UDSKRIFT AF PROTOKOLLEN
FOR
OVERTAKSATIONSKOMMISSIONEN
FOR NORD- OG VESTSJÆLLAND

Forretningen d. 6. september 2017
TS82001-00030

Krav om erstatning mod Odsherred Kommunes fra ejeren af matr.nr. Matr.nr. m.fl., Veddinge By, Fårevejle, i anledning af anlæggelse af trampesti på naboejendommen

---

Onsdag d. 6. september 2017 afholdt Overtaksationskommission for Nord- og Vestsjælland forretning.

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

Protokollen førtes af kommissionens sekretær, fuldmægtig cand.jur. Caroline Signe Borg Petersen.

For Odsherred Kommune mødte fag- og projektleder Lars Jespersen og landskabsforvalter Rasmus Kruse Andreasen.

For og med ejeren Lodsejer og dennes hustru, Lodsejer , mødte rådgiver Carsten B. Jensen.

Forretningen indledtes ved besigtigelse kl. 14.00 på ejendommen, Adresse , 4540 Fårevejle, og fortsatte på den del af trampestien, som fører forbi ejendommen. Forretningen henlagdes herefter til kommunens lokaler på Rådhuset.

Lodsejer og Lodsejer har ved mail af 26. januar 2016 indbragt den af Taksationskommissionen i Vestsjælland afsagte kendelse af 10. december 2015 (meddelt den 12. januar 2016) for Over-

taksationskommissionen. Ankebegæring, udskrift af Taksationskommissionens kendelse og øvrige sagsakter for Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionens var fremlagt.

Taksationskommissionen har afsagt følgende kendelse:

"Taksationskommissionen har i forbindelse med behandling af en anden sag om ekspropriation til en trampesti kaldet Højderygstien fra Veddinge til Dutterhøje ved Asnæs besluttet også at behandle et krav fra en lodsejer, som ikke er omfattet af ekspropriation til denne sti, jf. lov om offentlige veje § 113.

Taksationskommissionen bemærker, at ejendomsmæglervurderingen [indhentet at lodsejeren] er ensidigt indhentet og alene derfor kun kan tillægges en begrænset værdi. Dertil kommer, at ejendomsmægleren ikke giver nogen nærmere begrundelse for, at han antager, at ejendommens kontante handelsværdi vil falde fra 2.400.000 kr. til 2.300.000 kr. efter anlæg af en trampesti.

Taksationskommissionen finder efter sin egen besigtigelse af ejendommen ikke grundlag for at antage, at anlæg af en sti nær ejendommens have og opholdsområde vil medføre en ændring af ejendommens handelsværdi. Tilstedeværelsen af en højderygsti kan også være en fordel for ejendommen. Den indhentede mæglervurdering gør ikke nogen ændring i taksationskommissionens vurdering.

Taksationskommissionen skønner, at ejeren med kommunens tilbud om at bekoste plantning af en hæk i en af ham bestemt afstand fra skel vil få fuld erstatning for alle gener, herunder indblik fra en trampesti. Såfremt ejeren ønsker at få fældet sine træer og få fjernet et betonstykke, således at en hæk kan plantes tættest muligt på skel, bør han selv bekoste udgifterne derved.

Ønsker ejeren ikke at modtage kommunens tilbud om at bekoste plantning af en hæk, bør kommunen i stedet betale ham en erstatning for alle ulemper, herunder for indblik, på 10.000 kr.

Kommunen skal betale 4.000 kr. ekskl. moms til ejerens udgifter til sagkyndig bistand ved taksationsforretningen.

Derfor bestemmes:

Odsherred Kommune skal efter valg af Lodsejer enten bekoste udgifterne til plantning af en 150 cm høj hæk til afskærmning af have og opholdsområde langs skel til matr. nr. Matr.nr. Veddinge by, eller betale Lodsejer en erstatning på 10.000 kr. Odsherred kommune skal betale Lodsejer 4.000 kr. ekskl. moms til udgifter til sagkyndig bistand."

Carsten B. Jensen nedlagde på vegne af Lodsejer og Lodsejer påstand om, at der tilkendes ejerne en erstatning på kr. 100.000 for værdiforringelsen af ejendommen som følge af stiens nærhed samt kompensation for de indbliksgener, som anlægget af stien har medført.

Ejerne har siden 2015 erfaret, hvilken betydning stiens nærhed har for ejendommen. På tidspunktet for afsigelsen af Taksationskommissionens kendelse var ejerne bekymrede for, hvorvidt stien ville give anledning til gener. Disse bekymringer har vist sig fuldt berettigede.

Lodsejer og Lodsejer erkender, at selve projektet er en succes, idet stien bliver brugt flittigt. Dette gør dog ikke beboernes gener mindre. Stiens brugere færdes i perioder på den private grund uden at spørge om lov, ligesom de forbipasserende efterlader sig affald langs ejendommen.

Stien er en trampesti, men der kommer også folk på hest, cykel og knallert. Desuden går folk på strækningen med deres hunde uden at have dem i snor. Før stien blev anlagt kom der aldrig uvedkommende på ejendommen. Lodsejer og Lodsejer har boet ugeneret på ejendommen i 37 år. Efter stien er blevet anlagt, har de oplevet, at stiens brugere færdes på deres private grund. I tilfælde af regn har forbipasserende endog søgt ly i laden.

Der er kun skiltet i begrænset omgang. Der er lagt en sten ned i jorden til markering af stien. Denne markering af stien er ikke tilstrækkelig til at forhindre, at folk færdes på ejendommen.

I januar 2017 har Lodsejer og Lodsejer rettet henvendelse til kommunen med henblik på at få forbedret skiltningen. Der har været forslag om opsætning af markeringspæle med forbud mod at cykle, køre på knallert mv. Uanset om skiltningen forbedres, vil indbliksgenerne dog, ifølge ejerne, stadig eksistere. Dette hænger sammen med, at ejendommen ligger lavere i terræn end stien.

Ejerne forstår ikke Taksationskommissionens tilkendegivelse af, at tilstedeværelsen af Højderygstien kan være til fordel for beboerne. Ejerne forstår heller ikke, hvorfor Taksationskommissionen har tilsidesat den ejendomsmæglervurdering, som ejerne har indhentet til belysning af stiens indvirkning på ejendommens værdi. Carsten B. Jensen tilføjede, at han har stor erfaring med køb og salg af landbrugsejendomme, og at der efter hans vurdering ikke er nogen tvivl om, at ejendommen er faldet i værdi som følge af stiens placering.

Lodsejer anførte, at beplantning af en 150 cm høj hæk tæt på skel, inklusive fjernelse af træer mv., ifølge oplysninger, han havde indhentet, vil koste 250.000 -300.000 kr., hvilket er langt fra de 10.000 kr., ejerne er tilkendt i taksationskendelsen.

Rasmus Kruse Andreasen svarede, at fordelene ved stien er, at Lodsejer og Lodsejer selv kan bruge stien, og at de kan udleje værelser til forbipasserende. Der er også mulighed for at oprette "bed and breakfast".

Rasmus Kruse Andreasen fastholdt, at ejerne vil blive fuldt kompenseret ved kommunens tilbud om at bekoste beplantningen af en hæk. Med hensyn til indbliksgenerne, som består i, at forbipasserende kan se ned i ejendommens indkørsel og forhave, må disse, efter kommunens opfattelse, antages at ligge indenfor den naboretlige tålegrænse. Det bestrides, at der er grundlag for at yde erstatning for nedgang i ejendommens værdi i anledning af anlæggelsen af trampestien.

Rasmus Kruse Andreasen oplyste, at kommunen har sammenlignet den konkrete sag med lignende sager i kommunen, og at en erstatning på 10.000 kr. stemmer overens med praksis.

Rasmus Kruse Andreasen tilføjede, at hvis hækken skal placeres så tæt på skel som muligt, er det nødvendigt at fjerne et betonstykke fra en gammel mødding på ejendommen samt fælde træer på ejendommen. Kommunens tilbud omfatter ikke disse foranstaltninger.

Lodsejer fandt det urimeligt, at han skal påføres omkostninger som konsekvens af kommunens beslutning om anlæg af trampestien. Ejerne vil ligeledes blive pålagt at stå for og bekoste den efterfølgende pleje og vedligeholdelse af hækken, herunder vanding, efterplanting og udtynding.

Parterne fratrådte.

Overtaksationskommissionen afsagde efter drøftelse og votering følgende

KENDELSE

Overtaksationskommissionen bemærker indledningsvis, at taksationskendelsens bestemmelse om ejerens valgfrihed, med hensyn til modtagelse af kommunens tilbud om at bekoste plantning af hæk til afskærmning af have og opholdsområde eller modtagelse af en erstatning på kr. 10.000, ikke er formålstjenlig, idet der er forskellig opfattelse hos ejerne og kommunen af betingelserne for og indholdet af afskærmningen.

Efter Overtaksationskommissionens opfattelse må der – i mangel af enighed mellem parterne om den afskærmende beplantning – fastsættes et beløb til ejeren med henblik på, at denne selv foranlediger beplantningen foretaget. Beløbet fastsættes skønsmæssigt til kr. 40.000.

Efter Overtaksationskommissionens opfattelse ligger de øvrige indbliksgener, herunder indblik fra tilkørselsvejen til ejendommen – som på det stykke er sammenfaldende med stien - inden for tålegrænsen, og disse gener giver således ikke ret til yderligere erstatning.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at antage, at trampestien har medført værdiforringelse af ejendommen.

Ejerne tilkendes kr. 6.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand for begge instanser.

Herefter

b e s t e m m e s

Odsherred Kommune tilpligtes at betale ejeren af matr. nr. ---, Veddinge By, Fårevejle, Lodsejer kr. 40.000,00 i erstatning til plantning af hæk med henblik på at undgå indbliksgener.

Odsherred Kommune skal endvidere betale Lodsejer kr. 6000,00 ekskl. moms til dækning af udgifter til sagkyndig bistand for begge instanser.

Bo Tarp

Erling Rørdam **Tue Tortzen**

Knud Birk Iversen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Viborg den 4. oktober 2017

Line Tofbjerglund Laursen

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.