Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster

Kendelse

Forretningsdag den 1. oktober 2024

Sagsnr. 2024-197754

Sagens parter:

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 1)

mod

Lejre Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse i anledning af etablering af nyt helleanlæg på X-vej i Nr. Hvalsø.

Tirsdag den 1. oktober 2024, ca. kl. 13 samledes Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, chefkonsulent Ivan Skaaning Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, landmand Poul Erik Salebjerg-Hansen og murerarbejdsmand Tue Tortzen, samt de

kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, vurderingschef Per Lund Sørensen, og faglærer Jan Hjort.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster af lodsejeren.

Kommunen gav møde ved afdelingsleder Henrik Bech Hjortbøl, Lejre Kommune, og landinspektør Karsten Willeberg-Nielsen, Mølbak Rådgivende Landinspektører A/S.

Begge parter var til stede under besigtigelsen. På kommissionens efterfølgende møde, som fandt sted på Adresse 2 , deltog alene kommunens repræsentanter.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø, Taksationssekretariatet.

Sagens oplysninger

Ejendommen er beliggende i byzone og udgør et ubebygget areal på 317 m^2, der i Lokalplan L er udlagt til offentlige formål, "grønne friarealer".

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til 0 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på 82 m^2 til etablering af helleanlæg.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Roskildes kendelse af 17. maj 2024, hvis bemærkninger og afgørelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 17. maj 2024

"Taksationskommissionen har lagt til grund, at der er eksproprieret 82 m2 langs X-vej på ejendommen, som er beliggende i byzone, men ved Lokalplan L er udlagt til offentlige formål, "grønne friarealer". Ejendommen er ubebygget og uopdyrket.

Under hensyn til ejendommens beliggenhed, grundværdi og karakter, herunder at ejendommen ikke bruges af ejer og vedligeholdes af kommunen, findes der ikke grundlag for at tilkende grundejeren yderligere erstatning end den af kommunen tilbudte.

Thi bestemmes:

Lejre kommune skal betale følgende erstatning til ejeren af matr. nr. 1 , A :

Eksproprieret areal 82 m2 á 50 kr. *4.100 kr.*

Erstatningsbeløbet forrentes med Nationalbankens diskonto fra den 27. august 2019.

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

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen forhøjes til 41.000 kr.

Lodsejeren oplyste, at "trekanten", der udgør matr.nr. 1 , blev adskilt fra resten af ejendommen, da X-vej blev anlagt i begyndelsen af 1960'erne. Dengang var arealet – ligesom det areal, der er blevet eksproprieret fra matr.nr. 2 og 3 på den anden side af vejen – en del af Gården G og de tilhørende boligers have. Da jorden på begge sider af X-vej således er af helt samme oprindelse, bør arealet på matr.nr. 1 erstattes med den samme takst, som lodsejeren og kommunen har aftalt for arealet på den anden side af vejen, nemlig 500 kr. pr. m^2.

Lodsejeren pegede på, at dette også var kommunens første tilbud, som lodsejeren nok ville have accepteret, hvis ikke det havde været kædet sammen med et tilbud om, at kommunen kunne overtage resten af matr.nr. 1 for 100 kr. pr. m^2.

Lodsejeren anførte, at kommunen fortløbende har forsøgt at ødelægge arealet, bl.a. ved at have udlagt det til offentlige formål i lokalplanen og ved ulovligt at have anlagt en cykelsti hen over arealet. Dette bør dog efter lodsejerens opfattelse ikke kunne føre til, at kommunen efterfølgende kan tiltuske sig arealet til en alt for lav pris.

Lodsejeren oplyste, at hans forældre og bedsteforældre, som ejede ejendommen før ham, forsøgte at få kommunen til at overtage matr.nr. 1 , både da arealet blev afskåret fra resten af ejendommen, da arealet i lokalplanen blev udlagt til offentlige formål, og da kommunen omkring 1993 ulovligt etablerede en cykelsti hen over arealet. Det ville kommunen imidlertid ikke, og ejerne har heller aldrig fået nogen kompensation eller erstatning.

Det har efterfølgende været på tale at udstykke arealet til en byggegrund eller sælge det til de forskellige naboer. Lodsejeren var indforstået med, at det i dag vil være umuligt at få tilladelse til udstykning, men arealet eller dele heraf vil stadigvæk kunne frasælges til naboer, der ønsker at udvide deres ejendom.

Lodsejeren bemærkede, at byggegrunde i Nr. Hvalsø aktuelt handles til omkring 1.000 kr. pr. m^2. Det forekommer derfor ikke seriøst, at lodsejeren skal tvinges til at afstå jord i byzonen, der kunne have udgjort en grund eller været solgt til naboer til markedsværdi, til 50 kr. pr. m^2.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunen anførte, at matr.nr. 2 og 3 er udlagt til boligformål, mens matr.nr. 1 er udlagt til offentlige formål, hvilket er grunden til, at lodsejeren blev tilbudt 500 kr. pr. m^2 for arealerne på den anden side af vejen, men kun 50 kr. pr. m^2 for matr.nr. 1 .

Kommunen anførte med henvisning til bl.a. *Hanne Mølbeck m.fl.: "Ekspropriation i praksis", 2. udg., s. 169-174* og MAD 2017.413, at det er antaget i både teori og praksis, at der som udgangspunkt ikke er nogen forventningsværdi til et areal, der er udlagt til offentlige formål, idet arealet er uden markedsværdi. Erstatningen bør

derfor fastsættes ud fra den værdi, arealet havde, inden det blev udlagt til offentlige formål.

Kommunen var indforstået med, at arealet havde været en del af ejendommens have, indtil X-vej blev anlagt i begyndelsen af 1960'erne, men kommunen var ikke bekendt med, at den afskårne grønne 'trekant' på den anden side af landevejen fortsat blev anvendt som have frem til 1980.

Kommunen bemærkede, at ejerne muligvis kan have haft et ønske om, at kommunen overtog arealet på det tidspunkt, hvor arealet blev afskåret fra resten af ejendommen, eller på det tidspunkt, hvor arealet blev udlagt til offentlige formål. Det har blot ikke manifesteret sig i noget håndfast, og kommunen har derfor ikke kunnet finde nærmere oplysninger herom.

Kommunen bemærkede, at lodsejeren vil blive tilbudt overtagelse af restarealet inden for rammerne af overtaksationskommissionens afgørelse.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 116 i vejloven, jf. lov nr. 1520 af 27. december 2014 med senere ændringer. I det retlige grundlag indgår endvidere grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Som sagen er oplyst, herunder parternes bemærkninger i forbindelse med besigtigelsen, finder overtaksationskommissionen ikke grundlag for at fravige taksationskommissionens afgørelse af 17. maj 2024.

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes således i sin helhed i henhold til de af taksationskommissionen anførte grunde.

Konklusion

Lejre Kommune skal betale følgende erstatning til ejeren af matr.nr. 1 , A :

Eksproprieret areal 82 m^2 á 50,00 kr.	4.100 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke, jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

Lejre Kommune betaler omkostningerne ved taksationskommissionens og overtaksationskommissionens behandling efter nærmere opgørelse.

Ivan Skaaning Hansen

Poul Erik Salebjerg-Hansen | Tue Tortzen

Per Lund Sørensen | Jan Hjort

/Mikael Primsø

Indbringelse for domstolene

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, jf. vejlovens § 121, stk. 1.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 19. december 2024



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.