Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 22. november 2023

Sagsnr. 2023-141933

Sagens parter:

Ejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 Kongsted By, Bredstrup

Beliggende: adresse

7000 Fredericia

(Lb.nr. 11)

Mod

Anlægsmyndighed: Fredericia Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagerne vedrører spørgsmålet om erstatningsfastsættelse ved ekspropriation til ombygning af By rundkørsel.

Onsdag den 22. november 2023, ca. kl. 9:15 samledes Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing på matr.nr. 1 Kongsted By, Bredstrup beliggende adresse , 7000 Fredericia. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Johan Høi Kristensen og direktør Allan Leth, samt de for denne sag kommunalt udpegede medlemmer,

tidligere byrådspolitiker Per Schmidt Andersen og tidligere byråds- og regionspolitiker Holger Gorm Pedersen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Rasmus Elmann Berentzen.

Lodsejer var ved besigtigelsen og udveksling af synspunkter repræsenteret af specialkonsulent Mogens Westen samt selv tilstede. Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing ved brev af 3. juli 2023 af lodsejers repræsentant.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Terese Fuglsang, LIFA, og projektleder Karsten Kiehn, Vej og Park, Fredericia Kommune.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Matr.nr. 1 Kongsted By, Bredstrup, er en del af en landbrugsejendom bestående af et samlet areal på 467.783 m^2. Matriklen er beliggende i landzone og dyrket med juletræer. På ekspropriationstidspunktet havde juletræerne gennemgået 4 vækstsæsoner. Ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til 9.750.000 kr., heraf grundværdi 3.048.600 kr.

Der er permanent eksproprieret 1.120 m^2 til ombygning af By Rundkørsel. Der er eksproprieret 920 m^2 til brug som midlertidigt arbejdsareal. Grundet ekspropriation har lodsejer tabt 1.150 juletræer i 4. vækstsæson samt enkeltrækket læhegn af ca. 140 m.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Vejles kendelse af 30. maj 2023
- KLAGE: Brev fra Mogens Westen på vegne af lodsejer af 3. juli 2023
- Taksationshæfte for Taksationskommissionen for Vejle lb.nr. 11
    - Indvarsling til åstedsforretning til lb.nr. 11 af 28. oktober 2022
    - Ejendomsbeskrivelse og arealfortegnelse lb.nr. 11
    - Protokol over åstedsforretning lb.nr. 11 af 30. november 2022
    - Forligstilbud lb.nr. 11
    - Meddelelse om ekspropriationsbeslutning til lb.nr. 11 af 30. januar 2023
    - OIS-oplysninger lb.nr. 11
    - Tingbogsudskrift lb.nr. 11
    - Ekspropriationsplan af 30.09.2022
    - Oversigtsplan over hele projektet
    - Ekspropriationsbeslutning af 9. januar 2023
    - Anmodning om taksation af 21. marts 2023
- Supplerende bemærkninger af 17. maj 2023 fra anlægsmyndigheden med bilag
- Supplerende bemærkninger af 7. november 2023 fra Mogens Westen med bilag

- Supplerende bemærkninger af 20. november 2023 fra anlægsmyndigheden med bilag

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 30. maj 2023. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 30. maj 2023:

"Kommissionen kan tiltræde, at erstatningerne vedrørende afstået areal, arbejdsareal, strukturskade, læhegn og skattekompensation fastsættes i overensstemmelse med det, som parterne er enige om.

Træerne havde på ekspropriationstidspunktet haft 4 vækstsæsoner. Ifølge ejer kan han så småt begynde at sælge træer allerede efter 6. sæson, men som kulturen står nu med ret små træer og ret meget "konkurrerende" grønt i bunden, finder kommissionen dog, at dette er ret usikkert. Det lægges til grund, at salget overvejende ville have været efter 8. og 9. vækstsæson og slutte helt efter 10. sæson.

Kommissionen kan tiltræde, at ejers mistede mulighed for at opnå et dækningsbidrag skal indgå ved beregningen af fuld erstatning. Kommissionen lægger efter ejers oplysninger, der ikke er bestridt, til grund, at den gennemsnitlige salgspris pr. stk. i 2022 var ca. 188 kr. excl. moms. Dette skønnes ikke at være urealistisk højt, når der er tale om salg direkte fra stedet til forbrugeren. De samlede produktionsomkostninger for et træ efter 9 og 10 vækstsæsoner udgør ifølge "Danske Juletræer" henholdsvis ca. 54 kr. og ca. 60 kr.

Det lægges herefter til grund, at fortjenesten vil være omkring 130 kr./træ og dermed forholdsmæssigt for 4 sæsoner ca. 52 kr./træ. Tabet pr. træ pr. ekspropriationstidspunktet findes herefter som udgangspunkt at kunne opgøres som investeringen på ca. 17 kr. efter 4. sæson tillagt de 52 kr. - altså 69 kr./træ.

Kommissionen antager, at det marked for juletræer, som ejer opererer i, vil være ret så stabilt. Men det bemærkes også, at der vil være et spild, hvilket ejers oplysninger om priser i 2022 ikke tager højde for, og at ejeren vil få en gevinst ved at få erstatningen udbetalt flere år før han ellers ville kunne begynde at oppebære indtægter.

Efter det anførte fastsætter kommissionen erstatningen til 65 kr./træ eller oprundet til i alt 75.000 kr.

Den samlede erstatning udmåles herefter som tilbudt tillagt yderligere 20.950 kr. vedrørende træerne - til i alt 107.206 kr., der tilkendes med rente som nedenfor bestemt.

Der tilkendes ejeren godtgørelse som nedenfor bestemt med henblik på dækning af udgift til sagkyndig bistand.

Det bestemmes:

Der tillægges ejeren af ejendommen matr.nr. 1 *Kongsted By, Bredstrup,* lodsejer *, erstatning med 107.206 kr., der forrentes med diskontoen pr. 9. januar 2023 og fra denne dato til betaling sker.*

Med henblik på dækning af udgift til sagkyndig bistand tillægges ejeren 15.000 kr."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for juletræer forhøjes til 154.000 kr.

Lodsejerens repræsentant anførte i skriftligt indlæg af 16. november 2023 bl.a. følgende:

*"**Den tilkendte erstatning ved Taksationskommissionen for areal, midlertidig anvendelse af areal, strukturskadeerstatning, erstatning for enkeltrækket læhegn samt skattekompensation er accepteret. Det er også det beløb, som Fredericia Kommune har tilbudt.***
Det er disse poster:
Varig afståelse:

Ca. 1.120 m² á 20 kr. ……	*22.400 kr.*
Midlertidig anvendelse:	
Arealanvendelse, ca. 920 m² i 2023 á 0,65 kr. ……	*598 kr.*
Strukturskade, ca. 920 m² á 3.81 kr. ……	*3.505 kr.*
Ca. 140 meter læhegn af sitka á 40 kr. ……	*5.600 kr.*
Skattekompensation……	*103 kr.*
I alt……	***32.206 kr.***

Det der ikke kan accepteres, er Taksationskommissionens fastsat beløb for de eksproprierede juletræer med 65 kr. pr stk.

Der er enighed om, at det drejer sig om ca 1.150 træer.
Træerne er plantet 6/5 2019.
Med ekspropriationen i 2023, er der således tale om træer, der har haft 4 vækstsæsoner.

Brancheorganisationen Danske Juletræer beregner løbende, hvad økonomien er i juletræsdyrkning.
De fleste af omkostningerne er rimelig ens fra producent til producent, medens salgsprisen kan variere en del, afhængig af, om producenten alene sælger til eksport, sælger til hjemmemarkedet.

[…]

Det fremgår, at produktionsomkostningerne opgøres til 60,06 kr. pr træ fra plantning til salg.

Her er tale om en kultur, der er 4 år. De omkostninger, der vil løbe på i resten af vækstperioden, er således 60,06 kr. minus 20,55 kr. eller 39,51 kr.

[Lodsejer] har for 2022 opgjort, at der er solgt 1.053 træer til en samlet pris på 198.153 kr – eller 188,18 kr excl. moms pr træ.

Årsagen til den relativ høje pris skyldes, at alle træer sælges på stedet, hvoraf mange er til gamle trofaste kunde.

Ved at følge ovenstående model, kan værdien af træerne således opgøres til:

1.150 træer á salgspris ……	*216.406 kr*
Omkostning fra ekspropriationstidspunktet og frem til hugst,	
1.150 træer á 39,51 kr ……	*45.437 kr*
Erstatning for 1.150 træer ……	*170.969 kr*

I ovenstående er der ikke taget højde for, at der altid i en kultur er træer, der ikke bliver til juletræer. Det skyldes, at de enten går ud eller får nogle skader, så de ikke kan blive til juletræer. Vi har prøvet at beregne, hvor stort "tab" [lodsejer] har i sine kulturer og er kommet frem til, at det ligger mellem 5 og 10 %

Ovenstående erstatningsberegning skal således reduceres med 10 %, hvorfor vi kommer til et krav på erstatning på 134 kr. pr træ eller i alt 154.000 kr.

I den af LIFA medsendte taksationskendelse, TA. II 09/2014 er der givet erstatning ud fra lodsejers salgspris på 115 kr pr træ fratrukket fældningsomkostninger på 15 kr pr træ og med fradrag for 10 kr/år kulturen mangler fra ekspropriationstidspunktet og til salg – i sagen her 7 år. ***Det er helt samme princip, der er anvendt ved opgørelse af værdien af [lodsejers] træer.***

Ud over erstatning for areal og midlertidige ulemper m.v. 32.206 kr. Erstatning for juletræer 154.000 kr. tilkommer der [lodsejer] en erstatning for udgift til sagkyndig bistand ved ekspropriation, Taksation og nu her Overtaksation på ikke under 25.000 kr.*"*

Ovenstående blev også gjort gældende under udveksling af synspunkter den 22. november 2023.

Lodsejer forklarede under udveksling af synspunkter, at juletræerne bliver solgt på ejendommen ved at kunderne selv fælder juletræet eller køber dem allerede fældede på ejendommen. Lodsejer fortalte, at ejendommen er indrettet med et lokale og en god gårdsplads til facilitering af salget af juletræer.

Lodsejer påpegede, at ejendommens juletræer sælges til en høj pris, da de sælges på ejendommen og ikke eksporteres. Lodsejer fortalte yderligere, at udgiften for frembringelse af juletræer er højest i de første år af kulturen. Lodsejer gjorde gældende, at tab og skrot af træer er højest 10 % på ejendommen. Derudover forklarede lodsejer, at juletræskulture kan klare en del ukrudt, hvorfor ukrudtet på matriklen ikke er slemt.

Lodsejer sluttede med at påpege, at det er det manglende dækningsbidrag for de kommende vækstsæsoner, han gerne vil have erstattet.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse

Anlægsmyndigheden repræsentant anførte i skriftligt indlæg af 20. november 2023 bl.a. følgende:

"Fredericia kommune er enig med Taksationskommissionen i at der ved erstatningsudmålingen for tab af juletræers skal lægges vægt på:

1. *I kulturen stod der ret små træer og med ret meget "konkurrerende" grønt i bunden*
2. *At salget overvejende ville have været efter 8. og 9. vækstsæson og slutte helt ved 10. sæson*
3. *at ejeren får en gevinst ved at få erstatningen udbetalt flere år før han ellers ville kunne begynde at oppebærer indtægter.*

Den samlede erstatning opgøres herefter i henhold til taksationskendelsen således:

Erstatningspost	*Erstatning*
For tab af areal, midlertidig anvendelse, strukturskade, tab af læhegn og skattekompensation	*32.206 kr.*
Tab af juletræer á 65 kr. pr. træ	*75.000 kr.*
I alt	*107.206 kr.*
Til sagkyndig bistand	*15.000 kr."*

Ovenstående blev også gjort gældende under udveksling af synspunkter den 22. november 2023.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens kendelse bør stadfæstes.

De juletræer, som mistes i forbindelse med indgrebet, skal erstattes med den værdi de havde på ekspropriationstidspunktet, og overtaksationskommissionen kan tiltræde, at der ydes ejeren en erstatning for juletræerne, som - ud over udgifter til etablering af kulturen - omfatter erstatning for mistet dækningsbidrag for de 4 år, hvor produktionen har fundet sted, jf. den af taksationskommissionen udførte beregning. Kommissionen finder derimod ikke, at ejerne har krav på en erstatning svarende til værdien efter en produktionsperiode på 9-10 år.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at ændre den af taksationskommissionen foretagne beregning af erstatningen.

Da også de øvrige erstatningsposter, som parterne er enige om, kan tiltrædes, stadfæstes taksationskommissionens afgørelse.

Ud over den af taksationskommissionen fastsatte godtgørelse på 15.000 kr. for udgifter til sagkyndig bistand, tillæggelse der ejeren en godtgørelse på 5.000 kr. for sagens behandling ved overtaksationskommissionen.

Herefter bestemmes

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser tillægges der ejeren et beløb på i alt 20.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til §§ 110 og 116 i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Erling Christensen

Johan Høi Kristensen

Allan Leth

Per Schmidt Andersen

Gorm Holger Petersen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede protokol., jf. § 121, stk. 1, i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 8. december 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

