Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster

Kendelse

Den 5. marts 2024

Sagsnr. 2023-153853

Sagens parter:

Ejere: Lodsejer 1 og Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 3)

Mod

Anlægsmyndighed: Køge Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden/lodsejeren/lodsejerne)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionens afgørelse ændres, således at erstatningen forhøjes.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet, om Lodsejer er berettiget til erstatning for ekspropriation i forbindelse med anlæg af dobbeltrettet cykelsti langs Salbyvej.

tirsdag den 5. marts 2024, 9:30 samledes Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, Ivan Kenn Skaaning Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, Tue

Tortzen og Poul Erik Salebjerg-Hansen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, Per Lund Sørensen og Jan Hjort.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster af lodsejernes repræsentant. Lodsejerne var til stede sammen med deres repræsentant, Claus Skov Madsen fra firmaet Ejendomsretten ApS.

Anlægsmyndigheden Køge Kommune gav møde ved Johnny Christiansen, vejingeniør i Teknik & Miljøforvaltningen og Poul Moesgaard, landinspektør ved LE34.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig *Bo Jakobsen.*

Sagens oplysninger

Køge kommune traf den 30. april 2019 beslutning om ekspropriation af en dobbeltrettet cykelsti langs Salbyvej. Ejendommen matr.nr. 1 , har ifølge tingbogen et areal på 1.250 m^2, heraf 0 m^2 vej. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.250.000 kr., heraf grundværdi 437.700 kr.

Arealet, som beregnet skulle fragå ejendommen ved ekspropriationen, blev ved ekspropriationsbeslutningen opgjort til 125 m^2. Ved afslutning af ekspropriationsindgrebet er arealet beregnet til at være 162 m^2. Denne stigning skyldes, at der er eksproprieret yderligere areal for at kunne anlægge støttemur, som ønsket af lodsejerne. Yderligere blev der foretaget midlertidig erhvervelse af et areal, som blev benyttet som arbejdsareal under anlægsarbejdet på 133 m^2.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Roskildes kendelse af 11. juli 2023. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende:

- Kendelse af 11. juli 2023 – Taksationskommissionen for Roskilde
- E-mail af 24. september 2023 fra Taksationssekretariatet for Roskilde videresendt e-mail af 7. august 2023 med klage
- Taksationskommissionen for Roskildes første møde af 21. januar 2022
- Protokol over åstedsforretning i forbindelse med ekspropriation til cykelsti langs Salbyvej – 29. januar 2019
- Erstatningstilbud lb.nr. 3 - Matr.nr. 1 – 8. februar 2019
- Kontra erstatningskrav fra lodsejere af 18. februar 2019
- Køge Kommunes afgørelse om ekspropriation af 8. maj 2019
- Arealfortegnelse lb.nr. 3 – december 2018
- Ekspropriationsplan lb.nr. 3 af 28. november 2018
- Tingbogsattest indhentet af Overtaksationskommissionen den 25. september 202
- Før og efter billeder af anlægsprojektet, rekvireret fra google streetview af Taksationssekretariatet.
- Indlæg fra lodsejernes repræsentant vedr. Overtaksationsforretning vedr. Cykelsti ved Salby, Køge Kommune.

- Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjællands kendelse af 23. marts 2023 – 2022-107233.
- Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjællands kendelse af 23. marts 2023 – 2022-104416.
- Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjællands kendelse af 29. januar 2020 – TS82001-00052.
- Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjællands kendelse af 14. maj 2019 – TS82001-00047.
- Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjællands kendelse af 14. september 2017 – TS82001-00023.
- Protokol for Taksationskommissionen i Vestsjælland af 7. oktober 2022
- Protokol for Taksationskommissionen i Vestsjælland af 16. april 2018

Taksationskommissionens afgørelse af 11. juli 2023:

" Køge Kommune har fremsat erstatningstilbud stort 61.925 kr. for ekspropriation og leje af arbejdsareal på ejendommen samt ulempeerstatning, herunder beplantning, nærhedsgener og ejendomsindskrænkning samt skattekompensation.

Kommunen har henvist til, at ejendommen er beboelse i landzone, som efter praksis erstattes med 50 kr. pr. m^2 for havejord. Da der er medgået et areal til opførelse af støttemur, bekostet af kommunen, er arealerhvervelsen forøget til 162 m^2. Arbejdsarealer erstattes efter praksis med 10% af arealværdien, men er pr. kulance forhøjet til 25 kr. pr. m^2. Der er fældet 2 birketræer, men et moreltræ er reddet. Kommunen har endvidere bekostet nyt hegn og den eksisterende oversigtsservitut ændres, så den bliver mindre omfattende.

Grundejerne har krævet erstatning stor 115.533 kr., herunder arealerstatning med 309 kr. pr. m^2 og erstatning for arbejdsareal med 75 kr. pr. m^2.

Der er mellem parterne enighed om de øvrige erstatningsposter for beplantning, ulemper, skattekompensation og sagkyndig bistand.

Grundejerne har henvist til, at arealet er eksproprieret fra grundejernes forhave, hvor kommunen har fældet 2 birketræer og en kirsebærlaurbærbusk samt stærkt beskåret et moreltræ, ligesom et beplantet bed er fjernet. Grundejerne har selv måttet male hegnet opsat af kommunen. Erstatning for arbejdsarealet påstås forhøjet fra 25 kr. til 75 kr. pr. m^2 under henvisning til mulige strukturskader efter kørsel med tungt maskineri på stedet.

Taksationskommissionen har lagt til grund, at der er tale om ekspropriation af en del af forhaven til en beboelsesejendom i landzone. Cykelstien er anlagt lavere end haven og der er således hverken støj- eller indbliksgener.

Da parterne er enige om erstatningsbeløbene for beplantning, ulempe, skattekompensation og sagkyndig bistand vedrører tvisten i denne sag alene arealerstatningen for ekspropriation og leje af arbejdsareal.

Taksationskommissionen bemærker, at den offentlige ejendomsværdi alene er vejledende for fastsættelse af arealerstatning. Efter praksis erstattes havejord i landzone med 50 kr. pr. m². Taksationskommissionen har ikke fundet grundlag for at fravige denne praksis.

Da arbejdsarealet efter brug retableres for kommunens regning inden tilbagelevering til grundejerne, findes der uden dokumentation for strukturskade ej heller grundlag for en forhøjelse af de tilbudte 25 kr. pr. m².

T h i b e s t e m m e s:

Køge Kommune skal betale følgende erstatning til ejerne af matr.nr. 1 *,* Lodsejer 2 *og* Lodsejer 1 *:*

Arealerstatning 162 m² á 50 kr./m2	*8.100 kr.*
Leje af arbejdsareal 133 m² á 25 kr./m²	*3.325 kr.*
Tab af beplantning og stensætning	*20.000 kr.*
Ulemper	*30.000 kr.*
Skattekompensation	*500 kr.*
I alt	***61.925 kr.***

Køge Kommune skal endvidere betale grundejeren en godtgørelse på 5.000 kr. til dækning af dennes nødvendige udgifter til sagkyndig bistand.

Erstatningsbeløbet forrentes med Nationalbankens diskonto fra ekspropriationstidspunktet.

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

Karsten Lorentzen Charlotte Meincke Per Nielsen"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes, og deres erstatningskrav fastholdes.

Lodsejerens repræsentant lagde til grund at der her var tale om et parcelhus i det åbne land, herefter fremvistes det, at skelpælen var placeret på indersiden af støttemuren.

Lodsejeren fremførte ved besigtigelsen på ejendommen, at der før ekspropriationsindgrebet blot var en græsdækket skråning foran deres hegn.

Lodsejeren fortalte, at de specifikt havde bedt Køge Kommune om en støttemur for at kunne bibeholde så meget som muligt af haven.

Hertil er septiktanken blevet flyttet længere ind, da der ellers ville være adgang til denne på ydersiden af hegnet.

Lodsejer oplyser herefter, hvorledes der tidligere har været rosenbede op ad det gamle hegn, som de selv har flyttet, og at der ikke længere er plads til at spille fodbold i deres have, hvilket de er meget kede af. Hertil blev der fremvist billeder af det tidligere rosenbed og fodboldmål i haven.

Herefter fortsattes der til kommunens lokaler for at fortsætte udveksling af synspunkter.

Formanden fremlagde indledningsvist, at Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster er en administrativ klageinstans og derfor ikke underlagt forhandlingsmaksimen, hvorfor der vil tages stilling til alle punkter i erstatningsfastsættelsen, uanset om parterne er nået til enighed om enkelte af disse.

Herefter fremlagde formanden de erstatningspunkter, der er nævnt i 1. instans kendelser.

Lodsejernes repræsentant fremførte, at han beredvilligt har fået aktindsigt i lignende sager ved Taksationssekretariatet, som er blevet eftersendt det generelle skriftlige indlæg, og at alle disse indgår i den fremsendte materialesamling.

Herefter citerede lodsejers repræsentant sit skriftlige indlæg, der lyder som følger:

Vi mener, at kendelserne er mangelfulde og mangelfulgt argumenteret fra Taksationskommissionens side. Der er ingen henvisninger til påstået praksis på området, vores erstatningskrav er ikke oplistet osv. Jeg har bistået mange lodsejere i lignende sager, men aldrig fået så kortfattede kendelser som i dette tilfælde.

Kendelser har vi ventet meget længe på og vi har måtte rykke for dem. Kendelserne vidner om en formand for Taksationskommissionen Charlotte Meincke, der ikke har tid til opgaven som formand. Vi mener ikke sagerne er realitets behandlet ved 1. instans, Taksationskommissionen har på denne måde afskåret lodsejerne fra en reel 1. instans behandling. Vi ønsker ikke, at sagerne hjemsendes til realitetsbehandling i Taksationskommissionen for Roskilde.

Skulle Overtaksationskommissionen få den tanke, at sagen burde hjemsendes til Taksationskommissionen for Roskilde kunne det godt være ønskværdigt da der er kommet ny formand for denne Jan Schultz Hansen fra Sønderborg ret, også kunne han afprøve om han kunne realitetsbehandle sagerne.

Skulle Overtaksationskommissionen få den tanke at sagerne skulle hjemsendes til realitetsbehandling i en Taksationskommission kunne dette gøres til Taksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland med formand Svend Erik Hansen. Her behandles sagerne når de kommer ind og der ventes ikke ret lang tid inden kendelse modtages.

Vedr. erstatningskrav og kendelserne fra Taksationskommissionen

Vi vil først bemærke, at der skal gives fuldstændig erstatning ved et sådant indgreb på ejendomme det tilsiger Grundlovens § 73.

Når det gælder arealerne der anvendes til etablering af cykelsti permanent, skal disse arealer erstattes, med det arealerne ville koste ved salg/køb af de pågældende ejendomme. Altså prisen i Handel og Vandel for den pågældende jord. Vi er vidende om, at Køge Kommune har taget en politisk beslutning om at jord i landzone købes/erstattes med 50 kr. pr. m2 jord. Det er dette erstatningstilbud fra Køge Kommune, der er ført ud i livet i denne sag.

Vi mener ikke en Kommune på denne måde kan politisk beslutte et generelt erstatningsniveau for ejendomme i landzone. Erstatningstilbud til lodsejere i forbindelse med anlæg, i dette tilfælde en cykelsti, skal afspejle de faktiske forhold på den enkelte ejendom og værdien af jorden her og altså ikke en politisk besluttet takst.

I forbindelse med de pågældende boligejendomme i denne sag, er det for en dels vedkommende "parcelhusdelen" der eksproprieres til cykelsti - have og indkørsel på parceller med bolig etc. De pågældende ejendomme er små landbrugsejendomme eller parcelhuse vurderet som parcelhuse på boligdelen i forbindelse med arealprisen.

Taksationskommissionen har blot stadfæstet Køge Kommunens politisk besluttede pris for arealet anvendt til cykelsti. Taksationskommissionen har ikke taget stilling til prisen på arealerne for de enkelte små ejendomme og parcelhusene.

Taksationskommissionen har blot konstateret, at vurderingen af ejendommenes jord er vejledende og derfor afvist vores erstatningskrav for parcelhusjord på 300 kr. pr m2. Vi må jo konstatere, at 50 kr.pr. m2 i erstatning er en faktor 6 mindre end vurderingen, det virker helt tåbeligt. Priser på parcelhusjord i området ved Salby ligger på mellem 500 og 1000 kr. pr m2. Vi spørger om, hvem der fejlvurderer? Vi mener selvfølgelig, det er Taksationskommissionen der vurderer erstatningen for lavt og forkert.

Taksationskommissionen henviser til praksis på området i kendelserne. Taksationskommissionen har ikke henvist til nogle afgørelser, der viser praksis på området for parcelhuse og mindre ejendomme. Køge Kommune har bilagt sager fra Stevns Kommune fra ekspropriation af havejord fra landbrug, vurderet som landbrug. Disse sager er ikke sammenlignelige og vi mener faktisk også kendelserne her er forkerte. Der er i sagerne ikke givet fuldstændig erstatning heller i disse tilfælde. Skulle det virkelig opfattes som praksis på området, så var det måske nu praksis skulle laves om, og der bliver givet fuldstændig erstatning til lodsejerne.

Medsendte sager fra nabotaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland.

Af de medsendte kendelser fra taksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland fremgår det, at ved tilsvarende indgreb på parcelhuse og små og store landbrug i landzone er der tilkendt en erstatning på mellem 200-250 kr. pr. m2 for have/parcelhusjord. Det er så åbenbart praksis her. Vi forstår selvfølgelig ikke denne forskel. Det er jo samme Overtaksationskommission, der afgør ankede sager fra Taksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland som her. De sager, hvor jeg her har været rådgiver for lodsejer i denne Taksationskommission for Nord- og Vestsjælland, er der ikke anket til Overtaksationskommissionen, da der blev indgået forlig ved denne Taksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland.

Sagerne er fremsendt og er bilagt sagen.

Vi fastholder erstatningskravene som fremsat for både Køge Kommune og Taksationskommissionen for Roskilde for alle fem ejendomme. Erstatningskravene er bilagt sagen.

Vores subsidierer påstand er, at erstatningen for parcelhusarealerne hæves til ikke mindre end

vurderingen fra Vurderingsstyrelsen, nyligt opdateret. Vurderingerne, der er anvendt i erstatningskravene, er ti år gamle og derfor ikke opdaterede til dagens priser på parcelhusjord.

Køge Kommune tilkendte lodsejerne, der havde undertegnede rådgiver på ved åstedsforretningen en sagkyndig bistand på 5000 kr. pr. lodsejer for denne ekspropriationsforretning.

Taksationskommissionen tilkendte ikke yderligere sagkyndig bistand til lodsejerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen. Vores forslag til sagkyndig bistand pr. lodsejer ved taksationskommission vil beløbe sig til 5000 kr. pr lodsejer.

Vores forslag til sagkyndig bistand ved denne Overtakstionskommission vil ikke være under 3000 kr. pr. lodsejer.

Lodsejers repræsentant fremhævede at der her er tale om en parcelhusejendom.

Lodsejer påpegede, at der i trit med de klimamæssige udviklinger selvfølgelig er overvejelser om, hvorledes man kunne få en anden opvarmningsmulighed. Her havde lodsejerne tænkt sig at anlægge jordvarme. Men grundet indgrebet er det nu nødvendigt at anlægge en såkaldt termisk boring, som ville koste det firedobbelte, i forhold til anlæg af et traditionelt jordvarmeanlæg. Lodsejerne fortalte, at de selvfølgelig ikke har turdet at gå i gang med det projekt, førend denne sag var afsluttet.

Lodsejer oplyste, at det eneste andet alternativ, grundet ejendommens placering i landzone, ville være en varmepumpe, men fordi huset er placeret midt på grunden, vil lodsejerne ikke kunne slippe for at se og høre varmepumpen, ligegyldigt hvor denne placeres.

Denne ulempe var ikke blevet nævnt ved taksationskommissionen for Roskilde, da lodsejerne på daværende tidspunkt ikke var repræsenteret og derved ikke var klar over, hvorledes dette havde betydning.

Lodsejerne oplyste, at de følte sig helt overrumplet af, hvor stor denne ekspropriationsproces er, og at de slet ikke var klar over, hvad de skulle gøre.

Efter åstedsforretningen henvendte lodsejerne sig til kommunen for at søge rådgivning, hvor de fik at vide at det ikke kunne betale sig med advokatbistand, da dette ville blive så omkostningsfuldt, at deres erstatning ville blive ædt op af disse udgifter.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Anlægsmyndighedens repræsentant oplyste, at han ikke er bekendt med nogen politisk beslutning der skulle være truffet i Køge Kommune angående fastsættelse af

pris på jord i landzone pr. m^2. Dog kendte repræsentanten til, at der efter praksis for ligestilling af borgerne, baseret på andre indgåede forlig, opereres med en pris på 50 kr. pr. m^2 for havejord i landzone.

Politikken i Køge Kommune har været, at man kigger på de konkrete forhold, der måtte være ved de individuelle ejendomme, og herudfra har forsøgt at være imødekommende over for lodsejerne bl.a. ved at tage supplerende anlæg med som kan afhjælpe de gener der måtte komme af anlægsprojektet.

Hertil har Køge Kommune tilbudt en ulempeerstatning til de ejendomme, hvor der vil komme til at være gener udover den naboretlige tålegrænse.

Køge Kommune mener ikke, at man skal kigge på, hvad handelsprisen på jord i det område er, men derimod kigge på, hvilket tabet den eksproprierede jord vil påføre ejendommen.

Det påpeges, at man selvfølgelig ikke kan sætte skøn under regel ved politisk at fastsætte en fast kvadratmeterpris, og at kommunen ikke kan genkende en sådan politisk fastsat pris.

Med henblik på de vedlagte kendelser fremførtes det af Køge Kommune, at der måtte forefindes en anden praksis i Holbæk Kommune for erstatningspriserne for jord i landzone.

Køge Kommune mener desuden ikke at tidligere indgåede forlig, indgået i Holbæk Kommune for kvadratmeterpriser kan danne præcedens for erstatningsfastsættelsen i Køge Kommune.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster lægger til grund, at der er tale om ekspropriation til anlæg af en cykelsti, jf. vejlovens[1] § 96. Ekspropriationen gennemføres, jf. bestemmelserne i vejlovens §§ 99-101. Erstatningen skal herefter fastsættes efter de almindelige erstatningsregler, jf. vejlovens § 103.

Overtaksationskommissionen lægger desuden til grund, at sagen omhandler permanent afståelse af et areal på 162 m^2, hertil en midlertidig afståelse af et arbejdsareal på 133 m^2, begge beliggende i landzone.

Overtaksationskommissionen er bekendt med, at kvadratmeterprisen for havejord i landzone skønsmæssigt har været fastsat til 50 kr./m^2. Overtaksationskommissionen finder dog ikke, at denne kvadratmeterpris længere er udtryk for havejordens værdi i handel og vandel, hvorfor kvadratmeterprisen for havejord i landzone i det pågældende område skønsmæssigt fastsættes til 125 kr./m^2, og erstatningen for de 162 m^2 skal fastsættes herefter.

---

[1] Lov om offentlige veje m.v., lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023, som ændret ved § 37 i lov nr. 679 af 3. juni 2023 og § 16 i lov nr. 1797 af 28. december 2023

.

Overtaksationskommissionen finder endvidere grundlag for at fastsætte en erstatning vedrørende det midlertidige arbejdsareal på 133 m^2. Det overtaksationskommissionens praksis at fastsætte erstatningen for midlertidige arbejdsarealer til 10% af den permanente arealerstatning for midlertidigt arbejdsareal Herefter fastsættes erstatningen for det midlertidige arbejdsareal til 12,5 kr./m^2.

Overtaksationskommissionen finder endvidere grundlag for at fastsætte en skønsmæssig erstatning for tab af beplantning og stensætning på 20.000 kr.

Hertil tilkendes lodsejerne en ulempeerstatning, der bl.a. kompenserer for nærhedsgener og ejendomsindskrænkning. Denne fastsættes til 40.000 kr. Ligeledes fastsættes en skønsmæssig skattekompensation på 500 kr.

Slutteligt finder Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster, at der passende kan fastsættes en godtgørelse for sagkyndig bistand af 3.000 kr. for behandlingen af sagen ved overtaksationskommissionen.

Sagen afgøres herefter således:
Køge Kommune skal betale følgende erstatning til ejerne af matr.nr. 1 , Lodsejer 2 og Lodsejer 1 :

Arealerstatning 162 m^2 á 125 kr./m^2	20.250,00 kr.
Leje af arbejdsareal 133 m^2 á 12,5 kr./m^2	1.662,50 kr.
Tab af beplantning	20.000,00 kr.
Ulempeerstatning	40.000,00 kr.
Skattekompensation	500,00 kr.
I alt	**82.412,50 kr.**

Køge Kommune skal endvidere betale grundejeren en godtgørelse på 8.000 kr. til dækning af dennes nødvendige udgifter til sagkyndig bistand vedrørende behandling i Taksationskommissionen for Roskilde og behandling i Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster.

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

Ivan Kenn Skaaning Hansen

Tue Tortzen

Poul Erik Salebjerg-Hansen

Per Lund Sørensen

Jan Hjort

/ Bo Jakobsen

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 protokol.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 117, jf. § 115, i vejloven.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 4. april 2024.



Bo Jakobsen