Kendelse

8. november 2017

Sagsnr. TS82001-00022

Ejeren af matr.nr. Matr.nr. 1 **,** Matr.nr. 2 **,** Matr.nr. 3 **, og** Matr.nr. 4 **Vig by, Vig**

Beliggende: Adresse
4560 Vig

mod

Odsherred Kommune

Sagen vedrører udmåling af ejerens erstatning i forbindelse med ekspropriation af arealer til anlæg af en forlængelse af Vig Parkvej.

Den 8. november 2017, kl. 10.00 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse , 4560 Vig. I Overtaksationskommissionens behandling af sagen deltog formanden, Peter Møgelvang-Hansen, København, det af regeringen udpegede medlem af Overtaksationskommissionen, Knud Birk Iversen, samt de til forretningen udpegede kommissionsmedlemmer, Erling Rørdam og Tue Tortzen.

Overtaksationskommissionen blev bistået af landinspektør Henning Østergaard.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af ejeren, Lodsejer , der mødte med sin repræsentant, ejendoms- og økonomikonsulent Finn Hallberg, Odsherreds Landboforening.

Odsherred Kommune var repræsenteret af Rasmus Kruse Andreasen og advokat Hanne Mølbeck, Bech-Bruun.

Protokollen blev ført af formanden.

Mødet indledtes med besigtigelse af de af ejerens arealer, der støder op til den nyanlagte vej. Under besigtigelsen konstateredes bl.a., at anlagte markoverkørsler ikke var i en ordentlig stand. Desuden blev rejst spørgsmål om placering af afvandingsbrønde.

Efter besigtigelsen fortsatte mødet på rådhuset i Højby.

Sagens oplysninger

Matr. nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 4 Vig by, Vig. ejes af Lodsejer og udgør sammen med matr. nr. Matr.nr. 3 og Matr.nr. 2 samme sted en landbrugsejendom, der ifølge tingbogen har et samlet areal på 30 ha 5.821 m , heraf vej 1.267 m^2 . Ejendommen er pr. 1/10/2012 ansat til en ejendomsværdi på 5.050.000 kr., heraf grundværdi 1.395.600 kr.

Indgrebet bestod i ekspropriation af et areal på 17447 m^2, der er permanent afstået, samt midlertidig råden over et areal på 5397 m^2 i forbindelse med anlægget af vejen.

Under mødet sammenfattede landinspektør Henning Østergaard de foreliggende ajourførte oplysninger om de matrikulære forhold i sagen. Sammenfatningen skete på grundlag af Geodatastyrelsens registreringsmeddelelser af henholdsvis 20/8/2014 (om matrikulære ændringer foranlediget af kommunens ekspropriationer i nærværende sag om Vig Parkvej, jf. sagens bilag 9) og 26/4/2016 (om matrikulære ændringer foranlediget af de statslige ekspropriationer i forbindelse med rute 21); behovet for en sammenfatning understreges af, at den statslige ekspropriation blev foretaget før den kommunale, men først registreret matrikulært efter denne.

Af Henning Østergaards sammenfatning fremgik, at matr. nr. Matr.nr. 4 herefter er på 179847m^2 (heraf vej 1524 m^2), at matr. nr. Matr.nr. 5 (udskilt fra matr. nr. Matr.nr. 4) er på 15985 m^2, og at matr. nr. Matr.nr. 6 (udskilt fra matr. nr. Matr.nr. 4) er på 6635 m^2.

Henning Østergaard oplyste desuden, at Møllevej, der er offentlig vej, fejlagtigt er indgået i fastlæggelsen af det eksproprierede areal, der ligger til grund for de hidtidige erstatningsopgørelser i sagen, og at en præcis angivelse af det eksproprierede areal forudsætter en ny opmåling. En sådan er foretaget af Henning Østergaard efter mødet i Overtaksationskommissionen.
Henning Østergaard har i e-mail af 13/1/2018 til formanden oplyst, at det permanent afståede areal som ovenfor anført udgør 17447m^2 (summen af dels det matrikulært udskilte vejareal på 14792m^2 (delnr. 8 i registreringsmeddelelse af 20/8/2014) dels det afskårne vejareal, der fejlagtigt ikke blev udskilt som vejareal, men tildelt matr. nr. Matr.nr. 6 på 6635 m^2, fratrukket et areal på 3980m^2, der er beregnet på grundlag af Henning Østergaards efterfølgende opmåling af en del af Møllevej, der har eksisteret i mange år og fejlagtigt er indgået arealmæssigt i det eksproprierede areal).

Henning Østergaard har desuden oplyst, at det midlertidige arbejdsareal som anført ovenfor udgjorde 5397m^2, hvilket fremgår af det under Overtaksationskommissionens møde udleverede Rids af 6/8/2014 vedrørende arbejdsarealer udarbejdet af landinspektør Kia Nielsen

Henning Østergaard oplyste herudover, at også en afklaring af de under besigtigelsen rejste spørgsmål om placeringen af vejafvandingsbrønde forudsætter en opmåling. En sådan er foretaget efter mødet i Overtaksationskommissionen, og Henning Østergaard har i e-mail af 24/11/2017 til Overtaksationskommissionens formand oplyst, at en opmåling har vist, at de fire nordlige brønde alle ligger i det udskilte vejareal. Mod syd er registreret tre brønde, som alle overskrider skel med 0,5 m; den ene af disse brønde er en ældre drænbrønd, mens de to andre er mindre nye brønde, hvis funktion er usikker.

Afgørelse af 19/7/2013 truffet af Taksationskommissionen for Vestsjælland, sag TK 7/2013
"Efter en samlet vurdering af indgrebets betydning for ejendommen findes denne efter indgrebet at være noget forringet som følge af gennemskæringerne, hvorved ejendommen delvis udelukkes for brug af vandingstilladelsen. Kommunens tilbud, der andrager i alt 49.600 kr. findes i den forbindelse at være passende beregnet på basis af restløbetiden på 8 år for vandindvindingsretten. En skattekompensation som af ejeren beregnet til 1.702 kr."jf. rute 21, findes passende.

Der er ikke dokumenteret en egentlig ejendomsforringelse fra ejerens side, hvorfor dennes påstand ikke kan tages til følge, udover hvad der tilbudt for defigurering og gennemskæring.
Strukturskadeerstatning findes at burde ydes med 2,00 kr./m², jf. praksis i lignende sager.
Beregning af erstatning for arbejdsareal og afgrødetab finder kommissionen ikke p.t. at kunne tage stilling til.
For ejerens udgifter til bistand under taksationssagen bør Odsherred Kommune betale 8.000,00 kr.

Derfor bestemmes:
Odsherred Kommune skal i anledning af ekspropriation til forlængelse af Vig Parkvej betale erstatning til ejeren af matr. nr. Matr.nr. 4 *og* Matr.nr. 1 *Vig by, Vig,* Lodsejer *, Blankegårdsvej 1, 4560 Vig med følgende beløb:*

Ekspropriation af 18.930 m² à 15,00 kr. /m²	*283.950 kr.*
Defigurering af 31.230 m² à 4,50 kr./m²	*140.535 kr.*
Gennemskæring af 15.890 m² à 2,00 kr./m²	*31.780 kr.*
Strukturskade på arbejdsarealer 4.460 m² à 2,00 kr./m²	*8.960 kr.*
Tab af hydrant og indvingsret	*49.600 kr.*
Skattekompensation	*1.702 kr.*
Sagkyndig bistand i forbindelse med taksation	*8.000 kr.*
I alt	*516.487kr.*

Erstatningsbeløbene forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen til betaling sker med en årlig rente svarende til Nationalbankens diskonto på ekspropriationstidspunktet.

Udgifterne ved taksationskommissionens behandling af sagen betales af Odsherreds kommune."

Parternes påstande og synspunkter
På ejerens vegne nedlagde Finn Hallberg påstand om betaling af følgende beløb:

Ekspropriation af 18930 m² à 15 kr.	283.950 kr.	
Defigurering af 31230 m² à 4,50 kr.	140.535 kr.	
Gennemskæring af 15890 m² à 2,00 kr.	31.780 kr.	
Leje af arbejdsareal – ikke endeligt opgjort, 6.500 kr. per ha.		r.
Afgrødeerstatning 2013 – ikke endeligt opgjort		
Skattekompensation	1.702 kr.	
Strukturskade på arbejdsarealer 4545 m² à 3.56 kr.	16.180 kr.	
Mistet vandingsret: 3,5 ha x 20 hkg x kornpris 150 kr/hkg x 8 år	84.000 kr.	
Ejendomsforringelse	250.000 kr.	
Godtgørelse for sagkyndig bistand	40.000 kr.	
Samlet erstatning	848.147 kr.	

Det blev bl.a. gjort gældende, at erstatning for strukturskade skal fastsættes med udgangspunkt i det konkrete arbejde og den konkrete skade. I det foreliggende tilfælde er der sket kraftig skade, bl.a. ødelagte drænrør og sammenblanding af muldjord og råjord.

For så vidt angår den mistede vandingsrettigheder blev der henvist til, at matr. nr. Matr.nr. 5 på grund af vejanlægget ikke længere kan vandes; det samme gælder på grund af vejens krumning ca. 20000 m^2 af det øvrige areal.

Kravet om erstatning for generel ejendomsforringelse blev støttet på, at den tidligere så harmoniske landbrugsejendom på grund af defigureringen og gennemskæringerne er blevet mindre attraktiv og vil indbringe en lavere salgspris.

På kommunens vegne anførte advokat Hanne Mølbeck, at kommunen som udgangspunkt er enig i Taksationskommissionens erstatningsfastsættelse. Efter den endelige opmåling af de permanent eksproprierede arealer har det imidlertid vist sig, at der er eksproprieret et mindre areal end forventet, jf. registreringsmeddelelse fra Geodatastyrelsen af 20/8/2014 (sagens bilag 9). For Overtaksationskommissionen har kommunen derfor justeret sin påstand, som herefter lyder:

Ekspropriation af 14792 m^2 à 15 kr.	221.880 kr.
Defigurering af 31230 m^2 à 4,50 kr.	140.535 kr.
Gennemskæring af 15890 m^2 à 2,00 kr.	31.780 kr.
Strukturskade på arbejdsarealer 4460 m^2 à 2,00 kr.	8.920 kr.
Mistet vandingsret: 2,9 ha x 20 hkg x kornpris 150 kr/hkg x 8 år	69.600 kr.
Fradrag for ophørte udgifter til vanding	- 10.000 kr.
Usikkerhed forbundet med erstatningsopgørelse for mistet vandingsret	- 10.000 kr.
Samlet erstatning	452.715 kr.

Til støtte for de enkelte poster henviste advokat Hanne Mølbeck på kommunens vegne til de synspunkter, der blev anført af kommunen under sagens behandling ved Taksationskommissionen.

Heraf fremgår bl.a., at strukturskaden på arbejdsarealet efter kommunens opfattelse ikke kan anses for 'svær', hvilket efter Landsaftalen udløser 3.56 kr. per m^2, men alene for 'middelsvær', hvilket efter Landsaftalen udløser 2 kr. per m^2. Dette svarer til, hvad der er lagt grund ved erstatningsfastsættelsen i forbindelse med ekspropriationerne til Rute 21.

Tilsvarende er det kommunens opfattelse, at defigureringen alene indebærer ordinære driftsmæssige ulemper, hvorfor erstatningen herfor bør fastsættes til 4,50 kr. pr. m^2, svarende til, hvad der blev fastsat ved ekspropriationerne til Rute 21.

Med hensyn til erstatning for de mistede vandingsrettigheder, der på ekspropriationstidspunktet skulle løbe i endnu 8 år, har kommunen navnlig anført, at den arealstørrelse (2,9 ha), der er lagt til grund for den ovenfor angivne beregning, er summen af det afskårne areal, som nu udgør matr. nr. Matr.nr. 5, der som anført er på 15985m^2, og 1,3200 ha, som er angivet det kort, der er fremlagt som sagens bilag 8. Det i kommunens erstatningsopgørelse foretagne fradrag for usikkerhed beror ifølge kommunen på, at vandingsbehovet kan variere fra år til år.

Kommunen finder ikke, at ejeren er berettiget til erstatning for generel værdiforringelse af ejendommen, idet der ved fastsættelsen af erstatningen for defigurering og gennemskæring er taget højde for de ulemper, der er relevante i det foreliggende tilfælde.

Kommunen modsætter sig ikke skattekompensation angående de afståede arealer og er tillige indstillet på at yde erstatning for afgrødetab for så vidt angår arbejdsarealerne efter nærmere aftale med Lodsejer .

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

De arealer, der blev afstået til anlæg af omfartsvejen, befandt sig i landzone, og Overtaksationskommissionen tiltræder, at erstatningen for de afståede arealer fastsættes til 15 kr. pr. m^2. Efter de nu foreliggende oplysninger blev der afstået i alt 17447 m^2 til vejanlægget, hvilket fører til en afståelseserstatning på 17447 x 15 kr., dvs. 261.705 kr.

Erstatningen for strukturskade på arbejdsarealerne fastsættes af de ejeren anførte grunde passende til 3,56 kr. per m^2. Efter de nu foreliggende oplysninger udgjorde det midlertidige arbejdsareal 5397 m^2; erstatningsbeløbet for denne post udgør således 5397 x 3,56 kr., dvs. 19.213 kr.

Overtaksationskommissionen er enig med Taksationskommissionen i, at erstatningen for gennemskæring fastsættes til 2 kr. per m^2, men finder under hensyn til de ulemper, der er forbundet med udnyttelsen af de afskårne arealer, matr. nr. Matr.nr. 5, at erstatningen for defigurering bør fastsættes til 8 kr. per m^2

Erstatningen for gennemskæring fastsættes herefter til 15985 (matr. nr. Matr.nr. 5) x 2 kr., dvs. 31.970 kr. og for defigurering til 31200 m^2 x 8, dvs. 249.600 kr.

Erstatningen for mistede vandingsrettigheder fastsættes til 69.600 kr. baseret på den af parterne angivne opgørelsesmetode, idet Overtaksationskommissionen finder, at det for beregningen relevante areal bør fastsættes til 2,9 ha (summen arealet af matr. nr. Matr.nr. 5 og 13200m^2, jf. bilag 8). Ved erstatningens udmåling bør der tages højde for sparede vandingsomkostninger, der for den relevante 8-årige periode skønsmæssigt anslås at udgøre 10.000 kr. Den usikkerhed, der i sagens natur gør sig gældende med hensyn til fastsættelsen af værdien af de mistede vandingsrettigheder kan efter Overtaksationskommissionens opfattelse ikke begrunde fradrag i erstatningen.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at antage, at ejendommens værdi som følge af det indgreb, der er foretaget i forbindelse med anlægget af Vig Parkvej, er forringet i et omfang, der kan begrunde en erstatning, som rækker ud over, hvad der ovenfor er bestemt om gennemskæring og defigurering.

Kommunen har erklæret, at man ikke modsætter sig skattekompensation. Under hensyn til, at ejeren i en periode har betalt ejendomsskat af matr. nr. Matr.nr. 6, der som anført ovenfor ved en fejl ikke blev udskilt ejerens ejendom, fastsættes skattekompensationen til 2.000 kr.

Kommunen har desuden erklæret, at man er indstillet på at yde erstatning for afgrødetab for så vidt angår arbejdsarealerne efter nærmere aftale med Lodsejer .

Overtaksationskommissionen finder ikke, at ejeren ud over erstatning for afgrødetab har krav på lejebetaling for arbejdsarealet.

Overtaksationskommissionen fastsætter herefter følgende erstatning for ekspropriationsindgrebet:

Ekspropriation af 17447 m^2 à 15 kr.	261.705 kr.
Defigurering af 31230 m^2 à 8 kr.	249.840 kr.
Gennemskæring af 15985 m^2 à 2,00 kr.	31.970 kr.
Strukturskade på arbejdsarealer 5397 m^2 à 3,56 kr.	19.213 kr.
Mistet vandingsret: 2,9 ha x 20 hkg x kornpris 150 kr/hkg x 8 år med fradrag af sparede udgifter	59.600 kr.
Skattekompensation	2.000 kr.
Samlet erstatning	624.328 kr.

Under sagens behandling for Overtaksationskommissionen har kommunen erklæret, at man er indstillet på at yde erstatning for afgrødetab for så vidt angår arbejdsarealerne efter nærmere aftale med Lodsejer . Desuden har kommunen lovet at sørge for, at de ved Vig Parkvej anlagte markoverkørsler kommer til at fungere efter hensigten. Overtaksationskommissionen går ud fra, at kommunen og ejeren i fællesskab løser disse udestående spørgsmål.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 54 i den tidligere vejlov, lovbekendtgørelse 1048/2011.

Erstatningsbeløbet forrentes fra 29/1/2013, jf. den tidligere vejlovs § 63.

Odsherred Kommune betaler 20.000 kr. til ejeren til dækning af dennes udgifter til sagkyndig bistand ved begge kommissioner, jf. den tidligere vejlovs § 61.

Odsherred Kommune betaler udgifterne til sagens behandling for begge kommissioner, bortset fra vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. den tidligere vejlovs § 62, stk. 2.

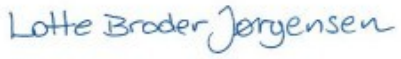
Søgsmål vedrørende erstatning skal være anlagt senest 6 måneder efter modtagelse af denne afgørelse, jf. den tidligere vejlovs § 65, stk. 1.

Peter Møgelvang-Hansen

Knud Birk Iversen Erling Rørdam Tue Tortzen

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg den 25. januar 2018



Lotte Broder Jørgensen

Kontorfunktionær