Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Forretningen den 24. februar 2017

Sagsnr. TS82001-00006

Lodsejeren Lodsejer
matr.nr. 1 , Stenlille by, Stenlille

Beliggende: Adresse 1
4295 Stenlille

mod

Sorø Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse
Taksationskommissionens kendelse stadfæstes i henhold til de i kendelsen anførte grunde.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt ejeren af ejendommen beliggende Adresse 1 , Lodsejer , er berettiget til erstatning som følge af Sorø Kommunes nedlæggelse af en del af Vej 1 som offentlig vej.

Den 24. februar 2017 kl. 11.00 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse 2 , 4295 Stenlille. Efter besigtigelsen fortsatte mødet i Sorø Kommunes lokaler på Hovedgaden 60, 4295 Stenlille. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, souschef, cand.jur. Michael Borring Andersen, gårdejer og vurderingssagkyndig Preben Birch, landinspektør Erling Rørdam og salgsdirektør Knud Birk Iversen. Murerarbejdsmand Tue Tortzen deltog ved voteringen.

Som bistand for Overtaksationskommissionen mødte landinspektør Lars Flemborg.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af Lodsejer , som var til stede under forretningen.

Ligeledes til stede var de nuværende ejere af Adresse 2 , Person 1 og Person 2 , og Person 3 , Adresse 3 .

Sorø Kommune gav møde ved ingeniør René Nielsen.

Forelagt var sagsakterne for Taksationskommissionen i Vestsjælland samt parternes indlæg for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Birgitte Jackson.

Sagens oplysninger

Sorø Kommune valgte i 2008 at nedlægge en del af den offentlige vej Vej 1 , ud for Adresse 2 . I den forbindelse blev ejerne af Adresse 4 og Adresse 2 tilbudt at overtage arealet.

Vejstykket er beliggende mellem vendepladsen på Vej 1 og Lodsejer s ejendom på Adresse 1 (matr.nr. 1 , hvorfra de to ejendomme hhv. matr.nr. 2 og 3 siden er udstykket) og støder op til adresserne Adresse 4 (matr.nr. 4), Adresse 3 (matr.nr. 5) og Adresse 2 (matr.nr. 6), hvoraf sidstnævnte benytter vejstykket som eneste vejadgang til matriklen.

Ved brev af 5. oktober 2011 klagede Lodsejer til Vejdirektoratet over Sorø Kommunes fremgangsmåde i sagen. Lodsejer gjorde navnlig gældende, at salgsværdien af de to byggegrunde, som Lodsejer påtænkte at udstykke fra sin matrikel, ville falde med et ukendt større beløb, idet adskillige kvadratmeter nu ville skulle fraregnes til en privat fællesvej/indkørsel fra Vej 2 til de to grunde, ligesom etableringen heraf også ville blive for Lodsejer s regning.

I brev af 15. december 2011 til Sorø Kommune anførte Vejdirektoratet, at nedlæggelsen af vejstykket ikke var blevet behandlet i henhold til procedureforskriften i vejlovens kapitel 9, men som en aftalesag, idet Lodsejer ikke var blevet inddraget i nedlæggelsen, selvom ejendommen grænsede til Vej 1 .

På den baggrund fastslog Vejdirektoratet, at Sorø Kommunes beslutning om at nedlægge en del af Vej 1 led af så væsentlig en mangel, at den var ulovlig. Vejdirektoratet anmodede derfor kommunen om at genoptage sagen til fornyet behandling og træffe afgørelse om nedlæggelse af det konkrete vejstykke som offentlig vej i henhold til vejlovens §§ 90-92.

Sorø Kommune foretog herefter ved breve af 4. januar 2012 partshøring af de berørte lodsejere over den påtænkte beslutning om nedlæggelse af vejarealet ud for Adresse 2 som offentlig vej.

Ved brev af 25. februar 2012 til Sorø Kommune gjorde Lodsejer indsigelse mod den påtænkte nedlæggelse af vejarealet, idet han gjorde gældende, at salgsværdien af de to byggegrunde ville falde med et ukendt større beløb. Lodsejer tilkendegav derfor, at han forventede økonomisk kompensation for de ekstra udgifter og tab, en sådan beslutning ville medføre.

Ved brev af 24. marts 2012 tilkendegav de daværende ejere af Adresse 2 , Person 4 og Person 5 , at de ikke var interesserede i øget trafik på Vej 1 , og stillede sig uforstående over for, hvorfor en matrikel med postadresse på Vej 2 skulle tilbydes et vejstykke på Vej 1 . Ejerne af Adresse 2 tilkendegav endvidere, at det ville forringe værdien af deres ejendom, hvis den ikke længere skulle ligge for enden af en blind vej.

Lodsejer gennemførte en udstykning af matr.nr. 1 , der tinglystes på ejendommen den 10. april 2012. I forbindelse med udstykningen blev der som adgang til de nye ejendomme, matr.nr. 2 og 3 , optaget en privat fællesvej som adgangsvej til de to frastykkede parceller.

Sorø Kommunes Teknik- og Miljøudvalg traf den 17. april 2012 afgørelse om, at det omhandlede vejareal skulle nedlægges som offentligt vejareal, og at ejeren af Adresse 2 som eneste tilgrænsende interesserede grundejer på Vej 1 skulle have adgang til at overtage arealet.

Ved brev af 27. maj 2012 indbragte Lodsejer Teknik- og Miljøudvalgets afgørelse for Taksationskommissionen. Lodsejer gjorde i den forbindelse gældende, at det omhandlede vejstykke var vigtigt for hans nye matr.nr. 3 , idet denne matrikel kun har offentlig adgangsvej via dette vejstykke, og Sorø Kommune ikke samtidig etablerer anden vejadgang.

Lodsejer anførte endvidere, at afgørelsen om ikke at tilbyde matr.nr. 3 at overtage vejstykket (evt. sammen med matr.nr. 6) måtte være truffet på baggrund af en fejlfortolkning af vejlovens § 91, stk. 1, idet det ikke kunne være lovgivers hensigt at udelukke en del af de ejere af ejendomme, som grænser op til et vejstykke, der skal nedlægges, blot fordi ejendommen er placeret for enden af vejen i stedet for langs siden af vejen.

Lodsejer gjorde herudover gældende, at det omhandlede vejstykke juridisk set måtte være et offentligt vejstykke, som er eneste offentlige adgangsvej til matr.nr. 3 og matr.nr. 6 , hvorfor det var hans opfattelse, at vejstykket burde bevares som offentligt eller evt. ændres til privat fællesvej for disse to ejendomme.

Lodsejer bemærkede endelig, at såfremt vejstykket skulle nedlægges, var det hans opfattelse, at Sorø Kommune skulle kompensere for de ekstra udgifter og det forventede tab, som ville være forbundet med at etablere en anden adgangsvej til matr.nr. 3 , idet Lodsejer havde måttet planlægge at framatrikulere 132 m^2 til etablering af privat fællesvej på matr.nr. 2 for at etablere adgangsvej fra Vej 2 til matr.nr. 3 , såfremt afgørelsen ikke ændres.

Lokalplan

De ejendomme på Vej 1 , der støder op til Lodsejer s ejendom på Adresse 1 (adresserne Adresse 4 (matr.nr. 4) og Adresse 2 (matr.nr. 6)), er begge omfattede af lokalplan 18 "Del af Gl. Møllegårdudstykningen". Det samme gælder ejendommen Adresse 3 (matr.nr. 5).

Lokalplan 18 beskriver hovedstrukturen for områdets vejsystem. Det fremgår bl.a. af lokalplanen, at lokalplanens formål er at beskrive en udstykningsplan, der skal give området en tidssvarende udformning, med hensyntagen til de overordnede interesser ved f.eks. anlæg af veje og stier samt udlægning af fælles rekreative områder.

I lokalplan 18 er der under afsnittet "Områdets hovedstruktur" bl.a. anført følgende: "Der er kun tilkørsel til området ad Vej 3 ."

Lodsejer s ejendom ligger uden for lokalplan 18.

Taksationskommissionens afgørelse af 22. oktober 2012

Taksationskommissionen i Vestsjælland har i kendelse af 22. oktober 2012 truffet sålydende afgørelse i sagen:

> "Sorø kommunes beslutning af 17. april 2012 medfører, at en del af Vej 1 udfor nr. 10, matr. nr. 6 Stenlille by, Stenlille nedlægges som offentligt vejareal. Efter lov om offentlige veje § 90, stk. 2 skal en vej opretholdes helt eller delvist som vej, hvis den efter matrikelkortet er eneste adgangsvej til en ejendom eller nogen af dennes lodder og der ikke samtidig etableres anden adgangsvej.
>
> Klageren Lodsejer har gennemført udstykning af matr. nr. 1 Stenlille by, Stenlille, der blev tinglyst på ejendommen den 10. april 2012, altså inden udvalgets beslutning.
>
> Af måleblad vedrørende udstykningen med skematisk redegørelse fra landinspektøren fremgår, at der i forbindelse med udstykningen som adgang til matrikelnumrene delnr. 2 og delnr. 3 på henholdsvis 1.032 m^2 og 1.114 m^2 er optaget en privat fællesvej på i alt 132 m^2 som adgangsvej til de to frastykkede parceller.
>
> På baggrund af Sorø Kommunes vurdering og begrundelse for at nedlægge det omhandlede vejstykke, nemlig at vejarealet kun har været benyttet af Adresse 2 , at vejarealet ikke har været vedligeholdt af kommunen, men derimod alene af ejerne af Adresse 2 , og at kommunen ikke har nogen trafikal interesse i vejarealet, findes den omstændighed, at vejstykket ikke er eneste adgangsvej til de af klageren ejede parceller at måtte bevirke, at vejstykket – også efter udstykning – ikke er eneste adgangsvej til delnumrene 2 og 3 af matr. nr. 1 Stenlille by, Stenlille. De af klageren fremførte begrundelser findes således ikke at kunne føre til at tilsidesætte kommunens skøn som værende usagligt eller på anden måde behæftet med åbenlyse mangler, hvorfor taksationskommissionen stadfæster den påklagede afgørelse.
>
> Sorø kommune skal betale udgifterne ved sagens behandling for kommissionen.
>
> **Derfor bestemmes:**
>
> Den af Sorø kommune trufne beslutning af 17. april 2012 om nedlæggelse af en del af den offentlige vej, Vej 1 udfor matr. nr. 6 Stenlille by, Stenlille, stadfæstes.
>
> Udgifterne ved taksationssagens behandling af sagen betales af Sorø Kommune. "

Parternes påstande og synspunkter for Overtaksationskommissionen

Lodsejeren, Lodsejer , har i brev af 18. december 2012 til Overtaksationskommissionen bl.a. anført følgende:

> "Begrundelsen for min begæring om indbringelse er, at jeg ikke finder det rimeligt, at vejarealet lovligt kan nedlægges, udelukkende fordi jeg – på grund af den igangværende klagesag – valgte at få udmatrikuleret 132 kvadratmeter til

fælles vejareal for matrikel nr. 2 og matrikel nr. 3 , uden at jeg samtidig bliver tilkendt en økonomisk kompensation fra Sorø kommune.

Som nævnt valgte jeg udelukkende at få udmatrikuleret de 132 kvadratmeter fællesvej i forbindelse med udstykningen af de to matrikler, idet jeg blev vejledt om, at det ville være billigere og hurtigere, at gøre i samme forbindelse, end at få gjort det efterfølgende, hvis jeg ikke ville få medhold i min klagesag. Såfremt jeg skulle få medhold i min klagesag, ville det efterfølgende heller ikke være et problem, blot at tilskøde matrikelnummer 2 hele vejarealet.

Hvis vejstykket fra Vej 1 **ikke nedlægges**, vil jeg som ejer af matrikelnumrene 2 og 3 ikke have yderligere udgifter før de to matrikler kan bebygges/sælges, idet begge matrikler vil have direkte adgang til offentlig vej.

Hvis vejstykket fra Vej 1 **nedlægges**, vil det for mig betyde at matriklerne ikke kan bebygges/sælges, før der er etableret 132 kvadratmeter fællesvej med fundering og belægning, ligesom en eventuel salgspris på matrikelnummer 2 , naturligvis også vil være mindre, idet vejarealet er taget fra denne grund.

I bagklogskabens klare lys, ville det således have været væsentlig billigere for mig, ikke at have fået landinspektøren til at banke de ti ekstra pæle i jorden og tegne den ekstra streg på matrikelkortet, idet det så rent faktisk ville have betydet, at den eneste adgangsvej til matrikelnummer 3 ville være via Vej 1 , og **Sorø kommune** derfor skulle etablere anden vejadgang, jf. vejlovens § 90, stk. 2, såfremt dette vejstykke skulle nedlægges.

Jeg har fuld forståelse for, at Sorø kommune ønsker vejstykket nedlagt, men som det umiddelbart ser ud nu, er det udelukkende **mig**, der skal etablere denne anden vejadgang, hvilket jeg ikke finder rimeligt, og derfor ønsker kompensation for. Jeg forestiller mig, at kompensationen kan være økonomisk, eller at der eventuelt indgås en aftale om, at kommunens folk etablerer fællesvejen med fundering og belægning på det udstykkede vejareal, ligesom vejstykket fra Vej 1 blev færdigetableret inden overdragelsen til matrikelnummer 6 ."

Lodsejer henholdt sig under mødet den 24. februar 2017 i alt væsentligt til de i brevet anførte og de for Taksationskommissionen fremførte synspunkter.

Sorø Kommune, som var repræsenteret ved ingeniør René Nielsen, henholdt sig i det hele til de under sagens behandling for Taksationskommissionen fremlagte dokumenter og de for Taksationskommissionen fremførte synspunkter. René Nielsen påstod således stadfæstelse af Taksationskommissionens kendelse.

De nuværende ejere af Adresse 2 , Person 1 og Person 2 , har i brev af 2. februar 2017 til Overtaksationskommissionen bl.a. anført følgende:

"Vi købte og overtog Adresse 2 , den 1. maj 2015 og bliver her ikke bekendtgjort med denne klage, som er under behandling.

I vores købs kontrakt fik vi lavet et forbehold, (se vedhæftede fil, forbehold 5) da det har stor betydning for os, at vi ikke skal dele vores indkørsel med nogen.

Grundet dette forbehold, skrev vores ejendomsmægler til Sorø Kommune, som bekræftede at grund 5ha ikke kan gøre krav på at få åbnet op til offentlig vej (se anden vedhæftede fil).

Dette havde stor betydning for, at vi valgte at købe huset.

Vi ønsker af gode grunde ikke, at den del af vores indkørsel bliver offentlig. For det første, var denne store indkørsel samt at huset lå for enden af en blind vej, en væsentlig grund til, at vi valgte at købe huset. For det andet vil det medføre, at vores hus falder i værdi ved et evt. salg i fremtiden."

Person 1 og Person 2 henholdt sig under mødet den 24. februar 2017 til de i brevet anførte synspunkter og påstod i øvrigt stadfæstelse af Taksationskommissionens kendelse.

Efter mødet med parterne voterede Overtaksationskommissionen og optog sagen til kendelse.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Taksationskommissionens kendelse stadfæstes, idet Overtaksationskommissionen i det hele tilslutter sig de i kendelsen anførte grunde.

Overtaksationskommissionen bemærker i øvrigt, at lokalplan 18, som Lodsejer s ejendom ikke er omfattet af, efter Overtaksationskommissionens opfattelse må forstås således, at en anvendelse af det nu nedlagte stykke af Vej 1 som tilkørselsvej til lokalplanområdet fra en ejendom, der ligger uden for lokalplanområdet, ikke er forenelig med lokalplanens regulering og intentioner, herunder bestemmelsen om, at der kun skal være tilkørsel til området ad Vej 3 .

Sorø Kommune skal betale udgifterne ved sagens behandling for Overtaksationskommissionen.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 54 i den dagældende lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 1048 af 3. november 2011, jf. § 140, stk. 3, i lov om offentlige veje m.v. (lov nr. 1520 af 27. december 2014).

Michael Borring Andersen

Erling Rørdam

Knud Birk Iversen

Preben Birch

Tue Tortzen

/Birgitte Jackson

Søgsmål vedrørende denne afgørelse skal anlægges inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. § 65, stk. 1, i den dagældende lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 1048 af 3. november 2011.

Underskriftens rigtighed bekræftes.
Overtaksationskommission for Nord- og Vestsjælland
Viborg, den 18. december 2017



f. Birgitte Jackson