Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Den 29. september 2016

Sagsnr. TS82001-00010

Lodsejer Lodsejer 1
matr.nr. Matr.nr. 1 m.fl. Viskinge by, Viskinge
Beliggende: Ädresse 1
4470 Svebølle
og
matr.nr. Matr.nr. 10, Matr.nr. 11 og Matr.nr. 12 Viskinge by, Viskinge
Beliggende Adresse 2
4470 Svebølle

mod

Anlægsmyndigheden Vejdirektoratet

Overtaksationskommissionens afgørelse:

Den af lodsejer Lodsejer 1 fremsatte anmodning om, at Vejdirektoratet skal overtage hans ovennævnte ejendomme mod erstatning, tages ikke til følge.

Vejdirektoratet skal til lodsejer betale en godtgørelse for sagkyndig bistand på 5.000 kr.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt Vejdirektoratet i medfør af den tidligere gældende vejlovs § 38 er forpligtet til at overtage Lodsejer 1 s ejendomme mod erstatning som følge af pålæg af byggelinjer på ejendommene.

Fredag den 13. maj 2016 kl. 9.00 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Ädresse 1 , 4470 Svebølle.

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 den ledende landinspektør Inger Juhl Larsen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af ejeren af begge ejendomme, Lodsejer 1 .

Lodsejeren var til stede sammen med sin hustru, Lodsejer 2 , og deres repræsentant, advokat Jacob Engell Weber.

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

Protokollen føres af juridisk sekretær, fuldmægtig Birgitte Jackson.

Sagens oplysninger

Sagen vedrører to selvstændige ejendomme, Adresse 1 og Adresse 2 , tilhørende Lodsejer 1 , der er pålagt byggelinjer. I Vejdirektoratets brev af 4. marts 2014 om afvisning af overtagelse af de to ejendomme er der redegjort for ejendommenes placering i forhold til byggelinjerne.

Byggelinjernes placering blev besigtiget ved overtaksationsforretningen fredag den 13. maj 2016. Der blev endvidere fremlagt kort over lodsejerens arealer og de pålagte byggelinjer.

Adresse 1 matr. nr. Matr.nr. 1, Matr.nr. 2, Matr.nr. 3, Matr.nr. 4, Matr.nr. 5, Matr.nr. 6, Matr.nr. 7, Matr.nr. 8 og Matr.nr. 9 alle Viskinge by, Viskinge, ejes af Lodsejer 1 . Ejendommen er noteret som landbrug med et samlet areal ifølge tingbogen på 26 ha 3.194 m^2, heraf vej 1.627 m^2. Ejendommen er vurderet som "bebygget, landbrug" og er pr. 2012 ansat i ejendomsværdi til 4.650.000 kr., heraf grundværdi 948.400 kr.(13,8549 ha á 44.100 kr./ha og 11,9645 ha á 28.200 kr./ha).

På matr. nr. Matr.nr. 8 Viskinge by, er der pålagt byggelinjer efter vejlovens § 35 på et areal af 4.466 m^2.

På matr. nr. Matr.nr. 5 Viskinge by, er der pålagt byggelinjer efter vejlovens § 35 på et areal af 32.589 m^2 og byggelinjer efter vejlovens § 34 på et areal af 4.369 m^2.

På matr. nr. Matr.nr. 9 Viskinge by, er der pålagt byggelinjer efter vejlovens § 35 på et areal af 17.289 m^2.

På matr. nr. Matr.nr. 7 Viskinge by, er der pålagt byggelinjer efter vejlovens § 35 på et areal af 540 m^2.

På matr. nr. Matr.nr. 6 Viskinge by, er der pålagt byggelinjer efter vejlovens § 35 på et areal af 2.050 m^2.

I alt er der pålagt byggelinjer efter vejlovens § 35 på er areal af 5 ha 6.934 m^2 og byggelinjer efter vejlovens § 34 på et areal af 4.369 m^2.

Adresse 2 matr.nr. Matr.nr. 10, Matr.nr. 11, og Matr.nr. 12 alle Viskinge by, Viskinge, ejes ligeledes af Lodsejer 1 . Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom med et samlet areal på 41 ha 2.695 m^2, heraf vej 2.140 m^2. Ejendommen er vurderet som "bebygget, landbrug" og er pr. 2012 ansat i ejendomsværdi til 7.150.000 kr., heraf grundværdi 1.707.000 kr.(30 ha á 44.100 kr./ha, 6,2405 ha á 27.500 kr. og 4,8150 ha á 44.100 kr./ha)

På matr. nr. Matr.nr. 10 Viskinge by, er der pålagt byggelinjer efter vejlovens § 35 på et areal af 15.558 m^2 og byggelinjer efter vejlovens § 34 på et areal af 3.679 m^2.

På matr. nr. Matr.nr. 11 Viskinge by, er der pålagt byggelinjer efter vejlovens § 35 på et areal af 21.013 m^2 og byggelinjer efter vejlovens § 34 på et areal af 978 m^2.

På matr. nr. Matr.nr. 12 Viskinge by, er der pålagt byggelinjer efter vejlovens § 35 på et areal af 67.898 m^2 og byggelinjer efter vejlovens § 34 på et areal af 530 m^2.

I alt er der pålagt byggelinjer efter vejlovens § 35 på et areal af 10 ha 4.469 m^2 og byggelinjer efter vejlovens § 34 på et areal af 5.187 m^2.

Taksationskommissionens afgørelse af 22. august 2014
Kommissionen har truffet følgende afgørelse:

> *"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 ejendomsretten. 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 eller 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* Lodsejer 1 *ikke fortsat kan drive sine to ejendomme som hidtil. Der er heller ikke sandsynliggjort, at byggelinjepålægget hindrer en afhændelse af ejendommene. Taksationskommissionen kan derfor ikke give ham medhold i, at Vejdirektoratet skal overtage hans to ejendomme.*
>
> *Vejdirektoratet bør betale alle udgifter ved taksationsforretningen.*
>
> *Vejdirektoratet bør betale lodsejeren et passende beløb til udgifter til sagkyndig bistand ved taksationsforretningen.*
>
> ***Derfor bestemmes:***
>
> Lodsejer 1 *s anmodning om, at Vejdirektoratet skal overtage hans to ejendommen,* Adresse 1 *og* Adresse 2 *tages ikke til følge.*
>
> *Udgifterne ved taksationskommissionens behandling af sagen betales af Vejdirektoratet.*

Vejdirektoratet bør betale 5.000 kr. inkl. moms til udgifter til sagkyndig bistand ved taksationsforretningen."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejers bemærkninger

I brev af 25. september 2014 til Overtaksationskommissionen anførte lodsejeren, Lodsejer 1 , ved advokat Jacob Engell Weber:

"På vegne af Lodsejer 1 og Lodsejer 2 , ejere af ejendommene Adresse 1 , matr. nr. [illegible] m.fl. alle Viskinge by, Viskinge, beliggende Ädresse 1 og Adresse 2 , matr. nr. [illegible] m.fl. alle Viskinge by, Viskinge, beliggende Adresse 2 , skal jeg hermed til Overtaksationen for Nord- og Vestsjælland anke den af Taksationskommissionen afsagte kendelse modtaget d. 3. september 2014.

For Overtaksationen vil jeg, som for Taksationskommissionen, nedlægge påstand om, at Vejdirektoratet i henhold til vejlovens § 38, stk. 1 tilpligtes at overtage Adresse 1 og Adresse 2 , som følge af, at ejendommene er pålagt byggelinjer efter § 35 i vejloven – lovbekendtgørelse nr. 1048 af 3. november 2011 af lov om offentlige veje.

I forbindelse med sagens forelæggelse for Overtaksationen vil jeg fremføre følgende påstande for Adresse 1 og Adresse 2 :

Adresse 1 :
Efter vejlovens § 38, stk. 1, begæres ejendommen overtaget i sin helhed i det ejendommen i ikke uvæsentligt omfang er pålagt byggelinjer til sikring af den fremtidige gennemførelse af Skovvejen. De pålagte byggelinjer gennemskærer ejendommen således, at hovedparten af ejendommen, ca. 58 % af de dyrkbare arealer vil komme til at ligge på den nordlige side af den fremtidige vej og adskilt fra bygningsparcellen.

Der vedlægges kortbilag, hvor byggelinjerne er anskueliggjort, og hvor ejendommen er markeret med blå farve. Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 26,3 ha, hvor jorden er særligt velegnet til kartoffeldyrkning. På ejendommen er der en bolig for ejeren og de for ejendommen nødvendige driftsbygninger og maskiner.

Ejendommen er en selvstændig ejendom, men drives sammen med Adresse 2 .

På ejendommen dyrkes der overvejende specialafgrøder i form af meget tidlige kartofler. Der er indgået fast leveringsaftale med grossist om levering af kartofler fra ca. 1. maj til midt juli, hvor kartoffeloptagningen er slut. Der dyrkes desuden lidt korn og raps.

Ejendommens hovedindtægt kommer fra kartoffelavlen.

På ejendommen er der en vandindvindingstilladelse på 15000m^3 årligt.

Dyrkningsarealerne er i videst muligt omfang udlagt som kvadrater eller rektangler. Arealerne er omkranset af læhegn på grund af, at tidlige kartofler, ud over særlig let jord, kræver gode læ forhold tillige stor vandingskapacitet.

Dyrkningsarealernes særlige arrondering skyldes at lægning og optagning af kartofler sker maskinelt, og at maskinerne ikke kan lægge kartoflerne ud i trekanterne. Disse arealer udgår derfor som dyrkningsareal. Firkantede arealer er desuden nemmere at tildække med fiberdug når kartoflerne er lagt i jorden, og skal beskyttes mod frost.

Vandindvindingen ligger på den sydlige side af den planlagte vej. Efter Skovvejens etablering vil det fremover ikke være muligt at vande arealerne på den nordlige side af vejen, og dermed vil det ikke være muligt at dyrke kartofler på disse arealer.

Ved Skovvejens gennemførelse skal markerne desuden lægges helt om, hvis der fortsat skal kunne dyrkes kartofler på ejendommen. Det vil være nødvendigt at fjerne eksisterende læhegn og dernæst plante nye læhegn, hegn, der tidligst vil give den nødvendige læ virkning efter 8-10 år. I mellemtiden vil det være nærmest umuligt at sikre en tidlig høst af kartofler, og dermed mister ejendommen sin hovedindtægtskilde, og dermed også sit eksistensgrundlag.

Det må videre antages, at der i anlægsfasen, lighed med andre store anlægsarbejder, vil være brug for arbejdsarealer og jorddepot langs med vejen, hvorfor det må antages, at jorden i de områder vil blive voldsomt strukturskadet af arbejdskørsel med tunge køretøjer eller af vægten af store jorddepoter. Det skal i den forbindelse bemærkes, at jord til kartoffeldyrkning er en særlig let jord, der er meget følsom over for ændringer i jordens struktur, hvorfor arbejdskørsel med tunge køretøjer eller etablering af jorddepoter vil være totalt ødelæggende for en fremtidig kartoffelavl på disse arealer.

Videre skal det bemærkes, at de pålagte byggelinjer gennemskærer ejendommen således, at hovedparten af ejendommen, ca. 58 % af de dyrkbare arealer vil komme til at ligge på den nordlige side af den fremtidige vej. Det betyder også, at hvor ejendommens marker i dag vejbetjenes af interne veje, vil det ved Skovvejens gennemførelse ikke længere være en mulighed. Fremover vil det være nødvendigt at køre lange strækninger på offentlig vej for at komme frem til markerne på den anden side af vejen.

Lodsejer 2 og Lodsejer 1 har af helbredsmæssige årsager undersøgt mulighederne for, at sælge ejendommen, men med de pålagte byggelinjer er det ikke muligt at afhænde ejendommen på normale vilkår.

Derfor ønskes ejendommen allerede nu overtaget med henvisning til vejlovens § 38.

Af vejlovens § 38, stk. 1 fremgår, at følgende kriterier skal være opfyldt, for at ejendommen skal overtages.

1. Byggelinjer skal afskære ejendommen fra en økonomisk og rimelig og forsvarlig udnyttelse etc.
2. Ejendommen er i et ikke uvæsentligt omfang pålagt byggelinjer
3. Byggelinjer hindrer afhændelse af arealet
4. Der skal foreligge særlige personlige grunde

Ad 1. Af lovens bemærkninger til § 38, stk. 1 fremgår, at byggelinjepålæg som udgangspunkt anses som en almindelig regulering af ejendomsretten, og er som sådan principielt erstatningsfrit.

Det fremgår imidlertid også af bemærkningerne, at i de tilfælde, hvor de pålagte byggelinjer virker særligt indgribende, har en ejer af et areal, der pålægges byggelinjer, adgang til at begære sin ejendom helt eller delvis overtaget af vejbestyrelsen. Overtagelse kan begæres ikke alene af det med byggelinjer belagte areal, men også af restejendommen i tilfælde, hvor hele ejendommens benyttelse berøres af byggelinjepålægget.

Ved Skovvejens gennemførelse vil ejendommen blive delt i to dele, og den største del af ejendommen vil blive adskilt fra bygningsparcellen. De pålagte byggelinjer begrænser ejeren i sin råden over ejendommen så han ikke længere kan drive rationel kartoffelavl på sin ejendom. Ejendommen vil dermed ikke længere kunne opretholdes som en selvstændig økonomisk rentabel ejendom.

Ad 2. Det må lægges til grund, at ejendommen ved de pålagte byggelinjer, der deler ejendommen i to, i ikke uvæsentligt omfang begrænser ejerens råden over ejendommen.

Ad 3. Ejendommen er som anført ovenfor i nogen tid ønsket afhændet, men med de pålagte byggelinjer og de begrænsninger det medfører, kan ejendommen på nuværende tidspunkt ikke sælges på normale vilkår. Et salg med de pålagte byggelinjer vil således medføre et betragteligt økonomisk tab. Som ejendomsmarkedet for landbrugsejendomme er i dag vil det også være yderst vanskeligt, hvis overhovedet muligt, at optage lån i ejendommen i forbindelse med en overtagelse, og det vil også være yderst vanskeligt, at få finansieret den nødvendige løbende udskiftning af driftsmateriel.

Ad 4. Som også oplyst, er der et stort ønske om salg af ejendommen. Ønsket om salg er blevet aktuelt fordi Lodsejer 1 for et par år siden har haft en Sygdom som han fortsat har en del problemer med, og for nærværende har han fået konstateret et par Sygdomme, hvilket begrænser ham i hans arbejde. Desuden er hans hustru erklæret Sygdom i hånden, hvorfor hun ikke længere fuldt ud kan indgå i ejendommens drift.

De fysiske kræfter er således ikke længere de samme som tidligere. Det fysiske overskud til at gå i gang med en så stor omlægning af dyrkningsarealerne som de pålagte byggelinjer, lægger op til, er ikke længere til stede. Ved vejens gennemførelse vil det ikke længere være muligt at opretholde en rationel drift med kartoffelavl.

Selv om der for nærværende ikke er givet en anlægsbevilling til Skovvejens udbygning, og byggelinjerne derfor alene er et udtryk for Vejdirektoratets forslag til en linjeføring for fremtidigt anlægsprojekt, må det stærkt antages, at vejprojektet vil blive gennemført inden for en rimelig tid idet 1. etape, motorvejen øst for Regstrup er gennemført, at der er bevilget penge til gennemførelse af 2. etape, vejstykket syd om Regstrup, og at der er truffet beslutning om, at 3. etape, når det skal gennemføres, skal ske i overensstemmelse med de pålagte byggelinjer.

Det skal desuden bemærkes, at Vejdirektoratet, som en konsekvens af de pålagte byggelinjer for 3. etape, allerede på nuværende tidspunkt, efter § 38, stk. 1 har overtaget ejendomme, der ligger på begge sider af Adresse 1 og Adresse 2 .

Det må derfor fastholdes, at de pålagte byggelinjer er en så væsentlig begrænsning for ejerens råden over ejendommen og ejendommens videre drift, at byggelinjerne på ejendommen opfylder betingelserne i § 38 for en forlods overtagelse, hvorfor den hermed forlanges ovetaget med henvisning til vejlovens § 38, stk. 1.

Adresse 2 :
For Adresse 2 skal der ud over det for Adresse 1 anførte tilføjes følgende:

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 41,3 ha, hvor bolig og driftsbygning er udlejet.

Ejendommen er en selvstædig ejendom, men drives sammen med Adresse 1 .

På ejendommen dyrkes der, ligesom på Adresse 1 , overvejende specialafgrøder i form af meget tidlige kartofler. Der er indgået fast leveringsaftale med grossist om levering af kartofler fra ca. 1. maj til midt juli, hvor kartoffeloptagningen er slut. Der dyrkes desuden lidt korn og raps.

På ejendommen er der en vandindvindingstilladelse på 15000m^3 årligt.

De pålagte byggelinjer gennemskærer ejendommen således, at ca. 38 % af de dyrkbare arealer, kommer til at ligge på den nordlige side af den fremtidige vej og væk fra bygningsparcellen.

Der vedlægges kortbilag, hvor byggelinjerne er anskueliggjort, og hvor ejendommen er markeret med rød farve.

Byggelinjerne viser desuden, at driftsbygningen skal fjernes, og det kan heller ikke udelukkes, at stuehuset også vil blive omfattet af den fremtidige arealerhvervelse til motorvejen idet stuehuset vil ligge helt op til den kommende motorvej.

Ovenfor er det gjort gældende, at de pålagte byggelinjer er en så væsentlig begrænsning for ejerens råden over ejendommen og ejendommens videre drift, at ejendommen kan forlanges overtaget med henvisning til vejlovens § 38, stk. 1.

Det er min påstand, at alle de forhold, der gør sig gældende for Adresse 1 også gør sig gældende for Adresse 2 , hvorfor også denne ejendom skal overtages i henhold til vejlovens § 38, stk. 1.

Ved sagens behandling i Overtaksationskommissionen vil jeg forbeholde mig ret til at fremkomme med yderligere bemærkninger."

Vejdirektoratet

I brev af 27. april 2016 har Vejdirektoratet anført:

"Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland skal behandle en klage over afvisning på anmodning om overtagelse efter daværende Vejlovs § 38 (Lovbekendtgørelse nr. 1048 af 3. november 2011).

Indledningsvis skal det bemærkes, at sagen vedrører to selvstændige ejendomme, og som udgangspunkt skal behandles uafhængigt af hinanden, selvom de på nuværende tidspunkt drives sammen.

Modparten har nærmere redegjort for samdriften i forbindelse med sagens behandling, og senest med fremsendelse af klage over Taksationskommissionens afgørelse, hvilket ikke bestrides.

Kort om projektet

Det skal fremhæves, at der ikke er vedtaget et konkret projekt, men alene er peget på en foretrukken linje på baggrund af tidligere VVM-undersøgelser.

For at sikre et eventuelt kommende projekt mod unødige fordyrelser og vanskeliggørelse på den foretrukne linjeføring, samt sikre grundejer mod et senere krav om nedrivning af bygninger mv., der lovligt ville kunne placeres andet steds på ejendommen, er der tinglyst planlægningsbyggelinjer efter Vejlovens § 38.

Hvorvidt der ønskes vedtaget og gennemført et konkret projekt (og eventuelt som skitseret), afventer det en politisk stillingtagen, hvor – selvom modparten fremfører, at det vil ske inden for en rimelig tid – må stå hen i det uvisse.

Betydningen af byggelinjepålægget og det skitserede projekts indvirkning på henholdsvis Adresse 1 og Adresse 2 , er to forskellige forhold. Der skal ved vurderingen af betydningen af byggelinjepålægget, ikke tages stilling til et eventuelt skitseret projekt fra en VVM-rapport.

Det skal dog bemærkes, at der i Vejdirektoratets behandling af sagen ligeledes er indgået en vurdering af det skitserede projekt ud fra de kriterier som lægges til grund for Vejdirektoratets behandling af sager om forlods overtagelse.

Sager om forlods overtagelse behandlers ud fra nogle kriterier, der er sammenlignelig med ordinære ekspropriationer til et konkret projekt mv.

Såfremt det vedtages, at der skal gennemføres et konkret projekt (vedtages anlægslov med tilhørende bevillig), vil det endelige projekt blive fastlagt af Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne, bl.a. i forbindelse med linje- og detailbesitigelse.

Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne (Ekspropriationskommissionen), vil tagestilling til projektet på dette tidspunkt, samtidig med, at der ligeledes vil skulle indgå forhold om adgangsforhold, omvej, driftsgener og jordfordeling.

Det er således – efter Vejdirektoratets opfattelse – forkert, når modparten i sin klage begrunder en overtagelse af ejendommene den ud fra forhold og påvirkninger af et ikke vedtaget skitseprojekt, i øvrigt uden inddragelse af de mekanismer og elementer som indgår i Ekspropriationskommissionens behandling af sådanne sager, navnligt jordfordeling.

Vejdirektoratets påstand

Byggelinjerne er som udgangspunkt en erstatningsfri regulering.

Byggelinjerne sætter nogle begrænsninger for en ejers råden over arealet, eksempelvis at der som udgangspunkt ikke må bygges på arealet. Det er dog vigtigt at fremhæve, at det beror på en konkret vurdering, hvor vejmyndigheden har mulighed for at forholde sig til, om der eventuelt kan dispenseres eller meddeles tilladelse på nogle betingelser.

Vejdirektoratet finder ikke, at den tinglyste planlægningsbyggelinje er af sådan en beskaffenhed, at der er talen om ændrede vilkår for udnyttelse af arealerne på grund af byggelinjepålægget.

Byggelinjerne forhindrer ikke ejer i at udnytte arealerne som hidtil, og Vejdirektoratet er ikke af den opfattelse, at byggelinjernes omfang i den konkrete situation er så væsentlig, at det kan begrunde en overtagelse af ejendommene i deres helhed.

Det er derfor Vejdirektoratets påstand, at:

- klagen afvises, og Taksationskommissionens kendelse stadfæstes."

De mundtligt fremførte bemærkninger i forbindelse med Overtaksationskommissionens besigtigelse

Lodsejeren

Lodsejerens advokat, Jacob Engell Weber konstaterede, at ejendommen Adresse 1 som anført i hans brev af 25. september 2014 begæres overtaget i sin helhed af Vejdirektoratet. Adresse 1 er en selvstændig ejendom, som drives sammen med Adresse 2 , som også begæres overtaget af Vejdirektoratet.

Der avles på de to ejendomme tidlige kartofler og endvidere lidt korn og raps. Kartoflerne dyrkes på arealer, der er udlagt som kvadrater eller rektangler, således at der kan bruges maskiner til at lægge og optage kartoflerne. Dette kan ikke ske i trekantede arealer. Ved gennemførelsen af Skovvejen skal markerne lægges helt om, hvis der skal kunne dyrkes kartofler på ejendommene.

Lodsejeren har også plantet læbælter til beskyttelse af markerne.

Der er på ejendommen Adresse 2 en vandindvindingstilladelse på 15.000 m^3 årligt. Vandindvindingen ligger på den sydlige side af den planlagte vej. Når vejen er etableret, vil det ikke være muligt at vande arealerne på den nordlige side af vejen.

Lodsejeren bemærkede endvidere, at man allerede nu har oplevet gener af vejprojektet, da lodsejeren har oplevet et tab på udlejning af laden på ejendommen Adresse 2 .

Byggelinjerne gennemskærer ejendommen således, at henholdsvis ca. 58 % og ca. 38 % af arealerne for henholdsvis Adresse 1 og Adresse 2 kommer til at ligge på den nordlige side af vejen. Det vil derfor i fremtiden være nødvendigt at køre på offentlig vej for at komme frem til markerne på den anden side af Skovvejen.

Lodejeren oplyste endvidere, at man har bortforpagtet ca. 50 ha af ejendommen pga. lodsejernes helbredsmæssige forhold. Lodsejer 1 fik en Sygdom i sommeren 2013, og hans kone er Syg Ægteparret har i nogen tid ønsket helt at afhænde ejendommene pga. de helbredsmæssige problemer, men det har ikke været muligt at finde interesserede købere pga. den usikkerhed, som er en følge af Vejdirektoratets anlægsprojekt.

Advokat Jacob Engell Weber anførte i den forbindelse, at byggelinjepålæggene har umuliggjort salg af de to ejendomme, da der ikke findes købere til en ejendom, som om nogle år vil blive opdelt ved en ekspropriation og derefter ikke kan drives rationelt. Byggelinjepålægget har også vanskeliggjort en finansiering af investeringer på ejendommene.

Advokat Jacob Engell Weber gjorde endvidere gældende, at en fremtidig jordfordeling ikke vil afhjælpe de beskrevne problemer i forhold til rationel drift af kartoffelavlen på ejendommene. Det vil således ikke være muligt at finde jord i området af tilsvarende kvalitet, der kan indgå i en rationel arrondering.

Advokat Jacob Engell Weber anførte på den baggrund, at alle betingelser i vejloven for at forlange ejendommene overtaget af Vejdirektoratet efter hans opfattelse er opfyldt, således som han også har gjort gældende i sit brev af 25. september 2014 til Overtaksationskommissionen.

Vejdirektoratet

Vejdirektoratet ved landinspektør Michael Larsen bemærkede, at byggelinjepålægget ikke hindrer, at Lodsejer 1 kan fortsætte sin hidtidige drift af de to ejendomme.

Michael Larsen bemærkede i den forbindelse, at vejprojektet endnu ikke er vedtaget, men at der alene er tale om et skitseprojekt, hvor der alene er peget på en foretrukken linje på baggrund af tidligere VVM-undersøgelser.

Michael Larsen anførte endvidere, at byggelinjepålægget alene betyder, at vejmyndigheden skal forespørges, hvis man vil bygge inden for byggelinjen. Byggelinjerne er pålagt for at sikre et eventuelt kommende projekt mod unødige fordyrelser på den foretrukne linjeføring og for at sikre lodsejeren mod et senere krav om nedrivning af bygninger, der lovligt ville kunne placeres andre steder på ejendommen. Det er endnu uvist, om der gennemføres et konkret projekt, da der endnu ikke er truffet en endelig politisk beslutning.

Hvis det vedtages, at der skal gennemføres et konkret projekt, vil det endelige projekt blive fastlagt af Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne. Kommissarius vil på dette tidspunkt tage stilling til projektet, herunder spørgsmålet om adgangsforhold, driftsgener og jordfordeling. Michael Larsen anførte i den forbindelse, at han ikke kunne tilslutte sig lodsejerens opfattelse af, at de beskrevne driftsgener ikke kan løses ved jordfordeling.

Michael Larsen anførte endvidere, at det af lodsejer anførte om lejetab på Adresse 2 s lade ikke har betydning for vurderingen af, om ejendommen kan forlanges overtaget af Vejdirektoratet i medfør af vejlovens § 38.

Michael Larsen gennemgik herefter kriterierne for, at en ejendom, der er pålagt byggelinjer, kan forlanges overtaget af Vejdirektoratet efter vejloven. Michael Larsen bemærkede i den forbindelse, at der efter Vejdirektoratets opfattelse foreligger særlige personlige grunde hos lodsejerne i den foreliggende sag, men at de øvrige betingelser i vejloven for at forlange en ejendom overtaget ikke er opfyldt.

Michael Larsen anførte endelig, at lodsejeren ikke har forsøgt at sælge ejendommen, og at lodsejeren heller ikke har dokumenteret, at byggelinjerne hindrer et salg af ejendommene.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Sagen skal behandles i henhold til den tidligere gældende 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, 1. pkt., 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.

Efter vejlovens § 38, stk. 1, 2. pkt., kan ejeren af et areal, der i ikke uvæsentligt omfang er pålagt byggelinjer efter § 35, 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.

Udgør arealet kun en del af en ejendom, kan ejeren efter vejlovens § 38, stk. 1, 3. pkt., kræve hele ejendommen afstået, hvis den tilbageværende del af ejendommen bliver så lille eller således beskaffen, at den ikke skønnes hensigtsmæssigt at kunne bevares som selvstændig ejendom eller udnyttes på rimelig måde.

Således som sagen er oplyst af parterne, herunder ved Overtaksationskommissionens besigtigelse af ejendommene, medfører det skete pålæg af byggelinjer ikke, at Lodsejer 1 ikke fortsat kan drive sine ejendomme som hidtil.

Således som sagen er oplyst af parterne, herunder ved Overtaksationskommissionens besigtigelse af ejendommene, finder Overtaksationskommissionen endvidere ikke, at det er sandsynliggjort, at byggelinjepålægget hindrer en afhændelse af Lodsejer 1 s ejendomme.

Overtaksationskommissionen finder derfor ikke grundlag for at pålægge Vejdirektoratet at overtage Lodsejer 1 s ejendomme mod erstatning i medfør af vejlovens § 38.

For sagkyndig bistand fastsætter Overtaksationskommissionen en samlet godtgørelse på 5.000 kr. for begge ejendomme.

Michael Borring Andersen

Knud Birk Iversen

Gitte Rasmussen Tue Tortzen

/Birgitte Jackson

Søgsmål vedrørende ekspropriation skal være anlagt senest 6 måneder efter modtagelsen af denne kendelse.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

København, den 29. september 2016

P.K.V.

Birgitte Jackson