropriationsindgrebet, hvor vejen er rykket tættere på ejendommen. Lodsejer har foretaget støjmålinger, som viser, at der er et højt støjniveau målt i dB. Birger Hagstrøms skrivelse af 23. april 2019 er bilagt en analyserapport om støjmålingerne. Det gøres gældende, at disse støjgener overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj med 20 dB. Trafikken medfører mere støj, da trafikanter gasser op imellem de af kommunen fremstillede bump. Kravet om opførelse af støjmur fastholdes.

Revnedannelser og fremtidige revnedannelser
Der er konstateret revnedannelser i huset. Revnerne er fremkommet på grund af arbejdet med store maskiner foran huset i forbindelse med udførelse af anlægsprojektet. Derudover er den tunge forbikørende trafik – efter at vejen er kommet tættere på – årsag til rystelser i huset som en tydelig konsekvens af ekspropriationen.

Midlertidig rådighedsindskrænkning og anlægsarbejdet
Der kræves erstatning for rådighedsindskrænkelse i forbindelse med arbejdets udførelse. Der har været mere færden på ejendommen og i et større omfang end det, som der er tilkendt erstatning for. Der er således tale om en krænkelse af lodsejers private ejendomsret.

Værdiforringelse af ejendommen
Da vejen er kommet tættere på ejendommen, er der tale om en værdiforringelse af ejendommen. Til belysning heraf er fremsendt en udtalelse fra ejendomsmægler Lars Olesen/Danbolig Holbæk, der den 16. maj 2016 vurderer ejendommens værdi til 995.000 kr. forinden ekspropriationen og 800.000 efter ekspropriationen. Der gøres derfor for værdiforringelse et krav gældende på 195.000

kr. Såfremt der opføres et vedligeholdelsesfrit støjværn, gør lodsejer gældende, at påstanden om værdiforringelse subsidiært er på 95.000 kr.

Tab af bøgehæk
Taksationskommissionen har tilsidesat lodsejers krav på 53.416 kr. til genplantning af den tabte bøgehæk. Dette udgør ikke en tilstrækkelig erstatning, og der i den forbindelse indhentet et nyt revideret tilbud på genplantning af bøgehæk. Det indhentede tilbud fra 1. april 2019 lyder på 60.070 kr. Lodsejer har vedlagt billeder af den tidligere bøgehæk fra oktober 2017, som skal illustrere højden af hækken inden ekspropriationsindgrebet.

Drivhus
Omkostningerne til nedrivning og genopsættelse af drivhus bør dækkes af kommunen. Det er ikke i strid med tinglyste byggelinjer, da de ikke er fornyet og kun gælder i 10 år (vejloven § 41, stk. 3). De er tinglyst i 1969.

Godtgørelse for advokatbistand:
Der kræves en højere godtgørelse end det af Taksationskommissionen fastsatte. Lodsejer har på nuværende tidspunkt haft en udgift til advokatbistand på 20.000 kr. Der kræves en godtgørelse for advokatudgifter på 47.500 kr.

Samlede tabsopgørelse
Samlet påstår lodsejer sig således tilkendt følgende erstatning/godtgørelse:

Arealafståelse: 36 m2 á 220 kr. pr. m2	7.920 kr.
Midlertidig rådighedsindskrænkelse, 29 m2 á 110 kr. pr. m2	1.595 kr.
Krænkelse af lodsejers private ejendomsret	30.000 kr.
Tab af herlighedsværdi, gener ved åbenhed og støj de sidste 1 ½ år	25.000 kr.
Materialer til- og montering af støjvæg	235.125 kr.
subsidiært – hvis ikke erstatning til støjvæg imødekommes, ulempeerstatning	*(75.000 kr.)*
Forringelse af ejendomsværdi	195.000 kr.
subsidiært – hvis der opstilles støjvæg - forringelse af ejendomsværdi	*(95.000 kr.)*
Genplantning af bøgehæk	60.070 kr.
Tab af drivhus, nedrivning og genopsætning	52.500 kr.
Skattekompensation	200 kr.
Samlede udgifter til advokatbistand	47.500 kr.

Holbæk Kommune påstod stadfæstelse af Taksationskommissionens afgørelse af 16. april 2018. Kommunen gjorde gældende, at den har været omhyggelig med anlægsarbejdet med hensyntagen til borgerne ved at inddrage så lidt areal som muligt. Kommunen fandt ikke, at der var grundlag for at statuere, at eventuelle revnedannelser på ejendommen stammede fra anlægsarbejdet.

Kommunen gjorde gældende, at støttemuren blev opført og placeret efter lodsejers ønske, samt at lodsejer var klar over, at denne ville blive opført på lodsejers areal. Der henvistes til mailkorrespondance mellem lodsejers advokat og kommunens Michael Leth-Espersens af 29. og 30. oktober 2018. Såfremt støttemuren af Overtaksationskommissionen bliver anset som en yderligere arealinddragelse af 10 m^2, er inddragelsen inden for ekspropriationsbeslutningen. Kommunen er enig med lodsejer i, at der ikke kun er tale om ekspropriation af 26 m^2, hvis støttemuren skal indgå i ekspropriationsarealet.

Kommunen gjorde opmærksom på, at der i juni 2018 er blevet lagt et støjdæmpende slidlag på asfalten. Kommunen mener ikke, at der er tale om en forøget trafikstøj som følge af ekspropriationen. Kommunen henviste til en rapport udarbejdet af Rambøll, som beskriver, at der er færre biler, lavere hastighed og mindre støj på Tøllesevej på strækningen i Vallenderød by.

Kommunen fastholdt i det hele en ulempeerstatning på 45.000 kr. Denne erstatning skal ikke indeholde lodsejers tab af drivhus, som var opført i byggelinjen. Kommunen forklarede, at vejlovens § 41, stk. 3, skal læses i sammenhæng med vejlovens § 40, hvorfor deklarationen stadig er gældende. Såfremt der var opstået revnedannelser i ejendommen som følge af anlægsarbejdet, skal der anlægges et søgsmål herom mod kommunen.

Kommunen fandt ikke, at der er grundlag for at tilkende yderligere til dækning af advokatbistand.

Den særlige sagkyndige Per Trøjgård Andersen besigtigede ejendommen i forbindelse med forretningen, hvorunder lodsejer oplyste, at der er tale om et hus fra 1877, som er blevet gennemgående renoveret.

Per Trøjgård Andersen bemærkede indledningsvist, at der skal megen vejtrafik til, før vibrationer fra trafikken kan forårsage revnedannelser i ejendomme beliggende ved vejen. Han fandt ikke grundlag for at fastslå, at de af lodsejer fremvist revnedannelser har sammenhæng med vejens tættere placering ved ejendommen. Der kunne således ikke fysisk konstateres vibrationer fra den forbipasserende trafik, herunder tung trafik, og ej heller konstateres usædvanlige revnedannelser i ejendommen. De revner, der var i husmuren, kunne ikke med sandsynlighed henføres til vibrationer fra trafikken.

Per Trøjgård Andersen, der tillige er støjekspert, kommenterede tillige spørgsmålet om støjgener. Både lodsejer og kommunen var indstillet på, at Per Trøjgård Andersens bemærkninger vedrørende støjforhold blev inddraget i sagen. Per Trøjgård Andersen forklarede, at støjniveauet skal fastsættes ved beregninger for at opnå et sikkert resultat. Målinger alene giver ikke lige så pålidelige oplysninger. De målinger, som der er foretaget af lodsejer, er, ifølge Per Trøjgård Andersen, ikke i overensstemmelse med den målemetode, som anbefales af Vejdirektoratet, og der er i øvrigt ikke foretaget målinger af trafikken før anlægsprojektet, men kun efter anlæggets færdiggørelse.

Parterne forlod herefter mødelokalet.

Overtaksationskommissionen afsagde efter drøftelse af sagen og votering sålydende

KENDELSE

Det lægges til grund, at arealafståelsen udgør 36 m^2 (26 m^2+10 m^2) henset til, at kommunen har inddraget yderligere 10 m^2 af lodsejers jord til anlæg af støttemur. Den midlertidige rådighedsindskrænkning udgør herefter 29 m^2 (39 m^2–10 m^2).

For så vidt angår ulempeerstatning lægger kommissionen vægt på, at lodsejer har mistet en større bøgehæk, som før ekspropriationsindgrebet tillige fungerede som afskærmning mod vejen og de omkringliggende ejendomme (indbliks- og tæthedsgener). Kommissionen finder, at en passende ulempeerstatning kan fastsættes til 75.000 kr.

Kommissionen finder i øvrigt ikke grundlag for, at der er sket værdiforringelse af ejendommen på grund af ekspropriationsindgrebet.

For så vidt angår spørgsmålet om revnedannelserne i ejendommen lægger kommissionen den særlige sagkyndige, Per Trøjgård Andersens udtalelse til grund. Der findes således ikke tilstrækkelige bevismæssigt indikationer for at henføre revnerne til ekspropriationsindgrebet.

For så vidt angår spørgsmålet om støjgener lægger kommissionen vægt på Per Trøjgårds tilkendegivelser. De af lodsejer udførte målinger af støjniveauet opfylder således ikke de tekniske krav til sådanne målinger. Da der i øvrigt ikke er oplysninger i sagen, der dokumenterer, at den naboretlige tålegrænse med hensyn til støjgener er overskredet som følge af ekspropriationsindgrebet, ydes der ikke erstatning for støjgener.

Overtaksationskommissionen finder, henset til sagens omfang og praksis i sådanne sager, at en passende godtgørelse for advokatbistand for begge kommissioner, jf. lov om offentlige veje § 110, kan fastsættes til 20.000 kr.

Herefter

b e s t e m m e s:

Holbæk Kommune skal til lodsejer Lodsejer betale følgende erstatning/godtgørelse:

Afståelse af areal: 36 m^2 à 220 kr.	7.920 kr.
Midlertidig afståelse af areal: 29 m^2 à 55 kr. pr. m^2	1.595 kr.
Ulemper, herunder gener ved åbning af have og genplantning af hæk	75.000 kr.
Skattekompensation	200 kr.
Godtgørelse for advokatbistand for begge kommissioner	20.000 kr.
I alt	104.715 kr.

Holbæk Kommune afholder udgifterne til sagens behandling for begge kommissioner, dog ikke vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. lov om offentlige veje § 111, stk. 2.

Samtlige omkostninger til opmåling, udstykning og tinglysning betales af kommunen, som også skal betale alle eventuelle udgifter til relaksation af det eksproprierede areal.

Nationalbankens diskonto på ekspropriationstidspunktet den 13. september 2017, var 0,00 pct. Erstatningsbeløbet forrentes derfor ikke, jf. lov om offentlige veje § 120.

Bo Tarp

Erling Rørdam **Preben Birch**
Tue Tortzen **Henrik Tage Carlsen**

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg den 28. juni 2019



Marianne Rindom
Kontorfunktionær

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.