105448

Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Den 26. august 2016

Sagsnr. TS82001-00016

Lodsejeren Lodsejer
matr.nr. - Tvede Gde., Mørkøv
Beliggende: Adresse
4440 Mørkøv

mod

Anlægsmyndigheden Vejdirektoratet

Overtaksationskommissionens afgørelse:
Den af Lodsejer fremsatte anmodning om, at Vejdirektoratet skal overtage hendes ejendom, matr.nr. - Tvede Gde., Mørkøv, tages ikke til følge.

Indledende oplysninger
Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt Vejdirektoratet i medfør af den dagældende vejlovs § 38 er forpligtet til at overtage Lodsejer s ejendom mod erstatning som følge af pålæg af byggelinjer på ejendommen.

Fredag den 13. maj 2016 kl. 10.20 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse , 4440 Mørkøv. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, kst. kontorchef, cand.jur. Michael Borring Andersen, SFO-leder Gitte Rasmussen, murerarbejdsmand Tue Tortzen og vurderingsmand Knud Birk Iversen.

Som bistand for Overtaksationskommissionen mødte landinspektør Inger Juhl Larsen.

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

Vejdirektoratet gav møde ved landinspektør Michael Larsen og fuldmægtig Lone Klærke-Hansen.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Birgitte Jackson.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. - Tvede Gde., Mørkøv, er en landbrugsejendom, der ejes af Lodsejer - Lodsejer. Ejendommen har et areal på 1 ha 7.807 m^2 og er pr. 2013 ansat i ejendomsværdi som "beboelse" til 970.000 kr., heraf grundværdi 434.700 kr.
Grundværdispecifikation:

1.400 m^2 á 180 kr./m^2	252.000 kr.
3.600 m^2 á 18 kr./m^2	64.800 kr.
5.000 m^2 á 18 kr./m^2	90.000 kr.

7.807 m^2 á 5 kr./m^2	39.035 kr.
Nedslag 2½ % reduktion	-11.100 kr.

På ejendommen er der pålagt byggelinjer efter vejlovens § 35 på et areal af 9.737 m^2, og byggelinjer efter vejlovens § 34 på et areal af 485 m^2.

Der er i øvrigt ikke for Overtaksationskommissionen fremlagt nye eller ændrede faktiske oplysninger end de i Taksationskommissionens kendelse af 15. august 2014 i sagen anførte.

Taksationskommissionens afgørelse af 15. august 2014

"Et byggelinjepålæg er en ekspropriationsforberedende plan og har til formål at sikre mod fordyrende anlæg på den byggelinjebelagte del af ejendommen. Pålægget er som udgangspunkt en erstatningsfri regulering af ejendommen. Ejeren kan dog begære overtagelse, hvor pålægget i særlig grad begrænser muligheden for en rimelig udnyttelse af ejendommen eller en afhændelse af denne.

Efter vejlovens § 38, stk. 1, kan ejeren af et areal, der er pålagt byggelinjer efter §§ 34 og 35, såfremt ejeren afskæres fra en udnyttelse af arealet, der er økonomisk rimelig og forsvarlig under hensyn til arealets beliggenhed og øvrige beskaffenhed, og som svarer til den udnyttelse, der finder sted af andre tilgrænsende eller omliggende arealer, begære arealet overtaget af vejbestyrelsen mod erstatning. Ejeren af et areal der i ikke uvæsentligt omfang er pålagt byggelinjer efter § 35, kan tillige begære arealet overtaget af vejbestyrelsen mod erstatning, når byggelinjerne hindrer afhændelse af arealet og der foreligger særlige personlige grunde hos ejeren til at begære arealet overtaget.

Således som sagen er oplyst af parterne, herunder ved taksationskommissionens besigtigelse af ejendommen, medfører det skete pålæg af byggelinjer ikke, at ejeren, Lodsejer *, indtil der måtte skulle afstås areal til en udvidelse af Skovvejen, fortsat kan benytte sin ejendom som hidtil, ligesom hun fortsat kan afhænde sin ejendom som hidtil. Hverken betingelserne i vejlovens § 38, stk. 1, 1. eller 2. punktum er således opfyldte for at tage hendes anmodning om overtagelse til følge.*

Vejdirektoratet bør betale udgifterne ved taksationsforretningen.

Derfor bestemmes:

Den af Lodsejer *fremsatte anmodning om, at Vejdirektoratet skal overtage af hendes ejendom, matr. nr. - Tvede Gde., Mørkøv, tages ikke til følge.*

Udgifterne ved taksationskommissionens behandling af sagen betales af Vejdirektoratet."

Parternes påstande og synspunkter

Ejeren Lodsejer har fremsat påstand om, at Vejdirektoratet skal overtage hendes ejendom.

Lodsejer har i brev af 22. september 2013 til Vejdirektoratet anført:

....

Jeg er meget ked af den nye byggelinje på ejendommen.....

Der er mange store egetræer lige uden for min ejendom. Jeg mener disse er fredet og syntes det ville være synd og skam at ødelægge disse.

...

I brev af 5. juni 2014 til Vejdirektoratet anførte Lodsejer :

Idet jeg henviser til jeres brev af 9. december 2013 om at overtage min ejendom...vil jeg gerne vide hvad I evt. vil give for ejendommen.

Min søn Person 1 er ikke så rask at han kan overtage ejendommen. Jeg er selv årgang 1940 har været i kemobehandling for cancer, så tror jeg at angsten for at det skal vende tilbage sidder i en. Jeg kan lige så godt se i øjnene, at det er tid til at bryde op og få en nemmere tilværelse et andet sted..."

Under forretningen på ejendommen har Lodsejer i det væsentlige fremført de argumenter, der fremgår af hendes breve til Vejdirektoratet.

Vejdirektoratets har i sit brev af 13. juni 2014 om afvisning af overtagelse af ejendommen anført:

"Med brev af 5. juni 2014 har du som ejer af ejendommen matr. nr. – Tvede Gde., Mørkøv, beliggende Adresse , 4440 Mørkøv i Holbæk Kommune, anmodet om overtagelse af ejendommen i sin helhed som følge af byggelinjepålæg efter vejlovens § 35.

For at Vejdirektoratet kan imødekomme en anmodning om overtagelse af ejendommen, skal følgende være gældende:

Enten skal ejeren af en ejendom på grundlag af byggelinjen afskæres fra en udnyttelse af arealet, der er økonomisk rimelig og forsvarlig under hensyn til arealets beliggenhed og øvrig beskaffenhed, og som svarer til den udnyttelse, der finder sted af andre tilgrænsende eller omliggende arealer. Det fremgår af vejlovens § 38, stk. 1. pkt.

Eller byggelinjerne er til hinder for afhændelse af arealet og der foreligger særlige personlige grunde hos ejeren for at begære arealet overtaget, jf. vejlovens § 38, stk. 1, 2. pkt.

Vejdirektoratets konklusion

Efter en gennemgang af sagen er det Vejdirektoratets vurdering, at vejlovens vilkår for overtagelse ikke er til stede."

Det er således Vejdirektoratets opfattelse, at den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte uanset byggelinjepålægget, og at dette pålæg ikke er til hinder for vedligeholdelse og ændringer inden for de eksisterende bygningers rammer.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse
Sagen skal behandles i henhold til den dagældende lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 1048 af 3. november 2011, jf. § 140, stk. 3, i lov om offentlige veje (lov nr. 1520 af 27. december 2014).

Et byggelinjepålæg er en ekspropriationsforberedende plan, der har til formål at sikre mod fordyrende anlæg på den byggelinjebelagte del af ejendommen. Byggelinjepålæg anses for en almindelig regulering af ejendomsretten og er som sådan principielt erstatningsfri.

Hvor byggelinjepålægget i særlig grad begrænser muligheden for en rimelig udnyttelse af ejendommen eller en afhændelse af denne, kan ejeren begære overtagelse.

Efter vejlovens § 38, stk. 1, kan ejeren af et areal, der er pålagt byggelinjer efter §§ 34 eller 35, såfremt ejeren pga. byggelinjerne afskæres fra en udnyttelse af arealet, der er økonomisk rimelig og forsvarlig under hensyn til arealets beliggenhed og øvrige beskaffenhed, og som svarer til den udnyttelse, der finder sted af andre tilgrænsende eller omliggende arealer, begære arealet overtaget af vejbestyrelsen mod erstatning.

Det følger endvidere af vejlovens § 38, stk. 1, at ejeren af et areal, der i ikke uvæsentligt omfang er pålagt byggelinjer efter § 35, tillige kan begære arealet overtaget af vejbestyrelsen mod erstatning, når byggelinjerne hindrer afhændelse af arealet, og der foreligger særlige personlige grunde hos ejeren til at begære arealet overtaget.

Således som sagen er oplyst af parterne, herunder ved Overtaksationskommissionens besigtigelse af ejendommen, medfører pålægget af byggelinjer ikke, at Lodsejer ikke fortsat kan benytte sin ejendom som hidtil. Det er heller ikke godtgjort, at byggelinjepålægget hindrer en afhændelse af ejendommen. Da betingelserne i vejlovens § 38, stk. 1, således er ikke opfyldte, kan Overtaksationskommissionen ikke tage den af Lodsejer fremsatte anmodning om, at Vejdirektoratet skal overtage hendes ejendom mod erstatning, til følge.

Michael Borring Andersen

Gitte Rasmussen

Tue Tortzen Knud Birk Iversen

/ Birgitte Jackson

Søgsmål vedrørende erstatning skal være anlagt senest 6 måneder efter modtagelse af denne kendelse.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

København, den 26. august 2016

P.K.V.

Birgitte Jackson