UDSKRIFT AF PROTOKOLLEN

FOR

OVERTAKSATIONSKOMMISSIONEN

FOR NORD - OG VESTSJÆLLAND

Forretningen den 25. oktober 2017
TS82001-00026

Fastsættelse af erstatning til Banedanmark i anledning af Holbæk Kommunes ekspropriation til vejanlæg, Vej **i Vipperød.**

Onsdag den 25. oktober 2017 afholdt Overtaksationskommissionen for Nord-og Vestsjælland forretning.

Til stede var formanden for kommissionen, kontorchef, cand.jur. Bo Tarp og medlemmerne af kommissionen Preben Birch, Knud Birk Iversen, Erling Rørdam og Tue Tortzen.

Protokollens førtes af sekretæren, fhv. auditør, cand. jur. Inge Guldborg Henriksen.

Landinspektør Henning Østergaard var mødt med henblik på at bistå kommissionen.

For Holbæk Kommune mødte Line Justesen, Michael Leth-Espensen og Erik Knudsen.

For Banedanmark mødte Lars Pedersen, Mads Jensen og Iben Markus Møller.

Forretningen indledtes kl. 13.30 med besigtigelse af de berørte arealer, beliggende Adresse 1 , 4390 Vipperød. Det eksproprierede areal udgør ifølge ekspropriationsprotokollen med bilag i alt 5.337 m² fra matr.nr. 1 , Vipperød Gde., Grandløse og matr.nr. 2 Ågerup By, Ågerup, herunder 920 m² afskåret areal fra matr.nr. 3 , Vipperød Gde., Grandløse omkring mast, som Holbæk Kommune efter Banedanmarks ønske har accepteret at medekspropriere. Idet der samtidig tillægges Banedanmark et erstatningsareal på 1550 m², udgør det eksproprierede areal netto 3787 m². På plantegning af 23. april 2014 er det eksproprierede areal ved påtegning den 26. august 2014 korrigeret til 5537 m².

Herefter henlagdes forretningen til et af kommunen anvist lokale hos Holbæk Seminarium.

COWI har på vegne af Banedanmark i brev af 6. juli 2015 anmodet om at få den af Taksationskommissionen i Vestsjælland afsagte kendelse af 13. maj 2015 indbragt for Overtaksationskommissionen. Ankebegæring, udskrift af Taksationskommissionens kendelse samt de for denne kommission fremlagte dokumenter var fremlagt for Overtaksationskommissionen, tillige med Holbæk Kommunes supplerende indlæg i brev af 6. oktober 2017 samt Banedanmarks brev af 10. oktober 2017. Under mødet i Overtaksationskommissionen fremlagde Banedanmark

Rammeaftale af 10. april 2014 for leje af arealer mellem DSB og Banedanmark, og Holbæk Kommune fremlagde vejlovens § 77 vedrørende ledningsarbejder samt Højesterets dom H2009.280/2008 vedrørende det ulovbestemte gæsteprincip i forbindelse med ledningsanbringelse.

Taksationskommissionen har den 13. maj 2015 afsagt følgende kendelse:

"**Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse:**

Efter at have besigtiget de af sagen omfattede arealer, disses beliggenhed i forhold til såvel baneanlæg som den nyanlagte vej finder kommissionen at måtte give Holbæk kommune medhold i, at det omtvistede areals værdi, som må sidestilles med et vejanlæg må sættes til 0,00 kr., idet det modtagne areal på 1.550 m^2 efter en samlet vurdering må anses for bedre beliggende i relation til en fremtidig udnyttelse af Banedanmark.

Hvorfor bestemmes:

Holbæk kommune skal ikke yde ekspropriationserstatning til Banedanmark i anledning af ekspropriation til forlængelse af v_{ej} i Vipperød.

Udgifterne ved Taksationskommissionens behandling af sagen betales af Holbæk Kommune"

Lars Pedersen nedlagde på vegne af Banedanmark principalt påstand om en erstatning på 149,88 kr./ m^2 for det areal på netto 3787 m^2, der afstås, subsidiært påstand om en erstatning på 60 kr./ m^2.

Lars Pedersen anførte til støtte for påstanden bl.a. følgende:

Hvad angår den principale påstand anførte Lars Pedersen, at uagtet at arealer, der ved den offentlige vurdering er vurderet til 0 kr., som udgangspunkt ikke erstattes ved ekspropriation, skal der, hvis det pågældende areal har en reel brugsværdi for ejeren, ydes erstatning for tabet af denne værdi. Det afståede areal har tidligere ligget umiddelbart grænsende til skinnearealet og har derfor udgjort en hensigtsmæssig adgang til af- og pålæsning af entreprenørmaskiner til lejlighedsvis brug for banearbejdet, ligesom arealet har været anvendt, når Banedanmark drifter og renser banen mv. Anvendelsen har været ekstensiv over årene og intensiv i enkelte perioder.

Det er Banedanmarks praksis at holde fast i aflagte banearealer, også selv om det på kort sigt ikke er oplagt relevant. Sådanne arealer kan have en værdi for Banedanmark, idet disse gratis kan benyttes til hensættelser af materiel mv.

Som baggrund for kravet om en retvisende erstatning på 149,88 kr./ m^2 er desuden fremlagt en uvildig mæglers vurdering af et 4417 m^2 stort areal til en pris på 662.200,00 kr., svarende til en prissætning på 149,88 kr./m^2

Hvad angår den subsidiære påstand om en arealerstatning på 60 kr./ m^2 bemærkede Lars Pedersen, at dette svarer til prisen på areal, som Banedanmark selv har betalt i 2012.

Lars Pedersen henviste i denne forbindelse til den fremlagte Rammeaftale for leje af arealer mellem DSB og Banedanmark til ikke-kommerciel anvendelse til jernbanerelaterede aktiviteter til gavn for den kollektive transport. Det fremgår heraf, at basisprisen for et areal med en beliggenhed svarende til det i sagen berørte areal er fastsat til 65 kr./ m^2/år.

Hvad angår det 1550 m^2 store areal, der tilgår Banedanmark, er det i Banedanmarks brev af 28. juni

2014 anført, at " Banedanmark har indvilget i at overtage et ca. 1550 m² stort areal, der ligger mellem vejen og jernbanen. Dette areal skal erstatte en del af det eksproprierede arbejdspladsareal og skal være placeret så vidt muligt i niveau med både vej og jernbane for at være anvendeligt til formålet." Desuden er det anført, at der "i projekteringen af Vej indtænkes to overkørsler i hver ende af arealet således, at lastbiler og andre større køretøjer kan køre igennem arealet uden at skulle vende på arealet."

Lars Pedersen tilføjede, at arealet ikke er i niveau hverken i forhold til bane eller vej som forudsat, og at det derfor ikke er umiddelbart anvendeligt som arbejdsareal for Banedanmark. For at kunne gøre det anvendeligt forudsættes et større arbejde udført med henblik på at bringe arealet i niveau, hvilket på grundlag af en standardpris skønsmæssigt vil medføre omkostninger i størrelsesorden 225.000,00 kr. Ud over at have afgivet et velegnet areal bliver Banedanmark påført en merudgift for at kunne bringe det tillagte areal i niveau, og Banedanmark gør således gældende, at Banedanmark er blevet påført et tab, som Banedanmark ikke har fået erstatning for. De forudsatte to overkørsler på arealet er heller ikke blevet etableret.

Hvad angår leje af areal til mast anførte Lars Pedersen, at parterne har været enige om, at Banedanmarks mast kan blive stående vederlagsfrit på det afskårne areal, og at Banedanmark således accepterer og tåler en masteplacering på fremmed jord.

Hvad angår ledninger anførte Banedanmark, at Banedanmarks egne ledninger ifølge sagens natur ikke har ligget som gæst i arealer, som Banedanmark selv ejer, og at disse ledninger efter ekspropriationen ikke skal ligge dårligere, hvorfor alle Banedanmarks ledninger i det eksproprierede areal fremtidigt skal ligge bedre end som gæst. Ledningsejere, som lå som gæst hos Banedanmark, skal også fremover ligge som gæst.

Line Justesen nedlagde på vegne af Holbæk Kommune påstand om stadfæstelse af Taksationskommissionens kendelse.

Line Justesen anførte til støtte for påstanden følgende:

Arealet er udlagt til jernbaneareal i kommuneplanen, idet det har en karakter, der kan sidestilles med offentligt vejareal, og det er i henhold til den offentlige ejendomsvurdering fastsat til 0 kr. Arealet vil ikke kunne anvendes til andre formål end infrastrukturanlæg, og kommunen finder ikke grundlag for at tillægge det eksproprierede areal højere værdi ud fra forventninger om en anden anvendelse, således som det er gjort gældende af Banedanmark.

Kommunen finder ikke, at den fremlagte, af Banedanmark ensidigt indhentede, ejendomsmæglervurdering kan tillægges nogen vægt i relation til fastsættelse af arealerstatningen.

Banedanmark har selv valgt placeringen af den i sagen omtalte mast og er således medansvarlig for, at det eksproprierede areal er blevet af den angivne størrelse, idet kommunen tillægges arealet omkring masten. Kommunen understreger, at Banedanmark er givet mulighed for fortsat placering af masten vederlagsfrit.

Line Justesen gjorde gældende, at det 1550 m² store areal, der er tillagt Banedanmark, er et bedre beliggende areal end det afståede areal og med større anvendelsesmuligheder (udlagt til erhvervsareal), og at det som led i ekspropriationen er vurderet til en værdi af 60 kr./ m².
Line Justesen anførte, at det af det tidligere materiale ikke har været klart tilkendegivet fra Banedanmarks side, i hvilken stand det tilbudte areal skulle modtages i. De omhandlede to overkørsler vil blive etaberet efter nærmere aftale med Banedanmark.

For så vidt angår ledningsrettigheder har kommunen anført, at den ikke tidligere har haft kendskab til, efter hvilke principper ledningerne hidtil har ligget eller hvilke ledninger, der konkret er tale om. Idet det nu er klart for kommunen, at tredjemands ledninger ligger efter gæsteprincippet, og at Banedanmarks ikke er gæst hos sig selv, tilkendegav kommunen, at ledningerne skal blive liggende med de samme rettigheder og forpligtigelser, som hele tiden har været gældende, og at der således ikke sker ændringer ved ekspropriationen.

Parterne forlod herefter mødelokalet.

Kommissionen afsagde efter drøftelse og votering sålydende:

KENDELSE

Ved det ekspropriative indgreb skal Banedanmark ifølge ekspropriationsprotokollen afstå et 5337 m^2 stort areal, hvilket areal på plantegning dateret den 23. april 2014, er korrigeret til 5537 m^2 ved påtegning den 26. august 2014. Idet der samtidig tillægges Banedanmark et erstatningsareal på 1550 m^2, er der netto eksproprieret 3987 m^2 i henhold til den reviderede arealangivelse.

Selvom udgangspunktet i henhold til praksis er, at arealer, der ved den offentlige vurdering er vurderet til 0 kr., ikke erstattes ved ekspropriation, er det Overtaksationskommissionens vurdering, at der er grundlag for at fravige dette princip, idet de afståede arealer har haft en reel brugsværdi for Banedanmark.

Overtaksationskommissionen lægger i denne forbindelse det af Banedanmarks oplyste til grund, at arealerne lejlighedsvis har været anvendt til arbejdsplads, til på- og aflæsning af entreprenørmaskiner og til drift af banen mv., og at arealerne har været velegnede hertil.

Efter besigtigelsen af det 1550 m^2 store areal, der er tillagt Banedanmark, er det Overtaksationskommissionens vurdering, at arealets placering ikke opfylder Banedanmarks forudsætning for modtagelse af arealet, nemlig at det så vidt muligt skal være i niveau med både vej og jernbane.

Overtaksationskommissionen lægger Banedanmarks, af kommunen uimodsagte, oplysning under forretningen til grund, at der i henhold til standardpris skønsmæssigt må påregnes en omkostning i størrelsesordenen 225.000,00 kr. for at kunne gøre arealet anvendeligt som arbejdsareal, og at der således påføres Banedanmark et tab for modtagelsen af arealet.

Overtaksationskommissionen finder således ikke, at værdien af det modtagne 1550 m^2 store areal modsvarer værdien af det afgivne 5537 m^2 store areal. Der er herved ikke er ydet fuld erstatning for det afgivne nettoareal på 3987 m^2.

Overtaksationskommissionen finder, at arealprisen for såvel det afgivne som det modtagne areal fastsættes til 60,00 kr./ m^2, svarende til den pris, der er givet ved sammenlignelige ekspropriationer.

Overtaksationskommissionen fastsætter herved en erstatning for det afgivne nettoareal på 3987 m^2 til 239.220,00 kr.

Herefter

b e s t e m m e s:

Holbæk Kommune tilpligtes at betale Banedanmark, som ejer af matr.nr. 1 Vipperød Gårde, Grandløse (lb.nr.2) og matr.nr. 2 Ågerup (lb.nr. 3), følgende erstatning:

Erstatning for 3987 m² à 60,00 kr. 239.220,00 kr.

Bo Tarp

Tue Tortzen **Preben Birch**

Knud Birk Iversen **Erling Rørdam**

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg den 7. december 2017

Marianne Rindom
Kontorfunktionær

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.