**Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland**

**Kendelse**

Den 28. oktober 2020

Sagsnr. TS82001-00055

**Ejer:** Lodsejer

Matr.nr. Matr.nr. 1 Igelsø By, Kvanløse

Beliggende: Adresse 1 , 4300 Holbæk

mod

**Holbæk Kommune**

**Overtaksationskommissionens afgørelse**

Taksationskommissionens afgørelse ændres.

**Indledende oplysninger**

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatningen for ekspropriation af parkeringsareal ved Maglesø.

Onsdag den 28. oktober 2020, kl. 09.00 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på adressen Adresse 1 , 4300 Holbæk. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden for kommissionen, cand.jur. Bo Tarp samt medlemmerne Henrik Tage Carlsen, Tue Tortzen og Erling Rørdam. Kommissionsmedlemmet Ivan Skaaning Hansen tilsluttede sig kommissionen i forbindelse med den mundtlige forhandling.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektørerne Henning Østergaard og Elsebeth Knudsen, begge fra Skel.dk.

Advokat John Breving har den 21. oktober 2019 på vegne af ejeren indbragt Taksationskommissionen i Vestsjællands afgørelse af 18. september 2019 for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland.

Ejeren Lodsejer mødte med sin repræsentant advokat John Breving fra Plexus Advokater.

For Holbæk Kommune mødte landinspektør Michael Leth-Espensen og specialkonsulent Anette Lyngbye.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.merc.jur. Line Lage.

**Sagens oplysninger**

For at sikre den offentlige tilgængelighed til udflugtsmålet Maglesø, har kommunalbestyrelsen i Holbæk Kommune d. 10. april 2019 truffet beslutning om at ekspropriere et parkeringsareal på matr.nr. Matr.nr 2, Igelsø By, Kvanløse. Parkeringsarealet er den eneste mulighed for, at flere biler kan parkere i nærheden af Maglesø.

Parkeringspladsen har siden anlæggelsen fungeret for gæster til Maglesø og for det nu lukkede traktørsted på Adresse 2. Der har været tinglyst en deklaration, hvorefter ejerne af traktørstedet havde sikret sig ret til at benytte parkeringspladsen. Deklarationen er blevet aflyst fra tingbogen den 26. juni 2018.

Matr.nr. Matr.nr 2, Igelsø By, Kvanløse udgjorde på ekspropriationstidspunktet sammen med matr.nr. Matr.nr. 3, Matr.nr. 4, Matr.nr. 5 og Matr.nr. 6 en landbrugsejendom på 136.330 $m^2$, heraf 0 $m^2$ vej. Der eksproprieres et areal på ca. 1.044 $m^2$ fra ejendommen.

Ejendomsværdien var pr. 1. oktober 2018 3.450.000 kr. Heraf udgjorde grundværdien 302.400 kr.

Lodsejer købte ejendommen i 1993 og tilkøbte et areal i 1997. Matr.nr. Matr.nr. 2 er fredet ved Overfredningsnævnets kendelse af 28. juni 1962. Den daværende ejer modtog en erstatning for fredningen. Af fredningsbestemmelserne fremgår, at området ikke må tilplantes eller yderligere bebygges.

Der er i sagens behandling ved overtaksationskommissionen bl.a. fremlagt følgende:

- Oversendelsesbrev af 21. oktober 2019 fra Taksationskommissionen i Vestsjælland
- Klage af 21. oktober 2019 fra ejerens advokat
- Protokol af 18. september 2019 – besigtigelse, forhandling & kendelse
- Indlæg og bilag fremsendt ved taksationskommissionens behandling af sagen
- Indlæg af 12. oktober 2020 fra ejerens advokat

Overtaksationskommissionen besigtigede ejendommen, hvorefter parterne redegjorde for deres synspunkter på Holbæk Rådhus, Kanalstræde 2, 4300 Holbæk.

**Taksationskommissionens afgørelse af 18. september 2019**

> *"**AFGØRELSE.***
>
> *Holbæk Kommune skal for ekspropriation af et parkeringsareal ved Maglesø betale erstatning svarende til de eksproprierede værdiers handelspris.*
>
> *Ved ekspropriationen erhverver Holbæk Kommune en parkeringsplads, som er anlagt for årtier siden. Erstatning for en sådan plads kan ikke fastsættes til samme værdi som for landbrugsjord. Efter sagens oplysninger ansætter Taksationskommissionen skønsmæssigt det eksproprierede areals værdi til 50.000 kr.*
>
> *Taksationskommissionen kan tiltræde, at værdien af bevoksningen på det eksproprierede areal ansættes til 10.000 kr., og at der skal betales en skattekompensation på 100 kr.*

*Taksationskommissionen kan også tiltræde, at der ydes ejeren en godtgørelse på 10.000 kr. inkl. moms for udgifter til sagkyndig bistand.*

*Ejendommen, som parkeringspladsen eksproprieres fra, har utvivlsomt en herlighedsværdi. Denne værdi er ikke specielt knyttet til den eksproprierede parkeringsplads, og efter sagens oplysninger og den skete besigtigelse vurderer Taksationskommissionen, at ejendommen ikke mister noget af sin herlighedsværdi som følge af den skete ekspropriation.*

*Taksationskommissionen finder det ikke med sagens oplysninger godtgjort, at ejendommen som følge af ekspropriationen af et mindre hjørne af det samlede areal mister nogen jagtmulighed.*

***Derfor bestemmes:***

*Holbæk Kommune skal i erstatning for ekspropriation af et parkeringsareal fra matr.nr.* Matr.nr. 2 *Igelsø by, til ejeren* Lodsejer *betale en erstatning på 60.100 kr. samt til udgifter til sagkyndig bistand med 10.000 kr.*

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

*Udgifterne ved Taksationskommissionens behandling af sagen betales af Holbæk Kommune."*

**Parternes påstande og synspunkter**

Ejerens advokat gentog påstandene fremført for taksationskommissionen. Ejere nedlagde således påstand om en samlet erstatning på 990.000 kr. med tillæg for godtgørelse af sagkyndig bistand.

Erstatningskravet var opgjort som følger:

| | |
|---|---|
| Herlighedsværdi: | 650.000 kr. |
| Parkeringsplads: | 290.000 kr. |
| Jagt: | 50.000 kr. |
| I alt: | 990.000 kr. |

Ejerens advokat henviste til indlæg fremsendt under taksationskommissionens behandling samt indlæg af 12 oktober 2020, hvoraf følgende fremgår (uddrag):

*"Som led i sine bestræbelser på at sikre offentlighedens adgang til området ved Maglesø har Holbæk Kommune valgt at ekspropriere et mindre areal af klagers ejendom med henblik på at gøre det muligt for offentligheden at komme tæt på området ved Maglesø.*

*Arealet har tidligere af klager, efter aftale med det tidligere traktørsteds ejer, været stillet til rådighed som p-plads for traktørstedets besøgende.*

*Arealet er gennem årene blevet påført vejmaterialer, der i dag sikrer, at biler kan anvende arealet som p-plads.*

*Ved den gennemførte ekspropriation erhverver Holbæk Kommune et areal, der allerede er udlagt som p-plads, med en perfekt vejkasse, hvor der med en meget lille udgift kan skabes perfekte p-forhold så området kan gøres til et attraktivt udflugtsmål med et imponerende udsigtspunkt.*

*Ifølge landskabsarkitekt Birgitte Fink repræsenterer den eksisterende p-plads en anlægsværdi på ikke under 290.000 kr.*

*Ifølge grundlovens § 73 kan ingen tilpligtes at afstå sin ejendom uden hvor almenvellet kræver det og mod fuld erstatning.*

*Erstatningen ved en ekspropriation skal, ud over selve jordprisen, også afspejle den værdi som kommunen får i besparelse ved at overtage en fuldt færdig etableret p-plads.*

*Denne besparelse, som har en værdi på ikke under 290.000 kr., kan kommunen ikke tilegne sig, idet det vil betyde, at der ikke som forudsat i grundloven § 73 alene kan ske ekspropriation mod fuld erstatning for det eksproprieredes værdi.*

*I forhold til den anførte herlighedsværdi skal det fastholdes, at det netop er p-pladsens konkrete beliggenhed, der er kommunens begrundelse for ekspropriation af p-pladsen, hvorfor det skal fastholdes, at arealet har en herlighedsværdi, der skal erstattes."*

Til den mundtlige forhandling bemærkede ejerens advokat, at han er bekendt med, at der normalt ikke gives erstatning for mistet udsigt, men det anførtes, at der kan gives erstatning for tab af herlighedsværdi, når herlighedsværdien er selve forudsætningen for ekspropriationen. I nærværende sag eksproprierer kommunen netop for at sikre adgang samt udsigt til kommunens største naturperle. Beliggenheden og udsigten fra parkeringsarealet er helt unik for området. At der stadig vil være en herlighedsværdi tilknyttet restejendommen, afskærer ikke ejeren fra at få erstatning for herlighedsværdien af det mistede areal. Ejerens advokat henviste til den indhentede mæglervurdering af 6. januar 2019, hvor herlighedsværdien af arealet er vurderet til 650.000 kr.

Ejerens advokat anførte endvidere, at kommunen ikke erhverver et landbrugsareal, men derimod en anlagt og fuld funktionsdygtig parkeringsplads. Det anførtes, at ejeren bør erstattes for de udgifter, som kommunen sparer ved at ekspropriere en allerede anlagt parkeringsplads. Der henvistes til den indhentede vurdering fra landinspektør Birgitte Fink, hvor købsprisen for parkeringspladsen inkl. randplantning og jordstykket udgør 290.000 kr. Det bemærkedes endvidere, at arealet har været fredet siden 1962. Hvis ikke der lå en parkeringsplads i forvejen, ville kommunen ikke få lov til at etablere en ny.

Adspurgt af kommissionen bemærkede ejeren, at han ikke har kendskab til, af hvem - eller hvordan parkeringsarealet oprindeligt blev anlagt. Ejeren har ikke gjort noget ved parkeringsarealet i den tid, han har haft ejendommen. Det har aldrig været nødvendigt at etablere afvanding på arealet.

Hvad angår jagtforholdene på arealet, bemærkedes det, at kommunens ønske om at fremme aktiviteten i området gennem forbedret adgangsforhold og fjernelse af beplantning medfører, at området får en anden karakter. Den øgede aktivitet vil skræmme dyrene væk, og dyrene vil ikke kunne nyde den samme beskyttelse i terrænet, da underskoven på ejerens areal fjernes. Det oplystes, at der jages harer, fasaner, ænder og råvildt i området.

Ejerens advokat anførte, at taksationskommissionens godtgørelse af sagkyndig bistand på 10.000 kr. er alt for lav set i forhold til sagens omfattende historik, og da sagen er trukket i langdrag.

Holbæk Kommune nedlagde påstand om erstatning på i alt 27.848 kr. samt tillæg for sagkyndigbistand.

Erstatningstilbuddet fordeler sig som følger:

| | |
|---|---|
| Arealerhvervelse: 1.044 $m^2$ à 17 kr. pr. $m^2$ | 17.748 kr. |
| Tab af beplantning på skråningsarealet, skønsmæssigt ansat til: | 10.000 kr. |
| Skattekompensation: | 100 kr. |
| I alt: | 27.848 kr. |

Holbæk Kommune henviste til indlæg fremsendt under taksationskommissionens behandling, heriblandt erstatningsforslag af 21. maj 2019, hvoraf følgende fremgår (uddrag):

*"(…)*

*Ejendommen er en landbrugsejendom. Handelsprisen for landbrugsjord har de sidste par år været ca. 17 kr./m². Samme pris er anvendt ved de seneste erhvervelser ved ekspropriation af landbrugsjord her i områder af både Kommissarius for Statens Ekspropriationer på Øerne og af Holbæk Kommune.*

*Herudover har vi skønsmæssigt fastsat værdien af den beplantning, som findes på skråningsarealerne omkring parkeringspladsen. Beplantningen indgår ikke i ejendommens drift og derfor er tabet for mistet beplantning sat til 10.000 kr.*

*Udgangspunktet for kommunens forslag til erstatning er, at der ydes erstatning i det omfang, ejer lider et tab. Erstatningsforslaget afspejler dette.*

***Bemærkninger til erstatningskrav***
*Herudover har kommunen følgende bemærkninger til erstatningskravet som det blev fremsat på åstedsforretningen og som det er gengivet ovenfor:*

*Vedr. herlighedsværdi*
*Arealet er som nævnt en del af en landbrugsejendom og ejer kan ikke have haft nogen berettiget forventning om, at arealet ville kunne tages i brug til noget andet end parkeringsplads eller landbrugsareal. Ejer ville ikke kunne få lov til udstykke, bygge eller ændre anvendelsen af arealet. Kommunen kan derfor ikke anerkende, at der skulle knytte sig nogen herlighedsværdi til arealet.*

*Vedr. parkeringsplads*
*Parkeringspladsen er genkendelig på luftfotos tilbage til 1954. Ejer har købt ejendommen i 1993 og kommunen er ikke bekendt med, at ejer skulle anlagt eller have haft udgifter til anlæggelse af parkeringspladsen. Det kan konstateres, at parkeringsarealet har tjent som parkering for besøgende til området omkring Maglesø og for besøgende til Maglesø Traktørsted. Kommunen er heller ikke bekendt med, at ejer skulle have haft indtægter fra arealets brug som parkeringsareal. Der har været tinglyst en deklaration om, at parkeringspladsen skulle tjene som parkeringsplads for traktørstedets gæster, men denne deklaration er aflyst af tingbogen den 26. juni 2018.*

*Udover at arealet for parkeringspladsen er en del af landbrugsejendommen, ses parkeringsarealet ikke at udgøre nogen særlig værdi for ejendommen, lige så vel som ejer ikke ses at have haft udgifter til anlæg af parkeringspladsensom. Derfor ses ejer ikke at lide noget tab ved at afstå parkeringspladsen og kommunen finder derfor ikke grundlag for at yde erstatning for arealets anvendelse som parkeringsareal.*

*Vedr. jagt*
*Parkeringspladsen har eksisteret i 65-70 år og der en løbende tilgang af besøgende til området og til dets stier. Der er med kommunens ekspropriation ikke tiltænkt en anden anvendelse af parkeringsarealet og det er derfor kommunens vurdering, at ejendommens jagtmuligheder ikke bliver påvirket af, at kommunen har eksproprieret arealet.*

*Der er ikke overfor kommunen gjort rede for, at ejer med ekspropriationen lider et tab i form af manglende jagtleje eller manglende jagtindtægter. Derfor finder kommunen ikke grundlag for at tilkende erstatning som følge af forringede jagtmuligheder.*

***Afslutning***

*Med hensyn til kravet om dækning af ejers omkostninger til sagkyndig bistand, er det kommunens holdning, at ejer i et vist omfang skal have en godtgørelse. Ekspropriationsindgrebets omfang og betydning for ejendommen gør det efter kommunens vurdering rimeligt, at ejer har engageret sagkyndig bistand, herunder dig som advokat til at bistå ejer og varetage hans interesser.*

*Efter kommunens vurdering er et beløb på 10.000 kr., incl. moms, en passende godtgørelse for ejers udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med ekspropriationssagen, herunder at give møde ved åstedsforretningen og efterfølgende brevveksling.*

*For fuldstændighedens skyld gøres opmærksom på, at der ikke skal lægges moms på erstatningsbeløbene, da der ikke er tale om ekspropriation af en byggegrund.*

*(…)"*

Til den mundtlige forhandling bemærkede kommunen, at arealet hverken må bebygges eller beplantes, da det er fredet. I forbindelse med fredningen i 1962, blev der betalt erstatning til den daværende ejer af ejendommen. Parkeringspladsen var etableret på tidspunktet, hvor arealet blev fredet. Kommunen oplyste, at man for første gang kunne se parkeringspladsen på luftfotografier tilbage i 1954. På fotomateriale fra 1962 kan man se, at parkeringsarealet har den udformning, den har i dag. Det understregedes, at ejeren ikke har haft nogle udgifter til hverken etablering eller vedligehold af parkeringsarealet. Det er kommunens opfattelse, at en arealpris på 50 kr. pr. $m^2$ kun kan komme på tale, hvis der er en forventning om en mere intensiv udnyttelse af arealet, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag.

Det anførtes, at parkeringsarealet ikke er anlagt til 290.000 kr., som påstået af lodsejeren. Det er kommunens opfattelse, at parkeringspladsen er blevet anlagt ved langsom opfyldning gennem årene. Der er hverken anvendt vejkasse eller blevet anlagt afvanding. Kommunen bemærkede, at det ikke er besparelsen, der skal erstattes. Kommunen oplyste endvidere, at man ikke har tænkt sig at lave nogle tekniske forbedringer ved parkeringspladsen. Der skal muligvis opsættes et gelænder eller lignende, men ikke andet.

Kommune fastholdt, at der ikke er knyttet nogen herlighedsværdi til selve parkeringsarealet, hvorfor ejendommen ikke mister nogen herlighedsværdi.

I forhold til erstatning for mistet jagt på ejendommen, bemærkede kommunen, at det er muligt, at der vil komme en stigning i antallet af besøgende, men ikke på et niveau, hvor det kan påvirke jagtforholdene i området. Der er allerede en del aktivitet i området, hvilket de naturligt skabte trampestier vidner om. Det bemærkedes endvidere, at området skal vedligeholdes jf. fredningen. Dette er ikke sket, nu hvor arealet er vokset til. Bevoksningen er i strid med fredningen, og det har aldrig været hensigten, at der skulle dyrkes jagt i området.

**Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse**

Overtaksationskommissionen skal i nærværende sag tage stilling til erstatningen for ekspropriation af parkeringsareal ved Maglesø.

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse for så vidt angår spørgsmålene vedrørende herlighedsværdi, jagt, tab af beplantning & skattekompensation. Der henvises til taksationskommissionens begrundelse herom.

Overtaksationskommissionen finder i lighed med taksationskommissionen, at det eksproprierede ikke alene kan fastsættes til samme værdi som landbrugsjord, da der er tale om en parkeringsplads. Overtaksationskommissionen bemærker i denne sammenhæng, at der skal tilkendes erstatning svarende til det eksproprieredes værdi i handel og vandel jf. vejlovens § 115, stk. 3. Kommissionen finder, at der er tale om en fuld funktionsdygtig parkeringsplads af ældre dato, som, efter det oplyste, er etableret ved opfyldning. Da der ikke foreligger tekniske data om parkeringspladsens konstruktion eller sammenlignelige handler, fastsættes erstatningen for parkeringspladsen skønsmæssigt til 75.000 kr. Derudover fastsættes erstatningen for selve jordstykket til prisen for landbrugsjord: 17 kr. à 1.044 $m^2$, totalt 17.748 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For ekspropriation af parkeringsareal fra matr.nr. Matr.nr. 2 Igelsø by, betaler Holbæk Kommune til ejeren Lodsejer :

| | |
|---|---|
| Arealerstatning, 17 kr. à 1.044 $m^2$: | 17.748 kr. |
| Tab af parkeringsplads: | 75.000 kr. |
| Tab af beplantning: | 10.000 kr. |
| Skattekompensation: | 100 kr. |
| I alt | 102.848 kr. |

Holbæk Kommune skal endvidere betale ejeren en godtgørelse på 15.000 kr. til dækning af dennes nødvendige udgifter til sagkyndig bistand for begge instanser, jf. vejlovens § 110.

Holbæk Kommune betaler omkostningerne ved overtaksationskommissionens virksomhed.

Erstatningen forrentes efter diskontoen den 10. april 2019, jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

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.

Bo Tarp

Ivan Skaaning Hansen  Henrik Tage Carlsen

Tue Tortzen  Erling Rørdam

*/Juridisk sekretær, Line Lage, cand.merc.jur.*

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 30. november 2020



Tina S. Pedersen, kontorfuldmægtig