Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 23. juni 2021

Sagsnr. TS82401-00036

Sagens parter:

Lodsejer: Lodsejer 1

matr.nr. Matr.nr. 1 Person 1 , Matr.nr. 3

6600 Vejen

Lb.nr. 1

Mod

Anlægsmyndigheden: Vejen Kommune

Overtaksationskommissionen ændrer Taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører ekspropriation til etablering af cykelsti.

Onsdag den 23. juni 2021, kl.09.00 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på Adresse 1 , 6600 Vejen. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer landmand Mads Skau og selvstændig Knud Warming samt de for denne sag kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer landmand Bent Østerskov samt cand.scient.pol. Line Marie Larsen.

Landinspektør Rasmus Berentzen bistod Overtaksationskommissionen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg af lodsejer ved klage af 8. februar 2021.

Kommissionen foretog besigtigelse og parterne fremsatte efterfølgende mundtlige synspunkter.

Lodsejer mødte på dagen.

Anlægsmyndigheden, Vejen Kommune, gav møde ved landinspektør Peter Lyck og Anne Mette Helstrup.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Susanne Midtgaard Lykke.

Sagens oplysninger

Vejen Byråd besluttede den 10. november 2020 at ekspropriere et areal på 3925 m² agerjord fra ejendommen matr. Matr.nr. 1 Person 1 , Matr.nr. 3, til brug for cykelsti syd om Person 1 .

Ifølge tingbogen har matr. Matr.nr. 1 Person 1 , Matr.nr. 3, et areal på 445113 m². Den offentlige ejendomsvurdering er for 2019 er oplyst til 4.450.000 kr., heraf grundværdi 1.514.000 kr., svarende til 3,40 kr. pr. m². Ejendommen har status som ubebygget landbrugslod og er placeret i landzone.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 8. februar 2021 fra Lodsejer
- Kendelse af 28. januar 2021 TAX nr. 01-2021
- E-mail af 15. januar 2021 fra Vejen Kommune: Anmodning om
- Taksationsforretning
- Brev af 15. januar 2021 med bilag fra Vejen Kommune
- E-mail af 25. januar 2021 fra landinspektør Rasmus E. Berentzen – fremsendelse af 5 fotos

Taksationskommissionens afgørelse af 28. januar 2021:

"Kendelse:

Parterne er på mødet enige om størrelsen af det afståede areal på 3925 m².

Kommissionen finder, at værdien i handel og vandel af det afståede areal, som udgøres af agerjord til landbrugsdrift passende bør fastsættes til 20 kr. pr. m² - eller i alt 78.500 kr.

Kommissionen lægger til grund, at ejendommen har status som ubebygget landbrugsjord.

Efter en samlet vurdering og navnligt henset til, at en eventuel køber af jorden må forventes at betale en mindre overpris for jorden i forventning om en senere byudvikling efter en eventuel ændring af lokalplanen, fastsættes erstatningen derfor til 20 kr. pr. m².

Parterne er enige om øvrige erstatningsposter.

Den samlede erstatning opgøres som følge heraf til:

Afståelse af 3925 m² agerjord af 20 kr. pr. m² til	*78.500 kr.*
Jordleje af 2165 m² af 0,55 kr. pr. m² eller	*1.191 kr.*
Strukturskade 2165 m² af 3,70 kr. pr. m² eller	*8.011 kr.*
Defigurering og ulemper på	*2.413 kr.*
Ændring af markplan	*1.500 kr.*
Samlet erstatning	*91.615 kr.*

Kommissionen bemærker, at der ikke er udgifter til sagkyndig bistand.

Thi bestemmes:

Vejen Kommune bør for det omhandlede indgreb til Lodsejer 1 *betale 91.615 kr.*

Beløbet skal forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 10. november 2020 med diskontoen fastsat af Danmarks Nationalbank på tidspunktet for ekspropriationen indtil betaling sker.

Vejen Kommune betaler sagens omkostninger efter nærmere opgørelse fra Trafikstyrelsen.

Tom Sørensen Niels Petersen Kristin Martinsen"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod Taksationskommissionens afgørelse ændret således, at erstatningen for det afgivne areal forhøjes til 35 kr. pr. m^2.

Lodsejeren fremførte, til støtte for sin påstand bl.a. følgende:

Lodsejer fremførte, at han føler at have afgivet jorden til underpris, da jorden i Person 1 er dyr og marken på grund af dens størrelse er meget effektiv at dyrke på. Desuden at det er meget nærliggende at omdanne jorden til byggegrunde da beliggenheden er lige op ad byskiltet og med den nye cykelsti, der fører om til skolen bliver det blot mere attraktiv at bygge på arealet. På den anden side af vejen sælges byggegrunde til 900 kr. pr. m^2.

Lodsejer anførte dog hertil, at da han købte jorden i 2013 vidste han ikke noget om at der med tiden skulle etableres cykelsti og at han ikke købte jorden med henblik på spekulation, men udelukkende for at kunne dyrke afgrøder på arealet. Lodsejer forklarede hertil, at der var flere interesserede købere til arealet da det blev solgt i 2013.

Ejer forklarede at han forudsatte at der blev givet adgang for maskiner mv. til marken via indkørsel hen over cykelstien og at dette var aftalt med kommunens udvalgsformand.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet

Anlægsmyndigheden repræsentant fremførte til støtte for påstanden bl.a. følgende:

Anlægsmyndighedens repræsentant gjorde gældende, at arealet skulle erstattes efter prisen på landbrugsjord fordi det eksproprierede areal hverken er omfattet af en lokal – eller kommuneplan. Desuden at der heller ikke i øvrigt er nogle konkrete planer omkring arealet, hvilket netop afspejler sig i den pris som kommunen har tilbudt. Kommunens repræsentant anførte, at man anerkender, at man ikke ved hvad der skal ske i området, men at der for nuværende ikke foreligger nogle planer og at man heller ikke er bekendt med at der kommer nogle.

Kommunes repræsentant forklarede, at der er givet 25 kr. pr. m^2 for nabojorden og at dette netop er på baggrund af, at arealet ligger indenfor kommunalplanrammen.

Kommunens repræsentant forklarede, at hun ikke havde kendskab til, at der skulle være blevet lovet lodsejer adgang til marken hen over cykelstien, men at hun ville søge dette afklaret i samarbejde med lodsejer.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Der var under forretningen en vis uklarhed med hensyn til placeringen af en ny overkørsel fra Adresse 2 og ejeren gjorde opmærksom på, at det kunne indebære væsentlige driftsulemper hvis overkørslen ikke blev placeret ud for ejendommens nye nordskel. Med en placering syd for det sted, hvor cyklisterne krydser vejen, vil han ikke længere kunne køre direkte ind på forageren. Han tog derfor forbehold for krav om yderligere erstatning for driftsgener, afhængigt af overkørslens placering. Kommunen ville afklare spørgsmålet om placeringen og vende tilbage til ejeren herom.

Parterne fratrådte, og overtaksationskommissionen har herefter afsagt følgende

Kendelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens kendelse bør ændres, således at arealerstatningen forhøjes til 22 kr. pr. m^2.

Der er tale om landbrugsjord, som ikke er omfattet af kommuneplanrammerne for byudvikling, og der er efter det oplyste ingen konkrete planer om byudvikling af området. Overtaksationskommissionen finder derfor ikke, at der er grundlag for en arealpris i den størrelsesorden, som ejeren har krævet. Det bemærkes, at det forhold, at etableringen af cykelstien evt. måtte gøre det mere attraktivt at byudvikle området selv sagt ikke kan indebære en forhøjet erstatning. Tværtimod kunne der være tale om at foretage fradrag for den værdiforøgelse, som cykelstien i givet fald ville have for restejendommen, jf. vejlovens § 103, stk. 2. Overtaksationskommissionen finder dog ikke fornødent grundlag herfor.

Overtaksationskommissionen er imidlertid enig med taksationskommissionen i, at arealets beliggenhed i forhold til byen og de planlagte byudviklingsområder på naboejendommene, indebærer at der er knyttet en vis forventningsværdi til de eksproprierede arealer, og overtaksationskommissionen finder, at den af taksationskommissionen fastsatte pris er lidt i underkanten. Overtaksationskommissionen forhøjer derfor erstatningen til 22 kr. pr. m^2. De øvrige fastsatte erstatningsbeløb stadfæstes.

Overtaksationskommissionen forudsætter, at parterne når til enighed om placeringen af den nye overkørsel. I modsat fald vil spørgsmålet om yderligere erstatning for driftsgener kunne indbringes for taksationsmyndighederne på ny.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse 3.925 m^2 à 22 kr.	86.350 kr.
For jordleje, strukturskade, defigurering, ulemper og ændring af markplan, i alt	13.115 kr.
Samlet erstatning	99.465 kr.

Erstatningen forrentes som fastsat af taksationskommissionen.

Omkostningerne ved taksationsmyndighedernes behandling af sagen betales af Vejen Kommune.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 116 i lov om offentlige veje (lov nr. 1520 af 27.12.2014).

Erling Christensen

Mads Skau

Knud Warming

Bent Østerskov

Line Marie Larsen

/Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

Ovennævnte afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Evt. søgsmål vedrørende sagen skal i henhold til § 121, stk. 1 i lov om offentlige veje m.v., anlægges mod modparten i sagen inden 6 måneder efter at afgørelsen er meddelt.

Udskriftens rigtighed bekræftes
Viborg, den 20. august 2021

Susanne M. Lykke

Fuldmægtig, cand.jur.