Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 6. marts 2024

Sagsnr. 2024-175985

Sagens parter:

Person 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 , 2 , 3 , 4 , 5 , 6 , 7 , 8 , 9 , 10 , 11 , 12 og 13 Vejrupgård, Marslev

Beliggende: Adresse

5290 Marslev

(Lb.nr. 105)

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse og for driftsmæssige ulemper ved omvej under anlægsarbejdet i anledning af sporfornyelse og hastighedsopgradering på jernbanestrækningen Nyborg – Odense.

Onsdag den 6. marts 2024, ca. kl. 9.00, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Marslev Stationsvej 18, 5290 Marslev med henblik på at foretage besigtigelse af de af sagen omhandlede arealer. Til stede var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Niels Knud Eriksen og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, sektionsleder Maria Kørschen og fuldmægtig Bent Ginnerskov Jensen.

Efterfølgende mødtes taksationskommissionen med sagens parter på Fangel Kro & Hotel, Fangelvej 55, 5260 Odense S. Parterne var orienteret om besigtigelsen, men valgte ikke at deltage heri.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved sin far, Person 2 , og sin repræsentant, virksomhedsrådgiver Carsten Hansen, Patriotisk Selskab.

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Lea See, Banedanmark, og landinspektør Carsten Jørgensen, COWI A/S.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Inger Juhl Larsen, Mølbak Landinspektører A/S.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen er ubebyggede landbrugslodder på 1.097.628 m^2, heraf 14.516 m^2 vejareal.

Ejendommen er beliggende i landzone og er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 15.100.000 kr., heraf en grundværdi på 5.029.200 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på 480 m^2 til jernbane, midlertidig benyttelse af et arbejdsareal på ca. 29.320 m^2 samt pålæg af servitut om færdselsret.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Øernes kendelse af 25. august 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 25. august 2023

"Det bemærkes indledningsvis, at kommissionen alene har behandlet spørgsmålene om erstatning for omvej i anlægsperioden og erstatning for permanent afståelse af areal, idet parterne under ekspropriationsforretningen tilkendegav, at det alene er disse erstatningsspørgsmål, som parterne ønsker, at kommissionen træffer beslutning om.

Arealafståelse

For arealafståelse til jernbane har kommissionen fastsat en erstatning på 20 kr. pr. m^2. Kommissionen skal bemærke, at det eksproprierede areal er landbrugsjord, der er beliggende i landzone. Der er efter kommissionens opfattelse tale om sædvanlig landbrugsjord for området. Arealet, der eksproprieres permanent til banen er ikke på nuværende tidspunkt omfattet af offentlig planlægning (kommuneplan m.v.). Det forhold, at der for nyligt er sket et salg af en mindre del af ejendommens areal til et jernbanemuseum til en væsentlig højere pris end den jordpris, der i øvrigt gælder for området, finder kommissionen ikke kan afstedkomme, at jordprisen for den øvrige del af ejendommen må anses for forhøjet i forhold til jordpriser i området. Kommissionen skal særlig bemærke, at der er tale om en konkret handel, som ikke har baggrund i landbrugsmæssige interesser, men derimod i jernbanemæssige interesser, hvor ønsket om en placering tæt ved banen må antages at have været afgørende. Kommissionen finder heller ikke, at der herudover er skabt en forventningsværdi til det eksproprierede areal, idet der ikke i øvrigt foreligger oplysninger om konkrete planer om en ændret anvendelse af arealet. Kommissionen har på den baggrund fastsat en erstatning for permanent afståelse af areal til samme kvadratmeterpris, 20 kr., som er anvendt ved ekspropriation af jord fra andre landbrugsejendomme i området.

Driftsmæssige ulemper ved omvej under anlægsarbejderne

For så vidt angår spørgsmålet om driftsmæssige ulemper ved omvej under anlægsarbejderne skal kommissionen bemærke, at det følger af principperne i § 48 i lov om offentlige veje samt domspraksis, at ændringer i det offentlige vejsystem, der ikke berører en ejendoms umiddelbare adgang til offentlig vej (vejoverkørslen), kan foretages erstatningsfrit, selv hvis dette måtte medføre længere kørsel til en fritliggende lod i en samlet ejendom. Der er ikke ændret ved adgangen til det offentlige vejnet fra ejendommen.

Kommissionens ledende landinspektør har nærmere undersøgt, om ejendommen måtte have en særskilt ret (opsat ret) til at benytte den offentlige vejforbindelse, der fører Marslev Stationsvej over banen. Erstatning for driftsmæssige ulemper ved omvej er alene muligt i tilfælde af driftsmæssig omvej mellem arealer, der matrikulært hører under samme ejendom med arealer på begge sider af jernbanen, og kun hvis den pågældende ejendom er indrømmet en særskilt ret til anvendelsen af den overkørsel over jernbanen, som – i dette tilfælde midlertidigt – nedlægges.

Jernbanen over Østfyn blev åbnet i 1865. Allerede på dette tidspunkt var vejen mellem Vejrupgaard og Hovedlandevejen en offentlig vej. Banen blev anlagt med to krydsninger, der blev udført som offentlige niveauoverkørsler. Der blev herudover etableret to private niveauoverkørsler for ejendommen.

Den ene private niveauoverkørsel var anlagt som adgang til sporene på Marslev Station. Marslev Station er som bekendt i dag nedlagt. Denne private niveauoverkørsel blev nedlagt i 1927, hvor den offentlige vejforbindelse vest for Marslev Station blev ombygget til en niveaufri overkørsel (nu Marslev Stationsvej). Den anden private niveauoverkørsel blev nedlagt i 1981 mod en erstatning på 50.000 kr.

Kommissionen finder på den baggrund, at ejendommen ikke har en særskilt ret til at benytte den offentlige vejforbindelse, der fører Marslev Stationsvej over banen, og

der er derfor ikke grundlag for at yde erstatning for de driftsmæssige ulemper ved omvej under anlægsarbejdet.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse 480 m² á 20 kr.: …… 9.600 kr.

Erstatningen forrentes med 2,60 % p.a. fra den 22. marts 2023, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så lodsejeren tilkendes 135.590 kr. i erstatning for driftsmæssige ulemper ved omvej under anlægsarbejdet, således at den samlede erstatning forhøjes til 145.190 kr.

Lodsejeren anmodede derudover om 15.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen.

Lodsejeren oplyste, at ejendommen blev gennemskåret ved anlæggelsen af jernbanen. Ca. 2/5 af arealerne er beliggende syd for jernbanen, og ca. 3/5 er beliggende nord for. Ejendommen dyrkes primært med specialafgrøder som kartofler, løg, asparges mv. En meget stor del af afgrøderne sælges til konsum, hvilket kræver rigtig mange transporter.

I forbindelse med anlægsarbejdet blev overkørslerne på både Nonnebovej og Marslev Stationsvej lukket i hele dyrkningssæsonen fra marts til oktober, hvilket medførte en omvej på ca. 6 km. Efter lodsejerens opfattelse burde anlægsmyndigheden have tilrettelagt anlægsarbejdet, så begge overkørsler ikke var blevet lukket på samme tid.

Lodsejeren anførte, at vejlovens § 48 ikke har en rækkevidde, der afskærer lodsejeren fra erstatning for de driftsgener, som den midlertidige lukning af overkørslerne har påført ejendommen.

Lodsejeren var uenig med ekspropriationskommissionen i, at ejendommen ikke har en særskilt ret til at benytte den offentlige overkørsel på Marslev Stationsvej.

Lodsejeren pegede på, at det forhold, at der allerede var en offentlig vej, da jernbanen åbnede, var årsag til, dels at det overhovedet var muligt at drive ejendommen på begge sider af jernbanen, dels at der ikke var behov for at etablere en særskilt ret til overkørsel. Efter lodsejerens opfattelse var den offentlige vej trådt i stedet for behovet for en særskilt overkørsel, og derfor må lodsejeren have krav på erstatning for de driftsmæssige ulemper, som anlægsarbejdet har påført ejendommen.

Lodsejeren bemærkede, at overkørslen på Nonnebovej er blevet smallere, end den plejede at være. Før var der fri passage, men nu bliver der sat en blinklysanordning op, så man skal holde og afvente modkørende trafik. Det er generende for lodsejeren, der kan have op til 20 transporter hen over overkørslen i løbet af en dag.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden fandt, at vejlovens § 48 kan anvendes analogt, og anførte, at det ikke er bevist, at lodsejeren har haft en særskilt ret til at benytte Marslev Stationsvej.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de grunde, der er anført i kendelsen.

Taksationskommissionen tilkender lodsejeren 8.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen. Taksationskommissionen har ved fastsættelse af godtgørelsen lagt vægt på sagens omfang og karakter.

Konklusion

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse. Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand tilkendes lodsejeren 8.000 kr.

Ole Terkelsen

Niels Knud Eriksen

Mikael Dahl-Jensen

Maria Kørschen

Bent Ginnerskov Jensen

/ Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og § 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsproceslov-en) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Indbringelse for domstolene

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om

erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 20. marts 2024



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.