UDSKRIFT AF PROTOKOLLEN
FOR
OVERTAKSATIONSKOMMISSIONEN
FOR NORD- OG VESTSJÆLLAND

Forretningen d. 6. september 2017
TS82001-00017

Krav om erstatning mod Hillerød Kommune fra ejeren af matr. nr. Matr.nr., Skævinge By, Skævinge, i anledning af kommunens ekspropriation til etablering af cykelsti over ejendommen.

Onsdag d. 6. september 2017 afholdt Overtaksationskommissionen 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, Preben Birch og Rene Nørbjerg.

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

Landinspektør Kasper Tharup Hansen, LE34, var mødt med henblik på at bistå kommissionen.

For Hillerød kommune mødte projektleder Henrik Rejnhold Jørgensen.

For og med ejerne, Lodsejer 1 og Lodsejer 2 , mødte advokat Stig Lynghøj Nielsen.

Forretningen indledtes ved besigtigelse kl. 10.00 på ejendommen, Adresse , 3320 Skævinge. Det oplystes, at cykelstien er anlagt langs Harløsevej og Ny Harløsevej mellem Hillerød og Skævinge med henblik på at binde bydelene sammen efter kommunesammenlægningen.

Forretningen henlagdes herefter til et af kommunen anvist lokale på Rådhuset.

Ejerne har ved brev af 28. september 2015 indbragt den af Taksationskommissionen for Nordsjælland I og II afsagte kendelse af 27. august 2015 (meddelt parterne ved brev af 3. september 2015) for Overtaksationskommissionen. Ankebegæring, udskrift af Taksationskommissionens kendelse og øvrige sagsakter for Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionens var fremlagt.

Taksationskommissionen har afsagt følgende kendelse:

Taksationskommissionen bemærker indledningsvis, at erstatning skal fastsættes efter værdien på ekspropriationstidspunktet.

Ejendommens grundværdi er fastsat som 1400 m^2 à 400 kr. pr. m^2, 1330 m^2 à 7 kr. pr. m^2 og 3600 m^2 à 115 kr. pr. m^2. Henset til beliggenheden af det eksproprierede areal lige ud til Ny Harløsevej finder Taksationskommissionen ikke grundlag for at forhøje den af kommunen tilbudte arealerstatning på 40 kr. pr. m^2.

Under hensyn til, at mistet beplantning som udgangspunkt erstattes med udgiften til indkøb af yngre beplantning af tilsvarende art med tillæg af udgifterne til plantning, finder Taksationskommissionen heller ikke grundlag for at forhøje den tilbudte erstatning på 1.100 kr. pr. træ for 10 enkeltstående træer og 100 kr. pr. m af den resterende beplantning, som kommissionen efter den fremlagte fotodokumentation mener havde karakter af læhegn. Der findes endelig ikke grundlag for at forhøje erstatningen på 200 kr. pr. m for hækken.

Taksationskommissionen finder ikke, at grundejerne har godtgjort, at der var knyttet en sådan særlig herlighedsværdi til ejendommen forud for ekspropriationen, at der er grundlag for erstatning herfor.

Grundejernes oplysninger om tilkendegivelser fra entreprenør og ejendomsmægler kan ikke føre til en ændret vurdering.

Da advokatomkostningerne efter det oplyste vedrører spørgsmålet om ekspropriationens retmæssighed, er udgiften ikke afholdt til brug for taksationssagen, hvorfor udgiften ikke skal erstattes af kommunen.

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

Hillerød Kommune skal betale følgende erstatning til ejerne af matr. nr. Matr.nr., Skævinge By, Skævinge, Lodsejer 1 og Lodsejer 2 :

Eksproprieret areal 522 m^2 à 40 kr.	20.880 kr.
Erstatning for 10 træer à 1.100 kr.	11.000 kr.
Erstatning for 45 m læhegn	4.500 kr.
Erstatning for 39 m hæk	7.800 kr.
I alt	44.180 kr.

Erstatningsbeløbet forrentes med Nationalbankens diskonto fra den 28. august 2013.

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

Advokat Stig Lynghøj Nielsen nedlagde på vegne af Lodsejer 1 og Lodsejer 2 påstand om forhøjelse af erstatningen på 44.189,00 kr., som blev tilkendt ejerne af Taksationskommissionen.

Stig Lynghøj Nielsen anførte til støtte for påstanden for så vidt angår arealerstatningen, at den tilbudte erstatning på 40 kr. pr. m^2 ligger langt under den gennemsnitlige grundværdi.

Han dokumenterede, at Lodsejer 1 og Lodsejer 2 henvendte sig til SKAT ved mail af 29. april 2016 for at få belyst, hvorledes grundværdien af deres ejendom beregnes. Det er i mailen oplyst, at de 1400 m^2, som ligger tættest på huset, af SKAT er ansat til en værdi af 400 kr. pr. m^2, og at den resterende del af ejendommen er værdiansat til henholdsvis 3600 m^2 à 115 kr. pr. m^2 og 1380 m^2 à 7 kr. pr. m^2. Disse oplysninger er bekræftet af SKAT ved mail af 3. maj 2016 med bemærkning, at "priserne stadig er de samme" (materialesamlingen s. 69).

Disse oplysninger bør således være afgørende ved Overtaksationskommissionens fastsættelse af det eksproprierede areals værdi. Der henvises til grundejernes ankebegæring af 28. september 2015, hvoraf det fremgår at arealerstatningen samlet vil udgøre 107.854,00 kr., hvis oplysningerne fra SKAT anvendes. Det er hverken logisk eller rimeligt, at grundejerne bliver beskattet af den høje kvadratmeterpris, mens der kun kan opnås en erstatning på 40 kr. pr. m^2, når en del af ejendommen eksproprieres.

Stig Lynghøj Nielsen anførte til støtte for påstanden for så vidt angår erstatning for beplantningen, at ejerne har mistet i alt 36 træer i forbindelse med ekspropriationen. Der er tale om birketræer, lærketræer, bøgetræer, piletræer, og diverse frugttræer. De fleste af træerne er blevet fældet. Nogle af træerne har grundejerne dog mistet ved ekspropriation af det vestlige hjørne af ejendommen ud til Ny Harløsevej. De træer, der er placeret på dette hjørne, er således ikke længere en del af ejendommen.

Alle træerne bør kategoriseres som solitære træer. De er en del af haveanlægget, og har haft stor betydning for den afskærmende effekt ud til vejen.

Stig Lynghøj Nielsen anførte endvidere til støtte for påstanden, at ejerne er berettigede til ulempeerstatning i lighed med andre grundejere på strækningen mellem Hillerød og Skævinge. Før etableringen af cykelstien kunne ejerne sidde ugeneret på terrassen foran huset. Der var ikke indkig i haven idet hækken var høj og tæt. Cykelstien har tillige gjort det svært for ejerne at komme ud af deres indkørsel, idet udsigtsforholdene er blevet forringet.

Stig Lynghøj Nielsen anførte endelig til støtte for påstanden, at ejerne er berettigede til erstatning for værdiforringelse af ejendommen. Ejerne har indhentet en udtalelse fra en ejendomsmægler, der er af den opfattelse, at værdien af ejendommen er faldet med ca. 200.000 kr. efter anlæg af cykelstien, bl.a. fordi den tidligere pæne forhave er fuldstændig ødelagt og vil være det mange år frem.

Projektleder Henrik Rejnhold Jørgensen nedlagde på vegne af Hillerød Kommune påstand om stadfæstelse af Taksationskommissionens kendelse, subsidiært fastsættelse af et mindre erstatningsbeløb end den af grundejerne nedlagte erstatningspåstand efter Overtaksationskommissionens skøn.

Henrik Reinhold Jørgensen anførte til støtte for påstanden, at erstatningen på 44.180,00 kr. er i overensstemmelse med Overtaksationskommissionens erstatningsbeløb i forbindelse med ekspropriation

til cykelstien i Uvelse. Der henvistes til Overtaksationskommissionens kendelse af 7. oktober 2011, sag SJ 3-2011, som er fremlagt i sagen.

Henrik Reinhold Jørgensen anførte med hensyn til beplantningen, der er blevet fjernet, at der var tale om et levende hegn, som er vokset op gennem årene. Kommunen har vurderet, at denne del af beplantningen har haft en læhegnsfunktion, idet beplantningen ikke var en naturlig del af haveanlægget.

Henrik Reinhold Jørgensen tilføjede, at kommunen ligeledes har rettet henvendelse til SKAT med henblik på at få belyst værdien af de ejendomme, der skulle eksproprieres i forbindelse med etableringen af cykelstien. SKAT har dog ikke angivet et præcist beløb over for kommunen. Kommunen har derfor taget udgangspunkt i sagerne fra Uvelse ved beregningen af erstatningernes størrelse.

Parterne forlod herefter mødelokalet.

Overtaksationskommissionen afsagde efter drøftelse af sagen og votering følgende

KENDELSE

Overtaksationskommissionen lægger til grund, at ejendommen ikke er noteret som en landbrugsejendom, og at den samlede grundværdi udgør 959.100,00 kr. ifølge oplysninger fra landinspektør Kasper Tharup Hansen. På tidspunktet for ekspropriationen udgjorde ejendommens areal 6.380 m^2, hvoraf der er blevet eksproprieret 522 m^2. Gennemsnitsprisen pr. m^2 udgør således 150,30 kr.

Overtaksationskommissionen bemærker i denne forbindelse, at den beregningsmetode, der refereres til i e-mailvekslingen mellem ejerne og SKAT (s. 69 i materialesamlingen), er en teknisk opgørelse, som vedrører den skattemæssige beregning af ejendommens værdi og derfor ikke umiddelbart kan overføres til beregning af arealerstatning i forbindelse med ekspropriation.

Overtaksationskommissionen finder det vanskeligt at vurdere, hvor mange af de fældede træer skal kategoriseres som solitære træer eller som del af et læhegn. Overtaksationskommissionen kan tiltræde den af Taksationskommissionen fastsatte samlede erstatning for de tab af solitære træer og læhegn (tab af beplantning).

Overtaksationskommissionen finder, at ejerne bør tilkendes en ulempeerstatning for de indbliksgener, som ekspropriationen har medført. Ulempeerstatningen fastsættes skønsmæssigt til 25.000,00 kr.

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

Ejerne tilkendes ejerne 10.000,00 kr. i godtgørelse til advokatbistanderstatning.

Herefter

b e s t e m m e s

Hillerød Kommune tilpligtes at betale ejerne af matr. nr. Matr.nr., Skævinge By, Skævinge, Lodsejer 1 og Lodsejer 2 følgende erstatning:

Eksproprieret areal 522 m2 à 150,30 kr.	78.456,60 kr.
Erstatning for tab af beplantning	15.500,00 kr.
Erstatning for 39 meter hæk	7.800,00 kr.
Erstatning for ulempe	25.000,00 kr.
I alt	126.756,60 kr.

Hillerød Kommune skal endvidere betale ovenstående Lodsejer 1 og Lodsejer 2 10.000 kr. ekskl. moms til dækning af udgifter til advokatbistand.

Bo Tarp

Erling Rørdam **Preben Birch**

Knud Birk Iversen **Rene Nørbjerg**

Udskriftens rigtighed bekræftes

Viborg, d. 10. oktober 2017

Line Toftbjerglund 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.