Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster

Kendelse

Forretningsdag den 1. oktober 2024

Sagsnr. 2024-194780

Sagens parter:

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 , 2 og 3

Beliggende: Adresse 1

(lb.nr. 4)

mod

Lejre Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse i anledning af istandsættelse og udvidelse af X-vej .

Tirsdag den 1. oktober 2024, ca. kl. 10, 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, som gav møde sammen med sin ægtefælle, B .

Kommunen gav møde ved afdelingsleder Henrik Bech Hjortbøl, Lejre Kommune, og jurist Casper Thybo, Mølbak Rådgivende Landinspektører A/S.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen er beliggende i landzone og udgør en landbrugsejendom på 67.778 m^2, heraf 376 m^2 vejareal.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.300.000 kr., heraf en grundværdi på 372.000 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på i alt 320 m^2 til udvidelse af X-vej . Afgørelsen om ekspropriation blev truffet på et møde i kommunalbestyrelsen den 28. september 2021, men først meddelt lodsejeren ved brev af 17. oktober 2021.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Roskildes kendelse af 6. maj 2024, hvis bemærkninger og afgørelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 6. maj 2024

"Taksationskommissionen har lagt til grund, at der er eksproprieret 320 m2 af ejendommen, der er beliggende i landzone.

Under hensyn til, at arealerstatningen skal beregnes på ekspropriationstidspunktet og til, at landbrugsjord efter praksis erstattes med 18 kr. pr. m2, finder kommissionen ikke grundlag for en forhøjelse af arealerstatningen.

Der er ikke tvist om erstatningen for markkort.

Da grundejeren har fremlagt et tilbud på erstatning for levering og nedramning af 5 pæle på 4.040 kr. ekskl. moms og kommunen pr. kulance har accepteret at erstatte stolperne, skal kommunen betale grundejeren 5.050 kr. herfor.

Grundejeren har ikke dokumenteret, at der er fældet træer i forbindelse med vejanlægget, hvorfor der ikke tilkendes erstatning herfor.

Grundejeren har efter forhandlingsmødet fremsendt faktura af 10. november 2020 fra cand. agro. C på 1.600 kr. + moms, i alt 2.000 kr. for 2 timers "mundtlig vejledning omkring landbrugsdriften i relation til jordpriser, vejudvidelse mv." Taksationskommissionen kan efter vejlovens § 110 pålægge vejmyndigheden at betale "en passende godtgørelse", når en grundejer har haft udgifter til sagkyndig bistand. Efter sagens art og omfang findes en passende godtgørelse at være på 1.500 kr.

Thi bestemmes:

Lejre kommune skal betale følgende erstatning til ejeren af matr. nr. 1 *,* 2 *og* 3 *,* A *:*

Eksproprieret areal 320 m2 á 18 kr.	*5.760 kr.*
Erstatning for markkort	*1.500 kr.*
Erstatning for stolper	*5.050 kr.*
I alt	*12.310 kr.*

Lejre kommune skal endvidere betale grundejeren en godtgørelse på 1.500 kr. til dækning af dennes nødvendige udgifter til sagkyndig bistand.

Erstatningsbeløbet forrentes med Nationalbankens diskonto fra den 28. september 2021.

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

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret.

Lodsejeren anførte, at det er værdiansættelsen af det afståede areal, der er stridspunktet, idet lodsejerens udgifter til nye stolper og sagkyndig rådgivning blev erstattet i henhold til modtaget faktura.

Lodsejeren anførte, at det eksproprierede areal må have været større end 320 m^2. Da lodsejeren købte ejendommen, fik hun målt jorden op og sat skelpæle, fordi hun ikke ville risikere at sætte sin hestefold op på naboens ejendom, men i forbindelse med ekspropriationen var der ingen, der var ude og måle op og tage stilling til, hvor det nye skel skulle gå. Efter lodsejerens opfattelse gik ejendommen 1-1½ m længere ud, hvilket man kan se dels ved, at vejen nu bugter sig, hvor den før var lige, dels ved at vejen er blevet hævet, så der er kommet en ret lang, stejl skråning langs vejen. Lodsejeren har dog takket nej til kommunens tilbud om en rampe, da det ville have betydet endnu mere tab af areal. I stedet kører lodsejeren ned på marken lidt længere henne af vejen.

Lodsejeren oplyste, at Vurderingsstyrelsen har omklassificeret ejendommen fra landbrugsejendom til ejerbolig, hvorved ejendomsværdien stiger til 2.500 kr. pr. m^2. Lodsejeren har klaget over Vurderingsstyrelsens afgørelse til Skatteankestyrelsen, som har stadfæstet Vurderingsstyrelsens afgørelse. Det betyder, at ejendommen går fra at blive beskattet med 3.500 kr. om året til 121.000 kr. om året.

Da omklassificeringen har fundet sted nogenlunde samtidig med ekspropriationen, må det efter lodsejerens opfattelse være den værdi, skattemyndighederne har regnet sig frem til, der skal lægges til grund for erstatningen for det eksproprierede areal.

Lodsejeren oplyste, at hun har haft to ejendomsmæglere ude for at vurdere ejendommen, men de ville kun vurdere huset og ikke jorden, når der kørte en sag ved Vurderingsstyrelsen.

Lodsejeren anførte, at arealet er mere værd som landbrugsjord end 18 kr. pr. m^2.

Lodsejeren anslog, at hun har et tab på ca. 5.000 kr. for hvert år, hun ikke kan slå hø på de 320 m^2.

Lodsejeren bemærkede, at bilisterne kører voldsomt meget stærkere på den nye vej, og det er ikke ualmindeligt, at der nu køres med mere end 100 km/t forbi lodsejerens ejendom.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunen oplyste, at baggrunden for ekspropriationen var ønsket om en ny belægning på X-vej og opfattelsen af, at arbejdet kunne holdes inden for det matrikulære vejareal. Det viste sig desværre efterfølgende, at vejen var blevet bredere end antaget og derfor overskred det matrikulære vejareal. Kommunen forsøgte at indgå et frivilligt forlig med lodsejeren, hvilket lodsejeren dog ikke ønskede. Derfor erhvervede kommunen arealet ved ekspropriation. Da der ikke skete en forudgående opmåling af det eksproprierede areal, har kommunen i mangel af bedre regnet sig frem til arealets størrelse - 320 m^2 – ved at lægge et nyt luftfoto ned over det digitale matrikelkort. Spørgsmålet om ekspropriationens lovlighed har af lodsejeren været indbragt for Vejdirektoratet, som har truffet afgørelse om, at ekspropriationen var lovlig.

Efter kommunens opfattelse skal erstatningen bestemmes ud fra ejendommens værdi i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet, hvilket svarer til den pris en fornuftig køber ville have betalt for arealet.

Kommunen bemærkede, at lodsejerens erstatningskrav på 2.500 kr. pr. m^2 forekommer stærkt overvurderet og ikke repræsentativt for prisniveauet i området. Til sammenligning købte lodsejeren ejendommen for 2,5 mio. kr. i 2010. Selv hvis man måtte lægge den nye ejendomsvurdering til grund, ville kvadratmeterprisen kun komme op på ca. 205 kr. pr. m^2. På ekspropriationstidspunktet udgjorde den offentlige vurdering dog ca. 5 kr. pr. m^2.

Kommunen anførte, at erstatningen som anført af taksationskommissionen bør fastsættes til 18 kr. pr. m^2, hvilket også stemmer overens med den takst, som Statsekspropriationskommissionen for Øerne har anvendt for tilsvarende arealer i området på ekspropriationstidspunktet. Kommunen henviste i den forbindelse til kommissionens forhandlingsprotokol vedrørende elektrificering m.v. af jernbanestrækningen Roskilde-Kalundborg, 17. hæfte, hvoraf det bl.a. fremgår, at et landbrugsareal tilhørende lb.nr. 2005 den 25. maj 2020 blev afstået mod en erstatning på 18 kr. pr. m^2.

Kommunen pegede på, at det eksproprierede areal udgør en smal strimmel langs vejen, og at arealet ligger på den modsatte side af vejen i forhold til ejendommens bebyggelse. Der er således ikke tale om, at arealet udgjorde en del af haven eller andet, der kunne have talt for en højere værdi. Der foreligger endvidere ikke kommuneplaner eller andre planmæssige forhold, der understøtter en forventningsværdi.

Det forhold, at lodsejeren har anvendt arealet til at slå hø, taler efter kommunens opfattelse for, at arealet er et landbrugsareal og derfor skal erstattes med landbrugsjordstaksten – 18 kr. pr. m^2 – som også må omfatte den eventuelle brugsværdi.

Kommunen anførte, at Vurderingsstyrelsens foreløbige ejendomsvurdering ikke kan lægges til grund. Dels fordi der er tale om en foreløbig vurdering, dels fordi huset og grunden i det konkrete tilfælde er vurderet til at være mindre værd end selve grunden, hvilket tyder på, at der er tale om en skæv vurdering.

Kommunen pegede på, at den offentlige vurdering kan indgå som et moment, men ikke lægges til grund alene ved erstatningsfastsættelsen. Hvis man gjorde det, ville det i praksis være Vurderingsstyrelsen, der var den takserende myndighed og ikke de taksationskommissioner, der fremgår af vejloven.

Det forhold, at Vurderingsstyrelsen har kategoriseret ejendommen som en ejerbolig, har efter kommunens opfattelse ikke øget værdien af ejendommen. Tværtimod må det generelt formodes, at en ejendom bliver mindre værd, når skattebyrden bliver større.

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.

For så vidt angår erstatningen for markarealer, skal værdien af arealet i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet lægges til grund.

Det forhold, at arealet har været anvendt til at dyrke hø, og der er ydet arealstøtte til arealet, medfører ikke, at der er tale om en forhøjelse af erstatningen på grund af forventningsværdi.

Overtaksationskommissionen finder heller ikke, at der kan lægges afgørende vægt på Vurderingsstyrelsens omklassificering af ejendommen fra landbrugsejendom til ejerbolig, fordi ejendommen ikke opfylder styrelsens arealmæssige krav til at kunne kategoriseres som en landbrugsejendom. Vurderingsstyrelsens ændrede kategorisering har medført en højere ejendomsbeskatning, hvilket alt andet lige må have betydning for ejendommens værdi i handel og vandel.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at afvige fra den af taksationskommissionen fastsatte arealerstatning på kr. 18,00 pr. m^2. Overtaksationskommissionen noterer sig, at vejen er hævet, men da kommunen har tilbudt særlige afhjælpningsforanstaltninger, ses lodsejeren ikke at have lidt et erstatningsberettiget tab i denne forbindelse.

Med hensyn til tabt indtægt for det mistede areal til hø, ses dette erstatningskrav ikke nærmere dokumenteret.

Konklusion

Lejre Kommune skal betale følgende erstatning til ejeren af matr.nr. 1 , 2 og 3 , A :

For afstået areal, 320 m^2 à 18,00 kr.	5.760 kr.
For markkort	1.500 kr.
For stolper	5.050 kr.
I alt	1**2.310 kr**.

Lejre Kommune skal endvidere betale lodsejeren en godtgørelse på 1.500 kr. til dækning af dennes nødvendige udgifter til sagkyndig bistand.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet den 17. oktober 2021 var 0 %, forrentes erstatningen ikke, jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

Kommunen betaler omkostningerne ved taksationskommissionens og overtaksationskommissionens behandling af sagen 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.