Kendelse

7. december 2017
Sagsnr. TS82001-00043

Ejeren af matr.nr. Matr.nr. 1**,** Matr.nr. 2 **og** Matr.nr. 3**,**
Gyrstinge By, Gyrstinge

Beliggende: Adresse
4100 Ringsted

mod

Ringsted Kommune

Sagen vedrører udmåling af ejerens erstatning i forbindelse med ekspropriation af arealer til etablering af boldbane m.v.

Den 7. december 2017, kl. 9.30 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse , 4100 Ringsted. I Overtaksationskommissionens behandling af sagen deltog formanden, Peter Møgelvang-Hansen, de af regeringen udpegede medlemmer af Overtaksationskommissionen, Preben Birch og Henrik Tage Carlsen, samt de til forretningen udpegede kommissionsmedlemmer, Erling Rørdam og Tue Tortzen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af ejeren, Lodsejer , der mødte med sin advokat, Nicolai Platzer Funder, og Jan Hansen.

Ringsted Kommune var repræsenteret af landinspektør Vibeke Stærdahl Nielsen og sagsbehandler Anders D. Ingemann.

Protokollen blev ført af formanden.

Mødet indledtes med besigtigelse af matr. nr. Matr.nr. 3

Efter besigtigelsen fortsatte mødet hos Ringsted Kommune, Teknisk Forvaltning, Rønnedevej 9, Ringsted.

Sagens oplysninger
Ekspropriationen er foretaget af Ringsted Kommune 14/3/2011 i medfør af planlovens § 47 med henblik på anlæg af boldbaner i Gyrstinge til gennemførelse af lokalplan nr. 176.
Beslutningen om ekspropriation blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, som 12/9/2013 ophævede kommunens beslutning. Efter anmodning fra Ringsted Kommune genoptog klagenævnet sin behandling og stadfæstede ved en ny afgørelse af 8/4/2014 kommunens ekspropriationsbeslutning. Ejeren indbragte klagenævnets afgørelse for Retten på Frederiksberg, som ved dom af 10/11/2015 frifandt klagenævnet.
Dommen blev stadfæstet af Østre Landsret 9/1/2017.
28/7/2017 indbragte Ringsted Kommune erstatningsspørgsmålet for Taksationskommissionen for Vestsjælland, jf. planlovens § 50.

Ekspropriationen angår matr. nr. Matr.nr. 3 Gyrstinge by, Gyrstinge, som sammen med matr. nr. Matr.nr. 1 og Matr.nr. 2 samme sted udgør en landbrugsejendom med et samlet areal på 13 ha 555, heraf vej 1150 m^2. Matr. nr. Matr.nr. 3 har ifølge tingbogen et areal på 3 ha 4817 m^2, heraf vej 1150 m^2. Landbrugsejendommen er pr. 1/3/2009 ansat i ejendomsværdi til 3.800.000 kr., heraf grundværdi 1.022.600 kr.

Lokalplan nr. 176 fra oktober 2005 om boldbane og multihus ved Kildeskolen i Gyrstinge har til formål at forbedre og udvide de eksisterende idrætsfaciliteter til Kildeskolen i Gyrstinge. Endvidere skal planen sikre, at der kan etableres en ny vejforbindelse til betjening af området. Lokalplanen omfatter bl.a. den del af matr. nr. Matr.nr. 3, som kommunen i 2011 besluttede at ekspropriere. Ved lokalplanen blev det senere eksproprierede areal overført fra landzone til byzone. Af redegørelsen til lokalplanen fremgår, at den er i overensstemmelse med regionsplan 2001 – 2012, hvor området omkring Gyrstinge sø er udpeget som kulturmiljø. I kommuneplanen er matr. nr. Matr.nr. 3 omfattet af bestemmelser for område 7B4 – Nyt boligområde med særlige bestemmelser, for hvilket der gælder følgende bestemmelser:

a. *"Området udlægges til parcelhuse, rækkehuse o. lign. En del af området kan inddrages til hal eller idrætsformål.*
b. *Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.*
c. *Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 ½ etage og ikke højere end 8,5 m.*
d. *Der skal udarbejdes en samlet bebyggelsesplan for hele området".*

Ved ekspropriationen har kommunen erhvervet 1 ha 908 m^2, heraf vej 1144 m^2. Det fremgår af sagens bilag E og bilag 10, at kommunen i 2009 inden ekspropriationsbeslutningen under forhandlinger om aftalt overtagelse af arealet havde tilbudt at betale 100 kr,/m^2, og at dette blev afvist af ejeren, der krævede 200 kr/m^2.

Ekspropriationsplanen af 30/3/ 2010 (sagens bilag 6) indeholder følgende kort:

Matrikelkort

Den øverst på kortet aftegnede vej, der er forbundet med Bondebjergvej, er den i lokalplan nr. 176 § 4,1 nævnte supplerende vejadgang (5-8 m bred) til det eksproprierede areal. Under sagens forhandling for Overtaksationskommissionen blev det oplyst af miljøsagsbehandler Pernille Crone og projektleder Teddy Olsson, begge Ringsted Kommune, at planerne om anlæg af denne vej forventes at blive opgivet, fordi arealet er for tæt på det vandværk med boring, der ligger ved Bondebjergvej.

Under sagens behandling for Taksationskommissionen nedlagde kommunen påstand om, at erstatningen maksimalt blev fastsat, som følger:

Arealerhvervelse: 10908 m^2, heraf vej 1144 m^2, à 40 kr.:	436.320 kr.
Ulemper ved defigureret areal: 23909 m^2 à 5 kr,:	119.545 kr.
I alt, afrundet	556.000 kr.

Ejeren nedlagde under taksationsforretningen påstand om dækning af bl.a. følgende poster:

Arealerhvervelse, minimum 150 kr. pr. m^2	minimum 1.636.200 kr.
Tab af jagt	50.000 – 300.000 kr.
Tab af afgrøder i 3 år	48.000 kr.

samt et ikke nærmere specificeret beløb for defigurering.

Afgørelse af 6/9/2017 truffet af Taksationskommissionen for Vestsjælland, sag TK 4/2017

"Ekspropriationsproceslovens §16, stk. 1, bestemmer, at medfører afståelse af en del af en fast ejendom, at den tilbageblivende del af ejendommen bliver så lille eller således beskaffen, at den ikke hensigtsmæssigt kan bevares som selvstændig ejendom eller udnyttes på rimelig måde, kan ejeren fordre, at hele ejendommen overtages af anlægsmyndigheden.
Planlovens § 48, stk. 2, bestemmer, at når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en del af en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange den pågældende del af ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Hvis restejendommen ikke kan udnyttes på rimelig måde som selvstændig ejendom, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget af kommunen.

Lodsejer *har ikke fremsat anmodning om, at Ringsted Kommune skal overtage den resterende del af matr. nr.* Matr.nr. 3 *Gyrstinge.*

Højesteret har i dom af 26. september 2008, UfR 2008.2823H, udtalt, at der " såvel ved erstatningsfastsættelse efter planlovens § 47 A, der har afløst frigørelsesafgiftslovens § 8, som ved erstatningsfastsættelse i forbindelse med ekspropriation tages udgangspunkt i almindelige principper for fastsættelse af ekspropriationserstatning, herunder med hensyn til betydningen af arealets overførsel fra landzone til byzone. I den foreliggende sag var overførslen fra landzone til byzone ved lokalplanen af 15. juni 2004 udelukkende en konsekvens af den planlagte anvendelse af arealet til opførelse af en daginstitution (børnehave), og den efterfølgende ekspropriation skete med henblik på gennemførelse af dette formål. I en sådan situation, hvor lokalplanen og overførslen til byzone må betragtes som en forberedelse til den efterfølgende ekspropriation, jf. herved ekspropriationshjemlen i planlovens § 47, må der ved erstatningsfastsættelsen ses bort fra arealets ændrede zonestatus." Højesteret foretog herefter en konkret vurdering af, om der var knyttet en forventningsværdi til det overførte areal.

Lodsejer *overtog i 2008 sin fars landbrugsejendom, herunder matr. nr.* Matr.nr. 3 *Gyrstinge by, som er beliggende mellem omfartsvejen og landsbyen Gyrstinge. Hendes far fik i 1969 udarbejdet et udstykningsforslag, som dog ikke blev gennemført. Der var således allerede på dette tidspunkt knyttet en forventningsværdi til matriklen. I 2008 var den nu eksproprierede del af matr. nr.* Matr.nr. 3

Gyrstinge by omfattet af lokalplan nr. 176 og var i 2005 overført fra landzone til byzone. I lokalplan nr. 176 er det lokalplanlagte område udlagt til offentlige formål. Lodsejer *vidste således ved sin overtagelse af matriklen, at den lokalplanlagte del af matriklen, nemlig den del af matriklen som lå nærmest skolen og boldbanen, var et areal som på sigt skulle anvendes til offentligt formål. Arealet kunne derfor ikke forventes godkendt til udstykning til bebyggelse. Dette forhold må indgå i en vurdering af den forventningsværdi, som kan tillægges matriklen.*

På denne baggrund, og efter de oplysninger taksationskommissionen har fået om udviklingen i Gyrstinge, herunder at et i 2011 lokalplanlagt område til boliger nord for Bondebjergvej til 13 grunde endnu ikke udstykket og bebygget, samt om priser på råjord, kan kommissionen tiltræde, at det eksproprierede areal i marts 2011 havde en forventningsværdi på ikke over 40 kr./m^2.

Der er enighed om, at der vil være gener ved en landbrugsmæssig udnyttelse af resten af matr. nr.8m Gyrstinge by. Som anført i en overtaksationskommissions kendelse af 30. august 2001 har erstatningen for sådanne gener, kaldet defigurering, i praksis været fastsat til 3,50 kr./ m^2. Den af Ringsted Kommune tilbudte erstatning på 5 kr./ m^2 for defigurering giver efter taksationskommissionens vurdering lodsejeren fuld og rigelig erstatning for de gener, hun vil have ved en landbrugsmæssig udnyttelse af restejendommen.

Selv om Ringsted Kommune siden vedtagelsen af ekspropriationen i marts 2011 har ejet det eksproprierede areal, har forpagteren, Person 1 *, udnyttet arealet landbrugsmæssigt og betalt* Lodsejer *en afgift herfor. Der er således ikke grundlag for at fastsætte nogen erstatning for tab af afgrøder.*

Efter taksationskommissionens vurdering vil der ikke lovligt kunne drives jagt på det meste eller muligt hele matr.nr. Matr.nr. 3 *Gyrstinge. Allerede derfor, og da der i øvrigt ikke foreligger godtgørelse for, at der er sket betaling for retten til at jage på denne matrikel, er der ikke grundlag for at yde erstatning for tab af jagtret.*

Som følge af det anførte stadfæster taksationskommissionen således den erstatning, som Ringsted Kommune har tilbudt for den skete ekspropriation.

Derudover bør kommunen betale Lodsejer *et beløb på i alt 10.000 kr. inkl. moms for hendes udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med denne taksationsforretning.*

Udgifterne ved taksationsforretningen skal betales af Ringsted Kommune.

Derfor bestemmes:

Ringsted Kommune skal i anledning af ekspropriation til anlæg af boldbaner i Gyrstinge betale Lodsejer *en afrundet erstatning på i alt 556.000 kr. med tillæg af en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken pr. 14. marts 2011, og beregnet fra denne dato, jf. planlovens § 50, stk. 2, jf. lov om offentlige veje § 120.*

Samtlige omkostninger til opmåling, udstykning og tinglysning betales af Ringsted Kommune, som også skal betale alle eventuelle udgifter til relaksation af det eksproprierede areal.

Ringsted Kommune skal derudover betale Lodsejer *en godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand på 10.000 kr. inkl. moms.*

Udgifterne ved Taksationskommissionens behandling af sagen skal betales af Ringsted Kommune."

Parternes påstande og synspunkter

<u>På ejerens vegne nedlagde advokat Nicolai Platzer Funder følgende påstande:</u>

Principalt: Erstatningen for afståelse af de eksproprierede areal fastsættes til minimum 200 kr./m². Erstatningen for defigurering fastsættes til minimum 15 kr./m² og erstatning for tab af mulighed for jagt til 50.000 – 300.000 kr.

Subsidiært: Erstatningen for det eksproprierede areal fastsættes til 150 kr., og kommunen tilpligtes at overtage den resterende del af matr. nr. Matr.nr. 3, således at overtagelsesbeløbet fastsættes til 300 kr./ m²

Til støtte for den af ejeren påståede erstatning for afståelsen af det eksproprierede areal er navnlig anført, at der i høj grad var knyttet en forventningsværdi til arealet for grundejer. Der er i den forbindelse henvist til, at ejerens far allerede i 1969 præsenterede kommunen for et udstykningsforslag for ca. 20 parceller i området (jf. et i sagen fremlagt bilag), og at dette i princippet blev godkendt dengang; det skyldtes primært kommuneomlægningen i 1969/1970, at det ikke blev til noget.

I ejerens advokats skriftlige indlæg af 6/9/2017 for Taksationskommissionen anførtes bl.a.:

> *"[…..]Samlet set skønner min klient, at det vil være rimeligt, at der i et vist af Taksationskommissionen skønnet omfang tages hensyn til den forventning om fremtidige udnyttelsesmuligheder, som er nævnt her ved fastsættelse af erstatningen. Det er således med andre ord også velbegrundet, at grundejer i sin tid tilbød at kommunen kunne købe arealet for 200 kr./m2. Kommunens mundtlige tilbud i et møde på rådhuset om 150,- kr./m² blev ikke fulgt op skriftligt.*
>
> *Min klient har den 4. september fra ejendomsmægler Arne Reinholdt, Ringsted, modtaget følgende skriftlige vurdering af jorden med mulighed for udstykning:*
>
> > *Som jeg nævnte i telefonen, er grundsalget kommet i gang i Ringsted.*
> > *Når vi er udenfor Ringsted i de lidt mindre byer går det stadig langsomt og til noget lavere priser.*
> > *Ud fra dine oplysninger om evt. salg af parcelhusgrunde i Gyrstinge, så vil jeg i øjeblikket anbefale en udbudspris på kr. 395.000 incl. evt. moms og byggemodningsudgifter til vej og kloaktilslutning. Typisk betaler køber herefter tilslutningsafgift til f.eks. el, vand og evt. varmeforsyning.*
>
> *Erklæringen vedlægges.*
> *Dette svarer ungefær til en m² pris på 560 kr. I 2007 blev delareal af matr. 13a på 10.064 m² solgt for 3.070.000 kr. til developer/bygherre Lindboe og Jørgensen Grunde ApS. En pris svarende til 305,- kr./m².*
> *Mægleren kan videre oplyse, at det der har været den mest varierende siden ekspropriationstidspunktet (2010) var omsætningshastigheden, egentlig ikke prisen. Inde i Ringsted by kunne han imidlertid tillige konstatere en tendens til stigende priser på det seneste. Det gøres derfor gældende, at det er uden betydning, pr. hvilket tidspunkt vurdering foretages og det gøres gældende, at det er mest sikkert at foretage vurderingen pr. d.d.*
> *Det må således kunne konkluderes, at salgspris i fri handel for jorden som landbrugsjord med mulighed for udstykning ligger i størrelsesordene 200,- til 600,- kr. pr. m² . I dette tilfælde err der tale om en forventning om muligheden for udstykning på sigt, og vel at mærke ikke på grundlag af den aktuelle lokalplan med på grund af tidligere planer hos grundejer, som har været principielt godkendt hos kommunen.*
> *Et forventningstillæg på minimum 150,- kr./ m² må således være rimeligt i den konkrete sag".*

For Overtaksationskommissionen har ejerens advokat desuden i et skriftligt indlæg af 23/11/2017 bl.a. anført:

"[…..]Udgangspunktet for lodsejer er, at det eksproprierede areal er taget af et oplagt byudviklingsområde, hvilket erstatningen bør afspejle. Særligt fordi lodsejer længe har haft konkrete planer om udstykning.
Det bemærkes, at eksproprieret areal til fodboldbanen + tilhørende vej ca. 10.000 m² i det foreliggende materiale på taksationssagen tilsyneladende kan prissættes meget forskelligt. hhv. kr. 40,-/m. (skal man tro Taksationskommissionen, altså som ren landbrugsjord), kr. 150,-/m. (skal man følge det tilbud, som blev givet lodsejer mundtligt af Ringsted Kommune i 2009, da man fortsat forhandlede om en frivillig overtagelse jf. dommen afsat af Retten på Frederiksberg 10. november 2015 eller kr. 200,-/m. efter lodsejers opfattelse, hvilket var det foreliggende tilbud fra lodsejer i 2010, da Ringsted Kommune i stedet valgte at afbryde forhandlingerne ved at indkalde til åstedsforretning).
Sandheden ligger muligvis et sted indenfor rammerne af de anførte beløb. Det er i hvert fald ikke realistisk at prisen skal ligge helt nede på minimum svarende til rå landbrugsjord."

Til støtte for ejerens subsidiære påstand om kommunens overtagelse af den resterende del af matr. nr. Matr.nr. 3 (ekstension) har advokat Nicolai Platzer Funder i sit skriftlige indlæg af 23/11/2017 bl.a. anført:

"[....]Der er lodsejers opfattelse, at der med den gennemførte ekspropriation er en høj grad af sandsynlighed for, at restarealerne tilhørende Bondebjerggård – herunder særligt matr. Matr.nr. 2 syd for Gyrstingevej – er i stor fare for at miste betydeligt i handelsværdi.
Ekspropriation gør i forvejen (resten af) matr. Matr.nr. 3 uinteressant for en forpagter. Og spørgsmålet er herefter om det er rentabelt for en forpagter alene af dyrke matr. Matr.nr. 2, hvis og når dette ikke kan ske i sammenhæng med matr. Matr.nr. 3, som udgår af forpagtningen ved ekspropriationen. Dette er efter lodsejers opfattelse stærkt tvivlsomt.
Det omhandlede landbrugsareal på matr. Matr.nr. 2 udgør 87.404 m².
Hvis arealer ikke bortforpagtes og dermed ikke dyrkes, så bortfalder tilskudsrettighederne (EU støtte), hvilket i sig selv vil reducere prisen på landbrugsarealerne med værdien af disse rettigheder. Der vil således også lides afledede tab for lodsejer relateret til de tilstødende jorder (matr. Matr.nr. 2) ved ekspropriationen, som gør krav om ekstension af ekspropriationen legitim, såfremt man ikke vil tildele lodsejer en rimelig pris for den eksproprierede jord.
Dette er årsagen til at lodsejer primært kræver en mere markedsmæssig pris for det eksproprierede areal og således at alene det eksproprierede areal afstås. Men sekundært at der sker ekstension til yderligere arealer, hvis der ikke kan fastlægges en højere pris pr. kvm. for det eksproprierede areal end sket i Taksationskommissionen."

På kommunens vegne nedlagde landinspektør Vibeke Stærdahl Nielsen påstand om stadfæstelse af Taksationskommissionens afgørelse.

For så vidt angår størrelsen af erstatningen har kommunen henholdt sig til det tidligere indlæg af 23/8/2017 for Taksationskommissionen. Heri er bl.a. anført:

"[…] Før lokalplan nr. 176 var arealet ikke lokalplanlagt og henhørte under kommuneplanrammen 7B4, der udlagde hele matr.nr. Matr.nr. 3 til parcelhuse, rækkehuse o. lign., hvor en del af området kan inddrages til hal eller idrætsformål. På dette tidspunkt måtte det forventes, at matr.nr. Matr.nr. 3 på sigt ville overgå til byzone og boligbebyggelse. Det måtte samtidig forventes, at en del af ejendommen ville blive udlagt til offentlige formål i form af idrætshal og idrætsformål. Eftersom matr.nr. Matr.nr. 3 ligger ved siden af et idrætsanlæg, ville det være naturligt at forvente, at den del af matr.nr. Matr.nr. 3, der ligger nærmest idrætsanlægget, var det areal, der på sigt ville overgå til offentligt formål. Der ville derfor have været en begrænset forventning om, at arealet mod idrætsanlægget på sigt ville kunne anvendes til andet end offentlige formål".

For så vidt angår ejerens subsidiære påstand har kommunen i sit skriftlige indlæg af 23/11/2017 bl.a. anført:

> *"[…]Det er efter Ringsted Kommunens opfattelse tvivlsomt, om overtaksationskommissionen har kompetence til at afprøve spørgsmålet om fuld overtagelse (ekstension). Det er fastsat i vejlovens § 51, stk. 7, at taksationsmyndighederne har kompetence til at behandle spørgsmålet om ekstension. Ekstension skal dog vurderes som et særskilt punkt, da det omhandler ekspropriationsindgrebet og ikke erstatningen. Overtaksationskommissionen har kun kompetence til at behandle sager, der er afgjort ved taksationskommissionen, jf. vejlovens § 54*
>
> *Spørgsmålet om ekstension er ikke rejst ved taksationskommissionens behandling af sagen, der alene omhandlede erstatningsspørgsmålet. Hvis overtaksationskommissionen realitetsbehandler spørgsmålet, har kommunen ikke haft mulighed for at prøve spørgsmålet ved taksationskommissionen.*
>
> *Hvis overtaksationskommissionen mod forventning vurderer at have kompetence til at behandle spørgsmålet, bemærker kommunen følgende:*
>
> *[.....] Her er eksproprieret ca. 1 ha landbrugsjord fra matr.nr. Matr.nr. 3. Hele ejendommen udgør før ekspropriationen 13 ha, således at reduktionen er under 10 %, hvilket er væsentligt lavere end i de omtalte kendelser, hvor en overtagelse af restejendommen blev afvist. Endvidere er generne ved indgrebet i forhold til landbrugsdrift minimale sammenlignet med de nævnte tilfælde. Derudover kan landbrugsejendommen anvendes på samme måde efter indgrebet som før. At den nuværende forpagter har udtrykt mindre interesse betyder ikke, at ejendommen ikke kan drives af andre, af grundejeren selv eller, at ejendommen ikke kan anvendes rimeligt".*

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Forud for lokalplan nr. 176 af oktober 2005, som overførte arealet til offentlige formål, var det landbrugsjord, som imidlertid havde en vis forventningsværdi i kraft af kommuneplanen, der havde udlagt område 7B4, og dermed matr. nr. Matr.nr. 3, til parcelhuse, rækkehuse o. lign. med tilføjelse af, at en del af området kunne inddrages til hal eller idrætsformål, og at der skulle udarbejdes en samlet bebyggelsesplan. Overtaksationskommissionen finder, at dette må antages at have påvirket matr. nr. Matr.nr. 3's værdi i handel og vandel, idet der herved var skabt en vis forventningsværdi, hvorved bemærkes, at ejerens subjektive forhold ikke i den forbindelse kan tillægges afgørende betydning. Styrken, hvormed forventningerne kan antages at have påvirket matr. nr. Matr.nr. 3's værdi i handel og vandel, afhænger navnlig af den usikkerhed, der gjorde sig gældende med hensyn til, hvor stor en del af matr. nr. Matr.nr. 3, der ville blive inddraget til offentlige formål, og med hensyn til tidspunktet for udarbejdelse og effektuering af en samlet bebyggelsesplan. Under hensyn til disse usikkerhedsmomenter fastsætter Overtaksationskommissionen skønsmæssigt værdien af det eksproprierede areal på ekspropriationstidspunktet til 125 kr./m^2.
Af de grunde, der er anført af Taksationskommissionen, fastsættes erstatningen for defigurering til 5 kr./m^2.
På grund af arealets beliggenhed nær befærdet vej, skole og beboelse er der efter Overtaksationskommissionens opfattelse ikke holdepunkt for at antage, at ejeren har lidt noget økonomisk tab, der kan begrunde erstatning for mistet jagtret.

Det følger af almindelige forvaltningsretlige principper, at der som udgangspunkt er fri adgang for en part til at fremsætte nye påstande mv. (nova) under administrativ klagesagsbehandling, og Overtaksationskommissionens finder ikke tilstrækkeligt tungtvejende grunde til at undlade at tage stilling til ejerens subsidiære påstand om, at kommunen skal tilpligtes at overtage den resterende del af matr.nr. Matr.nr. 3 (ekstension) i henhold til planlovens § 50, stk. 2, jf. den på ekspropriationstidspunktet gældende vejlovs § 51, stk. 3.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at ekspropriationen medfører, at den resterende del af landbrugsejendommen bliver så lille eller af en sådan beskaffenhed, at det ikke er hensigtsmæssigt, at den bevares som en selvstændig ejendom, eller at den ikke kan udnyttes på en rimelig måde. Allerede af den grund er der efter Overtaksationskommissionens opfattelse ikke grundlag for ekstension, jf. den dagældende vejlovs § 51, stk. 3 (og den enslydende bestemmelse i § 104 i den gældende vejlov).

Overtaksationskommissionen fastsætter herefter erstatningen for arealafståelse til 10908 m^2 à 125 kr., dvs. 1.363.500 kr., og for ulemper som følge af defigurering til 23909 m^2 à 5 kr., dvs. 119.545 kr., således at den samlede erstatning fastsættes til 1.483.045 kr. – Som anført ovenfor forventes, at Ringsted Kommune at opgive den oprindeligt planlagte adgangsvej fra Bondebjergvej; Overtaksationskommissionen går ud fra, at den tilkendte erstatning reguleres ved aftale mellem parterne i tilfælde af eventuel tilbageførelse af en del af det eksproprierede areal.

Ringsted Kommune betaler 20.000 kr. til ejeren til dækning af dennes udgifter til sagkyndig bistand ved begge kommissioner, jf. vejlovens § 110.
Erstatningsbeløbet forrentes fra den 14/3/2011, jf. vejlovens § 120
Ringsted Kommune betaler udgifterne til sagens behandling for begge kommissioner, bortset fra vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. vejlovens § 111 stk. 2.
Søgsmål skal være anlagt senest 6 måneder efter modtagelse af denne afgørelse, jf. vejlovens § 121.

Peter Møgelvang-Hansen

Preben Birch Henrik Tage Carlsen Erling Rørdam Tue Tortzen

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg den 1. februar 2018

Lotte Broder Jørgensen

Lotte Broder Jørgensen
Kontorfunktionær