Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 12. april 2023

Sagsnr. 2022-102724

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nre.

Beliggende: Adresse

Adresse

(Lb.nr. Rgs-001)

Mod

Anlægsmyndighed: Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af udbygning af danske jernbanelandanlæg mellem Lodsejerens adresse .

Onsdag den 12. april 2023 ca. kl. 10.30 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Adresse . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Thomas Riis, og de af

Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Karl Frandsen og cand.jur. Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, ejendomsmægler Per Lund Sørensen og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Inger Juhl Larsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved klage af 11. oktober 2022 fra lodsejeren.

På dagen mødte lodsejeren.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Klavs Petersen.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. Matr.nre. m.fl. har et samlet areal på 1.047.287 m^2, heraf vej 300 m^2. Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 21.300.000 kr., heraf en grundværdi på 4.633.800 kr.

Grundet en udbygning af danske jernbanelandanlæg mellem Lodsejerens adresse blev der den 16. juni 2022 permanent ekspropriereret et areal på 422 m^2 til sikring af FTN-føringsvej. Derudover pålagdes en servitut om FTN-føringsvej på privat fællesvej svarende til et areal på 15 m^2.

Slutteligt blev der ekspropriereret et midlertidige arbejdsareal på 3.633 m^2. Erstatningsfastsættelsen af dette areal er ikke en del af denne kendelse og vil blive afhandlet mellem Banedanmark og ejeren efterfølgende.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens afgørelse af 4. oktober 2022. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

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

- *Kendelse: Udskrift af forhandlingsprotokollen med protokoltilførsel den 4. oktober 2022, 262. hæfte*
- *Klage: e-mail af 11. oktober 2022 fra lodsejeren*
- *Hæfte: Supl. Besigtigelse og Ekspropriation,* Lodsejerens adresse *, Fortegnelse nr. 69 – uddrag – April 2022*
- *Digital post fra kommissariatet til lodsejer: 17. august 2022*
    - *Erstatningsforslag: 17. august 2022*
    - *Udskrift af forhandlingsprotokollen af 16. og 17. juni 2022, 256. hæfte*
- *Brev fra kommissariatet til lodsejer af 12. oktober 2022*

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 4. oktober 2022:

"For arealafståelse har kommissionen fastsat en erstatning på 20 kr. pr. m² svarende til i alt 8.440 kr. Kommissionen har tidligere på Femernprojektet, delstrækningen Lodsejerens adresse *, anvendt en m²-pris på 18 kr. På baggrund af den generelle udvikling i landbrugspriser har kommissionen forhøjet m²-prisen og fastsat en arealerstatning på 20 kr. Kommissionen har også anvendt denne m²-pris ved de øvrige landbrugsejendomme, der er berørt af* Anlægsprojektet *, delstrækning Ringsted-Næstved, ved denne ekspropriationsforretning. Kommissionen finder, at der for den konkrete ejendom ikke er grundlag for at fravige denne m²-pris.*

For servitut om FTN-føringsvej på areal, der er privat fællesvej, ydes ikke erstatning.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal, herunder evt. afgrødetab og ændring af markkort forudsættes afregnet med forpagteren af Banedanmark, således at spørgsmålet kun forelægges for kommissionen i tilfælde af uenighed mellem parterne.

Ejendomsskattekompensationen for afståelse af 422 m² udgør 100 kr.

Sagen afgøres herefter således

For arealafståelse, 422 m² à 20 kr.: ..... 8.440 kr.

Ejendomsskattekompensation: ..... 100 kr.

I alt: ..... 8.540 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke, jf. ekspropriations-proceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer)."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren fremførte som støtte for påstanden om forhøjelse af erstatningen, at gennemsnitsprisen for landbrugsjord i Syd- og Vestsjælland er 240.000 kr./hektar. Lodsejeren anførte, at det eksproprierede areal er af en bedre beskaffenhed end den gennemsnitlige landbrugsjord, da arealet er sydvendt, højtbeliggende, veldrænet og giver et højere udbytte end gennemsnittet. Grundet dette anmodede lodsejeren om, at erstatningen fastsættes til 30 kr./m².

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden fremførte, at en erstatningsfastsættelse på 18-20 kr./m² bliver brugt i det meste af Danmark, hvilket også er erstatningsfastsættelsen benyttet af ekspropriationskommissionen. Grundet dette anmoder anlægsmyndigheden om stadfæstelse.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Denne sag vedrører fastsættelse af erstatning for ekspropriation af areal i forbindelse med udbygning af jernbaneanlæg mellem Lodsejerens adresse .

Taksationskommissionen henviser til de grunde, der er anført af ekspropriationskommissionen, og bemærker, at det, der er fremkommet under sagens behandling ved taksationskommissionen, ikke findes at kunne føre til et andet resultat, og at taksationskommissionen derfor er enig i ekspropriationskommissionens afgørelse. Taksationskommissionen stadfæster herefter ekspropriationskommissionens afgørelse. Taksationskommissionen bemærker i den forbindelse, at værdiansættelsen af det afståede areal skal foretages på tidspunktet for ekspropriationen, det vil sige den værdi arealet måtte antages at have haft i juni 2022.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 422 m^2 à 20 kr.: ..... 8.440 kr.

Ejendomsskattekompensation: ..... 100 kr.

I alt: ..... 8.540 kr.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

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

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Thomas Riis

Karl Frandsen

Susanne Nielsen

Erling Rørdam

Per Lund Sørensen

/Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse 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 § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 22. maj 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

