Kendelse

8. november 2017
Sagsnr. TS82001-00031

Ejeren af matr.nr. Matr.nr. 1, Matr.nr. 2 og Matr.nr. 3 Vig by, Vig

Beliggende: Adresse ,
4560 Vig

mod

Odsherred Kommune

Sagen vedrører udmåling af ejerens erstatning i forbindelse med ekspropriation af arealer til anlæg af en forlængelse af Vig Parkvej og spørgsmålet om, hvorvidt ejeren er berettiget til at kræve, at kommunen som en følge af ekspropriationen overtager arealer ud over dem, der er eksproprieret til anlæg af vej.

Den 8. november 2017, kl. 10.00 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse , 4560 Vig. I Overtaksationskommissionens behandling af sagen deltog formanden, Peter Møgelvang-Hansen, København, det af regeringen udpegede medlem af Overtaksationskommissionen, Knud Birk Iversen, samt de til forretningen udpegede kommissionsmedlemmer, Erling Rørdam og Tue Tortzen.

Overtaksationskommissionen blev bistået af landinspektør Henning Østergaard.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af ejeren, Lodsejer¨ , der mødte med sin repræsentant, advokat John Breving, Plexus Advokater ApS

Odsherred Kommune var repræsenteret af Rasmus Kruse Andreasen og advokat Hanne Mølbeck, Bech-Bruun.

Protokollen blev ført af formanden.

Mødet indledtes med besigtigelse af de af ejerens arealer, der støder op til den nyanlagte vej. Under besigtigelsen konstateredes bl.a., at anlagte markoverkørsler ikke var i en ordentlig stand.

Efter besigtigelsen fortsatte mødet på rådhuset i Højby.

Sagens oplysninger

Matr. nr. le, Matr.nr. 2 og Matr.nr. 3 Vig by, Vig ejes af Lodsejer¨ . Matr. nr. Matr.nr. 2 og Matr.nr. 3 udgør en landbrugsejendom; matr. nr. Matr.nr. 1 udgør en selvstændig ejendom uden landbrugspligt. Indgrebet bestod i ekspropriation af et areal på 6700 m^2, der er endeligt afstået, samt midlertidig råden over et areal på

4545 m^2 i forbindelse med anlægget af vejen. Ejendommen var den 1/10 2012 ansat til en ejendomsværdi på 8.800.000 kr., heraf grundværdi på 2.391.900 kr.

Under mødet sammenfattede landinspektør Henning Østergaard de foreliggende ajourførte oplysninger om de matrikulære forhold i sagen. Sammenfatningen skete på grundlag af Geodatastyrelsens registreringsmeddelelser af henholdsvis 20/8/2014 (om matrikulære ændringer foranlediget af kommunens ekspropriationer i nærværende sag om Vig Parkvej, jf. sagens bilag 9) og 26/4/2016 (om matrikulære ændringer foranlediget af de statslige ekspropriationer i forbindelse med rute 21, jf. sagens bilag A); behovet for en sammenfatning understreges af, at den statslige ekspropriation blev foretaget før den kommunale, men først registreret matrikulært efter denne.

Af Henning Østergaards sammenfatning fremgik, at matr. nr. Matr.nr. 2 herefter er på 125.527 m^2 (heraf vej 1.191 m^2), at matr. nr. Matr.nr. 1 (der er en selvstændig ejendom uden landbrugspligt) herefter er på 31.029 m^2, at matr. nr. Matr.nr. 4 (udskilt fra matr. nr. Matr.nr. 1) er på 5.097 m^2, at matr. nr. Matr.nr. 5 (udskilt fra matr. nr. Matr.nr. 2) er på 14.628 m^2, og at matr. nr. Matr.nr. 3 herefter er på 20.462 m^2.
Efterfølgende har Henning Østergaard i en e-mail af 13/1/2018 til Overtaksationskommissionens formand oplyst, at det permanent afståede areal udgør 6700 m^2, jf. delnr. 3, og den del af delnr. 1, som ikke er offentlig vej, jf. registreringsmeddelelsen af 20/8/2014.

Afgørelse af 19/7/2013 truffet af Taksationskommissionen for Vestsjælland, sag TK 6/2013

Kommunen laver overkørsler til såvel det nordlige og det sydlige areal, hvilket indebærer en ligeså hensigtsmæssig dyrkning af disse arealer samt 4.015 m^2 af matr. nr. Matr.nr. 3 *Vig by, Vig, som ikke er blevet krævet overtaget af ejeren på trods af dette areals lidenhed.*

Under hensyn til den ekstraordinære ulempe for den fortsatte drift af landbrugsejendommen efter defigurering finder kommissionen, at taksten herfor skønsmæssigt må ansættes til 8,00 kr. for de af vejanlægget berørte arealer.

Strukturskadeerstatning findes, uanset den skete regulering af denne takst i forhold til erstatningen ved rute 21, at burde fastsættes til 3,56 kr./m^2 i overensstemmelse med landsaftalen.

For ejerens udgifter til bistand under taksationssagen bør Odsherred Kommune til lodsejeren betale 8.000 kr. med tillæg af moms på 25%.

Derfor bestemmes:

Odsherred Kommune skal i anledning af ekspropriation til anlæg af forlængelse af Vig Parkvej betale erstatning til ejeren af matr.nr. le, Matr.nr. 6 *og* Matr.nr. 3 *Vig By, Vig,* Lodsejer¨ *,* Adresse *,4560 Vig, for:*

Arealafståelse: 6.700 m^2 à 15 kr. /m^2	*100.500,00 kr.*
Defigurering: 28.300 m^2 à 8,00 kr./m^2	*226.400,00 kr.*
Gennemskæring: 29.958m^2 à 2,00 kr./m^2	*59.970,00 kr.*

Strukturskadeerstatning: 4.545 m² à 3,56 kr./m²	*16.148,20 kr.*
Samlet erstatning:	*403.018,20 kr*

Erstatningsbeløbene forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen til betaling sker med en årlig rente svarende til Nationalbankens diskonto på ekspropriationstidspunktet.

Udgifterne ved taksationskommissionens behandling af sagen betales af Odsherreds kommune."

Parternes påstande og synspunkter

På ejerens vegne nedlagde advokat John Breving følgende påstand (idet tidligere fremførte påstande om overtagelse af matr. nr. Matr.nr. 1 og om erstatning for arealer udlagt til byggelinier blev frafaldet).

Arealafståelse: 2303m² af matr.nr. Matr.nr. 1 à 150 kr.	345.450 kr.
Arealafståelse: 5000m² af matr.nr Matr.nr. 2 à 15kr.	75.000 kr.
Overtagelse: matr.nr. Matr.nr. 1 5097m² à 150 kr.	764.550 kr.
Overtagelse: matr.nr. Matr.nr. 5 14628 m² à 15 kr.	219.420 kr.
Defigurering: 28300m² à 8,00 kr.	226.400 kr.
Strukturskadeerstatning: 4545 m² à 3,56 kr.	16.180 kr.
Generel ejendomsværdiforringelse:	1.000.000 kr.
Samlet erstatning:	2.647.000 kr.

Til støtte for de enkelte poster har advokat John Breving på ejerens vegne navnlig henvist til følgende:

Kravet om, at *arealerstatningen* for den del af matr. nr. Matr.nr. 1, der er eksproprieret til vej, fastsættes til 150 kr./m², blev støttet på, at ejeren havde en berettiget forventningsværdi til arealerne. Det er herved peget på, at ejeren har haft flere møder med kommunen angående udvikling af matr. nr. Matr.nr. 1.

Til støtte for kravet om, at kommunen skal *overtage matr.nr.* Matr.nr. 4 *og matr.nr.* Matr.nr. 5 henvistes til, at gennemskæringen af arealerne har medført, at de har fået en sådan størrelse og arrondering, at det ikke længere er muligt at dyrke arealerne på hensigtsmæssig eller rationel måde med den maskinpark, der er på ejendommen.

Det blev gjort gældende, at erstatning for *strukturskade* skal fastsættes med udgangspunkt i det konkrete arbejde og den konkrete skade. Der kan herved ikke henvises til andre anlægsarbejder. Ved anlægsarbejde som i nærværende sag, hvor der anvendes større gravemaskiner og jorddumpere til bortkørsel af jord, ødelægges jordens struktur i mange år efter anlægsarbejdets færdiggørelse.

Kravet om erstatning for *generel ejendomsforringelse* som følge af ekspropriationen i nærværende sag angående Vig Parkvej blev begrundet med henvisning til, at følgevirkningerne af ekspropriationen må ses i sammenhæng med, at der allerede ved afståelsen af jord til Rute 21 i 2011 skete en gennemskæring af matr.nr. Matr.nr. 2, hvorefter 66443 m² kom til at ligge nordøst for Rute 21. Spørgsmålet om generel ejendomsforringelse blev dengang sat i bero på anlægget af omfartsvejen. Nu da også denne er en realitet, kan den samlede generelle ejendomsværdiforringelse vurderes konkret. Vurderet ud fra både defigureringen og gennemskæringerne kan det være svært at sælge ejendommen som landbrugsejendom. Det er muligt, at der kan

findes en køber til matr.nr. Matr.nr. 2, Matr.nr. 5 og Matr.nr. 1 og Matr.nr. 4, men det vil i givet fald være til stærkt reduceret pris.

På kommunens vegne nedlagde advokat Hanne Mølbeck påstand om, at erstatningen fastsættes som summen af følgende poster:

Ekspropriation af 7303 m^2 à 15 kr.	109.545 kr.
Defigurering af 28.300 m^2 à 4,50 kr.	127.350 kr.
Gennemskæring af 45.900 m^2 à 2,00 kr.	91.800 kr.
Strukturskade på arbejdsarealer 4545 m^2 à 2,00 kr.	9.090 kr.
Samlet erstatning	337.785 kr.

Til støtte for de enkelte poster anførte advokat Hanne Mølbeck på kommunens vegne navnlig følgende:

Erstatningen for *arealafståelse*, også for matr. nr. Matr.nr. 1's vedkommende, skal efter kommunens opfattelse fastsættes til 15 kr. pr. m^2. Som det fremgår af de dagældende kommuneplanrammer (Kommuneplan 2009-2021, jf. sagens bilag 10), udlægges der langs den nye omfartsvej henholdsvis et boligområde og et erhvervsområde. Begge områder er udlagt langs den nye vej, og det er en grundlæggende forudsætning i kommuneplanen, at vejen skal etableres, og at dette er baggrunden for, at områderne bliver udlagt. Det eksproprierede areal var ikke medtaget i kommuneplanrammerne som hverken boligområde eller erhvervsområde, og der var derfor ingen forventningsværdi knyttet til arealet. Tværtimod kunne det efter kommunens opfattelse overvejes, om der skal foretages fradrag for fordele i medfør af den dagældende vejlovs § 51, stk. 2, fordi ekspropriationen og anlægget af den nye vej netop medfører, at kommuneplanen – herunder opførelse af boliger – kan realiseres. Etableringen af den nye vej må således forventes at medføre en værdistigning for den resterende del af ejendommen.

Det blev gjort gældende, at vejlovens regler om *overtagelsespligt*, jf. § 51, stk. 3, i den dagældende vejlov ikke finder anvendelse i det foreliggende tilfælde. Allerede fordi matr. nr. Matr.nr. 4 ligger nordøst for Vig Parkvej og dermed fortsat har tilknytning til den største del af ejendommen, hvor driftsbygningerne er beliggende, er betingelserne § 51, stk. 3, ikke opfyldt. Matr. nr. Matr.nr. 6, der ligger på den anden side af Vig Parkvej, opfylder efter kommunens opfattelse ikke betingelsen om, at arealet skal være "lille eller således beskaffen", at arealet ikke kan "udnyttes på rimelig måde", idet det fortsat kan anvendes til landbrug.

Kommunen er ikke enig med Taksationskommissionen i, at der er tale om driftsulemper i et sådan omfang, at taksten for *defigurering* bør fastsættes til 8 kr. per m^2. Efter kommunens opfattelse indebærer defigureringen alene ganske ordinære driftsmæssige ulemper. Kommunen fastholder derfor, at taksten bør fastsættes til 4,50 kr. pr. m^2, hvilket svarer til, hvad der blev fastsat ved ekspropriationerne til Rute 21.

Erstatningen for *strukturskade* er af Taksationskommissionen fastsat 3,56 kr. pr. m^2 med henvisning til, at dette er i overensstemmelse med landsaftalen. Kommunen forstår dette som en henvisning til "Landsaftale for el- og fiberanlæg på landbrugsjord 2013" ("Landsaftalen"), og således at Taksationskommissionen har anvendt landsaftalens takst for 'svær strukturskade'. Efter kommunens opfattelse er der alene grundlag for at anvende taksten for 'middelsvær strukturskade', svarende til 2,00 kr, pr. m^2 svarende til den takst, der blev anvendt blev ved ekspropriation til Rute 21.

Efter kommunens opfattelse er ejeren ikke berettiget til erstatning for *generel værdiforringelse*. Kommunen er enig i, at der har været ulemper forbundet med anlægget af vejen. Det er der imidlertid taget højde for ved fastsættelsen af erstatningen for defigurering og gennemskæring, og der er efter kommunens opfattelse ikke grundlag for at tilkende yderligere erstatning i den forbindelse.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

De arealer, der blev afstået til anlæg af omfartsvejen, befandt sig i landzone, og af de af kommunen anførte grunde findes der hverken til matr. nr. Matr.nr. 1 eller nogen af de øvrige berørte arealer at have været knyttet nogen forventningsværdi. Overtaksationskommissionen er således enig i, at erstatningen for de afstående arealer fastsættes til 15 kr. pr. m^2. Efter de nu foreliggende oplysninger blev der afstået i alt 6700 m^2 til vejanlægget, hvilket fører til en afståelseserstatning på 6700 x 15, dvs. 100.500 kr.

Matr. nr. Matr.nr. 5 (14628 m^2) er på grund af vejanlægget blevet afskåret fra den største del af ejendommen. Selv om ejeren kan få adgang til arealet ved at benytte en af kommunen anlagt markoverkørsel, finder Overtaksationskommissionen ud fra en samlet vurdering af arealets størrelse, form og beliggenhed, at det herefter ikke længere kan udnyttes på en rimelig måde af ejeren, og at det derfor kan kræves overtaget af kommunen, jf. den dagældende vejlovs § 51, stk. 3, 2. pkt. Det er efter denne bestemmelse overladt til ekspropriaten at afgøre, om kommunen, når bestemmelsens øvrige betingelser er tilstede, skal overtage det pågældende areal; at en ejer ikke aktiverer overtagelsespligten for så vidt angår alle arealer, der i det enkelte tilfælde måtte være omfattet af bestemmelsen, kan ikke antages at udelukke dennes anvendelse. Under henvisning til det ovenfor nævnte fastsættes overtagelsesbeløbet til 15 kr. per m^2. Kommunen skal således betale 14628 x 15 kr., dvs. 219.420 kr. Der er ikke herved taget stilling til, hvorvidt kommunen eventuelt måtte kunne gøre økonomisk krav gældende støttet på den omstændighed, at Lodsejer¨ har haft rådighed over arealet siden fremsættelsen i 2013 af kravet om kommunens overtagelse.

Som anført af kommunen er betingelserne for overtagelsespligt ikke opfyldt for så vidt angår matr. nr. Matr.nr. 4 (5097 m^2), da dette areal ligger på samme side af Vig Parkvej som den største del af landbrugsejendommen og dermed ikke blev afskåret fra denne af omfartsvejen.

Erstatningen for strukturskade på arbejdsarealerne fastsættes af de ejeren anførte grunde passende til 3,56 kr. per $m^{2,}$. Som følge af, at kommunen skal overtage matr. nr. Matr.nr. 5, jf. ovenfor, tages ved denne erstatningspost ikke hensyn til den del af arbejdsarealerne (1142 m^2), der vedrørte matr. nr. Matr.nr. 5, Erstatningsbeløbet for strukturskade fastsættes herefter til 3403 x 3,56 kr., dvs. 12.115 kr.

Som en følge af, at matr. nr. Matr.nr. 5 skal overtages af kommunen, jf. ovenfor, er der alene tale om erstatning for gennemskæring af matr. nr. Matr.nr. 1, dvs. 31029 $m^{2.}$. Overtaksationskommissionen er enig med Taksationskommissionen i, at erstatningen for gennemskæring fastsættes til 2 kr. per m^2. Erstatningen for gennemskæring fastsættes herefter til 31029 x 2 kr., dvs. 62.058 kr.

Som en følge af, at matr. nr. Matr.nr. 5 skal overtages af kommunen, jf. ovenfor, bortses der fra 7780 m^2 ved fastsættelsen af erstatningen for defigurering, således at det samlede defigureringsareal herefter udgør 20927 m^2. Overtaksationskommissionen er enig med Taksationskommissionen i, at erstatningen for defigurering bør fastsættes til 8 kr. per m^2. Erstatningen for defigurering fastsættes herefter til 20927 x 8 kr, dvs. 167.416 kr.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at lægge til grund, at ejendommens værdi som følge af det indgreb, der er foretaget i forbindelse med anlægget af Vig Parkvej, er forringet i et omfang, der kan begrunde en erstatning, som rækker ud over, hvad der følger af det ovenfor bestemte om gennemskæring og defigurering og om kommunens overtagelse af matr. nr. Matr.nr. 5. De eventuelle, yderligere økonomiske

krav ejeren måtte kunne gøre gældende som følge af ekspropriationen til Rute 21 kan ikke behandles under nærværende sag.

Overtaksationskommissionen fastsætter herefter følgende erstatning for ekspropriationsindgrebet:

Arealafståelse: 6700 m^2 x 15	100.500 kr.
Overtagelse af matr. nr. Matr.nr. 5: 14628 m^2 x 15 kr.	219.420 kr.
Strukturskade: 3403 m^2 x 3,56 kr.	12.115 kr.
Gennemskæring: 31029 m^2 x 2 kr.	62.058 kr.
Defigurering: 20927 m^2 x 8 kr.	167.416 kr.
Samlet erstatning:	561.509 kr.

Kommunen sørger for den matrikulære berigtigelse af overtagelsen af matr. nr. Matr.nr. 5 samt tinglysning af adkomstforholdene, mens ejeren inden udbetaling af arealerstatning for dette areal skal frigøre det for pantehæftelser og bære omkostningerne herved.

Under sagens behandling for Overtaksationskommissionen har kommunen erklæret, at man er indstillet på at yde skattekompensation, ligesom kommunen har lovet at sørge for, at de ved Vig Parkvej anlagte markoverkørsler kommer til at fungere efter hensigten. Overtaksationskommissionen går ud fra, at kommunen og ejeren i fællesskab løser disse udestående spørgsmål.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 54 i den tidligere vejlov, lovbekendtgørelse 1048/2011.

Erstatningsbeløbet forrentes fra 29/1/2013, jf. den tidligere vejlovs § 63.

Odsherred Kommune betaler 30.000 kr. til ejeren til dækning af dennes udgifter til sagkyndig bistand ved begge kommissioner, jf. den tidligere vejlovs § 61.

Odsherred Kommune betaler udgifterne til sagens behandling for begge kommissioner, bortset fra vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. den tidligere vejlovs § 62, stk. 2.

Søgsmål vedrørende erstatning skal være anlagt senest 6 måneder efter modtagelse af denne afgørelse, jf. den tidligere vejlovs § 65, stk. 1.

Peter Møgelvang-Hansen

Knud Birk Iversen Erling Rørdam Tue Tortzen

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg den 25. januar 2018

Lotte Broder Jørgensen

Lotte Broder Jørgensen

Kontorfunktionær