Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 12. juni 2023

Sagsnr. TS81101-00118

Sagens parter:

Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 , 2 og 3

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 1)

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatning for gener som følge af etableringen af tilslutningsanlæg til motorvejen syd for Kolding.

Mandag den 12. juni 2023, ca. kl.10.00, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor ph.d. Louise Halleskov, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Niels Knud Eriksen

og fiskeriforeningsformand Allan Buch, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, maskintekniker Poul-Erik Hansen og sektionsleder Maria Kørschen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Søren Andersen, Landsyd I/S.

Som ekstern sagkyndig bistand for taksationskommissionen deltog endvidere civilingeniør Hans-Henrik Clausen, Dansk Miljørådgivning A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren, som var til stede sammen med sin repræsentant, advokat Niels Vase, Advokatfirmaet Hjulmand & Kaptain I/S.

Anlægsmyndigheden gav møde ved chefkonsulent, landinspektør Michael Larsen, Vejdirektoratet.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør i dag en landbrugsejendom på 108.772 m^2, heraf 4.568 m^2 vej, og er beliggende i landzone.

I forbindelse med etableringen af Tilslutningsanlæg 65B til motorvejen syd for Kolding, blev der den 21. og 22. juni 2016 på ejendommen eksproprieret 98.950 m^2 til midlertidig brug som arbejdsareal, jf. servitutanmærkning H. Det fremgår af dennes pkt. 3, at servitutten giver ret til, at der kan ske varig deponering af ikke-forurenet overskudsjord fra projektet (udsætning).

Da der i anlægsprojektets jordbalance var overskud af jord, blev en del af arbejdsarealet (ca. 50.000 m^2) anvendt til udsætning af ca. 28.000 m^3 fed leret jord. Den resterende del af arbejdsarealet blev anvendt til almindelig færdsel med entreprenørmaskiner. Der er desuden nedgravet en afvandingsledning på ejendommen.

Under anlægsarbejdets udførelse konstaterede lodsejeren i foråret 2018 forskellige former for fysisk affald på arbejdsarealet, herunder asfaltstykker, plastikstumper, jernrør mv. På baggrund af efterfølgende forureningsundersøgelser er to felter på ejendommen ved afgørelse af 27. juni 2019 fra Region Syddanmark blevet kortlagt på vidensniveau 2 på grund af et forhøjet indhold af nikkel.

Ved stævning udtaget mod anlægsmyndigheden i anledning af en tidligere ekspropriationssag tog lodsejeren forbehold for at kræve yderligere erstatning som følge af, at der er udlagt forurenet jord på ejendommen.

Ved kendelse af 18. februar 2020 afviste Retten i Kolding at tage stilling til spørgsmål og krav i anledning af anlægsmyndighedens midlertidige anvendelse af arbejdsarealet på lodsejerens ejendom. Som begrundelse herfor henviste retten bl.a. til, at Kommissarius ved statens ekspropriationer i Jylland ved brev af 9. januar 2020 havde meddelt, at ekspropriationskommissionen ville behandle spørgsmålet.

Ekspropriationskommissionen behandlede den 28. april 2020 sagen. Kendelsens resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Der er mellem parterne enighed om, at taksationskommissionen har kompetencen til at behandle sagen.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 28. april 2020

"Kommissionen har ved sin afgørelse lagt kommissionens besigtigelse af ejendommen til grund, herunder den konstaterede fysiske forurening i form af diverse byggeaffald samt de øvrige ulemper, som anlægsarbejdet har påført ejendommen, jf. ovenfor. Kommissionen har derudover lagt Region Syddanmarks afgørelse af 27. juni 2019 vedrørende den kemiske forurening til grund, da der er tale om en myndighedsafgørelse. Kommissionen har således lagt til grund, at et område på ca. 3.417 m2 er kortlagt på vidensniveau 2., og at resten af ejendommen ikke kortlægges. I forbindelse med Region Syddanmarks afgørelse af 27. juni 2019 har kommissionen modtaget følgende svar fra Kolding Kommune i relation til, hvorvidt det vil kræve en tilladelse fra kommunen, såfremt der flyttes jord fra ejendommen,

"Efter gennemgang af afgørelsen og det bagved liggende materiale, er det kommunens vurdering, at jord fra Adresse 1 *ikke umiddelbart kan bortskaffes frit som ren jord, og at det som regionen skriver, skal anmeldes til kommunen, der vil kunne stille krav til bortskaffelse, herunder eventuelt krav om yderligere analyser.*

Jorden skal som minimum soldes for affaldselementer, herunder asfalt.

Det kan ikke afvises, at nye prøver vil kunne vise forurening med asfalt.

Det er således kommunens konklusion, at lodsejer er pålagt yderligere restriktioner i forhold til den ikke-kortlagte del af arealet. Restriktioner der ikke ville have været aktuelle, såfremt arealet var udsat med rene materialer som forudsat.

Det skal dog bemærkes, at de ovenfor omtalte restriktioner alene relaterer sig til eventuel bortskaffelse af jord fra arealet."

Endelig har kommissionen lagt sine drøftelser med forureningssagkyndig S *vedrørende den fysiske og kemiske forurening til grund. Kommissionen har i den forbindelse lagt til grund, at den kemiske forurening ikke i sig selv medfører egentlige hindringer i forhold til den landbrugsmæssige drift af ejendommen.*

Kommissionen har derudover lagt til grund, at punkt 3 i servitutanmærkning H i fortegnelsen vedrørende midlertidigt arbejdsareal giver hjemmel til, at der kan ske udsætning af overskudsjord fra projektet, som er ikke-forurenet. Kommissionen finder i den forbindelse ikke, at det er relevant, om der foreligger en jordflytningstilladelse eller ej, idet punkt 3 i servitutanmærkning H indeholder den nødvendige hjemmel til en udsætning af ikke-forurenet jord.

Der var på forretningen enighed mellem parterne om, at kommissionens opgave i nærværende sag er at tage stilling til den værdiforringelse af arealet, som er forårsaget af den fysiske og kemiske forurening af ejendommen, og at kommissionen herudover skal tage stilling til karakteren af strukturskaden på ejendommen.

Udsætningsarealet

Kommissionen har ved sin afgørelse af erstatningsspørgsmålet først og fremmest lagt vægt på den fysiske og kemiske forurening af udsætningsarealet, ca. 50.000 m², som beskrevet ovenfor samt den modtagne vurdering fra Kolding Kommune i relation til bortskaffelse af jord fra ejendommen. Kommissionen har derudover lagt vægt på udsætningsarealets store ujævnheder og de deraf følgende driftsforstyrrelser. Kommissionen finder i den forbindelse, at det med de store ujævnheder og væsentlige mængder af fysisk forurening må antages, at der forløber en rum tid, inden ejendommen igen kan benyttes til almindelig landbrugsdrift, idet kommissionen samtidig bemærker, at braklægningen af udsætningsarealet medfører en vis driftsforstyrrelse for ejendommen i sin helhed. Kommissionen har endvidere lagt vægt på den på udsætningsarealet generelle ringe kvalitet af muldlaget. Hermed er der tillige gjort op med drænforholdene som følge af brugen af arealet.

På baggrund af ovenstående finder samtlige kommissionsmedlemmer, at der samlet set skal ske en væsentlig nedklassificering af hele udsætningsarealet, ca. 50.000 m², som kommissionen finder bør fastsættes til 11,50 kr. pr. m² – i alt 575.000 kr.

Resterende arbejdsareal

For så vidt angår den resterende del af arbejdsarealet, ca. 48.950 m², finder kommissionen, at der skal udredes en erstatning til ejeren som følge af en vis kørsel med entreprenørmaskiner på dette areal, hvilket efter kommissionens opfattelse har forårsaget en let strukturskade. Kommissionen finder, at denne strukturskade skal fastsættes til 0,75 kr. pr. m² – i alt 36.713 kr.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 17, stk. 4, § 18 og § 21, stk. 1, i ekspropriationsprocesloven, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

Henset til erstatningsbeløbets størrelse har kommissionen i henhold til § 23 i ekspropriationsprocesloven tillagt ejeren 5.000 kr. for udgifter i forbindelse med indhentelse af samtykke fra eventuelle panthavere i ejendommen i anledning af erstatningens udbetaling.

Endelig har kommissionen i henhold til § 29 i ekspropriationsprocesloven skønsmæssigt tillagt ejeren 6.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand, idet kommissionen har lagt vægt på, at ejerens advokat mødte på forretningen, men at advokaten ikke har udarbejdet et egentligt erstatningskrav eller andet relevant dokument i forhold til kommissionens behandling af sagen.

Med hensyn til forrentning forholds som nedenfor anført, jf. § 22 i ekspropriationsprocesloven.

Herefter bestemmes:

For samtlige ulemper i forbindelse med anlægsarbejdernes udførelse på udsætningsarealet, ca. 50.000 m2, herunder nedklassificering af arealet som følge af strukturskade samt for fysisk og kemisk forurening	*575.000 kr.*

For strukturskade på det resterende arbejdsareal, ca. 48.950 m²	*36.713 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*
Da diskontoen var 0,00 % p.a. på det tidspunkt, hvor anlægsarbejderne afsluttedes (den 1. september 2019), forrentes erstatningen ikke.	
For sagkyndig bistand	*6.000 kr.*

Herefter afsluttedes forretningen."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen hæves til 3.607.200 kr. svarende til omkostningerne ved at bortskaffe den forurenede jord, eller således at erstatningen beregnes med udgangspunkt i priser for byudviklingsjord og ikke landbrugsjord.

Lodsejeren anmodede endvidere om et beløb på 20.000 kr. plus moms til dækning af udgifter til sagkyndig bistand.

Lodsejeren udpegede et brønddæksel, der plejede at ligge ca. 20 cm under niveau, og bemærkede, at den omkringliggende jord nu lå i næsten 1 meters højde. Lodsejeren antog derfor, at der må være kørt meget mere jord på end de 28.000 m^3, som anlægsmyndigheden har oplyst.

Lodsejeren anførte, at fyldjorden er meget mager, og der er intet muldlag. Lodsejeren pegede på, at det er tydeligt, at jordkvaliteten er meget bedre på den tilstødende mark, hvor muldjorden fik lov at blive liggende. Lodsejeren anførte, at alle dræn blev gravet over, så der plejer at stå vand på en del af arealet.

Lodsejeren oplyste, at arealet ligger i et såkaldt vandindvindingsområde, hvor man ikke kan få lov til at køre forurenet jord på. Lodsejeren anførte, at det ikke er god skik at blande god jord med forurenet jord. Hvis lodsejeren gjorde det samme i sin egen entreprenørvirksomhed, ville han komme i fængsel.

Lodsejeren anførte, at almindelig landbrugsdrift i form af eksempelvis harvning vil sprede forureningen rundt på arealerne. Lodsejeren pegede på, at hele arealet skal behandles som forurenet jord, selv om der kun er tre felter, der er registreret som forurenet jord.

Lodsejeren syntes, det var uværdigt at behandle dansk natur på den måde. Lodsejerne antog, at der må have været tale om 5000 læs på en dumper. Det må der være en tilsynsførende, der har set.

Lodsejeren udtrykte bekymring for, at taksationsmyndighederne er ved at knæsætte et princip om, at arealet kan værdisættes som landbrugsjord, så man som forurener højest, risikerer at komme af med 15 kr. pr. m^2 forurenet jord. Efter lodsejerens opfattelse bør det ud fra praksis i forureningssager ende med erstatning for fysisk lovliggørelse. Derfor bør der tages udgangspunkt i det af lodsejeren indhentede tilbud fra

Virksomhed 1 om opgravning, soldning og bortskaffelse af den forurenede jord.

Lodsejeren anførte, at værdiansættelse alternativt skal ske med udgangspunkt i værdien ud fra arealets potentiale for byudvikling. Lodsejeren pegede på det af Virksomhed 2 udarbejdede udkast til en betinget købsaftale fra den 9. januar 2015, hvoraf det bl.a. fremgår, at det er en betingelse, at arealet ikke er forurenet. Omkostningerne til fjernelse af forureningen skal derfor lægges oven i.

Lodsejeren anførte, at det forhold, at forureningen er sket for en del år siden, ikke betyder, at man skal se bort fra den udvikling, der er sket i området siden.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden oplyste, at der blev lagt 28.000 m^3 jord ud på ca. 50.000 m^2, men den jord, der blev lagt ud, har ikke været ren, hvilket er beklageligt. Anlægsmyndigheden har forsøgt at håndtere dette i projektet, men der opstod uenighed om erstatningsspørgsmålet.

Anlægsmyndigheden anførte, at arealerne kan drives – og bliver drevet – landbrugsmæssigt. Dog er parterne enige om, at der ikke er tale om god landbrugsjord.

Anlægsmyndigheden anførte, at jorden muligvis vil kunne bruges til etablering af en støjvold, hvis det en dag bliver muligt at bruge området til byudvikling. Efter anlægsmyndighedens opfattelse er der dog intet planmæssigt grundlag for at tillægge arealerne nogen forventningsværdi.

Anlægsmyndigheden pegede på, at ekspropriationskommissionen har takseret værdien af det forurenede areal med 2/3 af landbrugsjordsprisen. Dette er efter anlægsmyndighedens opfattelse relativt højt, når der kun er tale om to mindre arealer, hvor der er konstateret forurening. Hvis lodsejeren får 15 kr. pr. m^2 i erstatning, har lodsejeren fået erstatning for hele arealet.

Anlægsmyndigheden oplyste, at det ville have været meget billigere at medekspropriere arbejdsarealerne, hvorefter disse ville kunne bruges til udsætning af overskudsjord og eventuelt kunne sælges fra senere.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommission har noteret sig, at ingen af parterne har bestridt kommissionens kompetence, og at Kommissarius ved statens ekspropriationer i Jylland den 9. januar 2020 oplyste, at ekspropriationskommissionen ville behandle sagen, hvis den blev indbragt af lodsejeren.

Taksationskommission finder, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning skal forhøjes.

I lighed med ekspropriationskommissionen har taksationskommissionen om den kemiske forurening lagt Region Syddanmarks afgørelse af 27. juni 2019 til grund. Det fremgår af denne, at to felter af ejendommen kortlægges som forurenede som følge

af et forhøjet niveau af nikkel, og at der ikke er påvist forurening i prøverne fra de sidste 22 felter. Det fremgår desuden, at den tilkørte overjord ikke kan karakteriseres som ren jord, men som fyldjord med asfaltklumper og asfalt smulder samt tegl, cement, plastrør, kabler mm.

Desuden har taksationskommissionen lagt Kolding Kommunes udtalelse af 6. maj 2020 om den ikke-kortlagte del af arealet til grund. Det fremgår heraf bl.a., at det er kommunens vurdering, at jord fra Adresse 1 som følge af den fysiske forurening ikke kan bortskaffes frit som ren jord, at kommunen vil kunne stille krav til bortskaffelse, at jorden som minimum vil skulle soldes for affaldselementer, herunder asfalt, og at det ikke kan afvises, at nye prøver vil kunne vise forurening med asfalt. Det er kommunens konklusion, at lodsejer i forhold til den ikke-kortlagte del af arealet er pålagt yderligere restriktioner, der ikke havde været aktuelle, hvis arealet var udsat med rene materialer som forudsat.

Taksationskommissionen har ved erstatningsudmålingen lagt afgørende vægt på den kemiske forurening på den kortlagte den af udsætningsarealet og de betydelige ujævnheder og niveauforskelle på dette areal med deraf følgende driftsforstyrrelser. Kommissionen bemærker, at der ikke er enighed mellem parterne omkring mængden af jord, der blev udlagt på arealerne.

Taksationskommissionen har yderligere lagt afgørende vægt på de væsentlige mængder af fysisk forurening. Ved besigtigelsen konstaterede kommissionen således, at der på hele ejendommen forekommer fysisk forurening i form af diverse byggeaffald som beskrevet i afgørelsen fra Region Syddanmark. Kommissionen er enig med lodsejeren i, at almindelig landbrugsdrift – i det omfang dette overhovedet er muligt henset til den kemiske og fysiske forurening og jordens generelle tilstand – i øvrigt vil bidrage til yderligere spredning af i hvert fald den fysiske forurening på hele ejendommen.

Desuden har taksationskommission lagt vægt på den generelt ringe kvalitet af muldlaget på udsætningsarealet, og at der, som anført af ekspropriationskommissionen, er sket let strukturskade som følge af kørsel med entreprenørmaskiner på arbejdsarealet.

På baggrund af ovenstående finder taksationskommissionen efter en helhedsvurdering, at der som følge af anlægsmyndighedens brug af ejendommen i perioden for anlægsarbejdets udførelse samlet set er sket en så væsentlig forringelse af hele arealet, at der er grundlag for at tilkende lodsejeren erstatning svarende til fuldstændig værditabserstatning. Denne fastsættes til 15 kr. pr. m^2. Der er herved gjort op med alle ulemper, der følger af anlægsmyndighedens brug af ejendommen.

Taksationskommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt til grund, at der er tale om landbrugsjord uanset den af lodsejeren fremlagte betingede købsaftale af 9. januar 2015, da der ikke på ekspropriationstidspunktet var – eller aktuelt er – et kommunalt plangrundlag, der kan begrunde en berettiget forventning om overførsel af arealet til byzone.

Ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejeren 6.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand. Taksationskommissionen tilkender lodsejeren yderligere

7.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommissionen, jf. § 29 i ekspropriationsprocesloven. Hertil kommer 5.000 kr., jf. § 23 i ekspropriationsprocesloven.

Konklusion

Erstatningen fastsættes herefter således:

For værditab	1.562.310 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
I alt	1.567.310 kr.
For sagkyndig bistand for begge instanser	13.000 kr.

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

Louise Halleskov

Niels Knud Eriksen

Allan Buch

Poul-Erik Hansen

Maria Kørschen

/ Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer. 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 § 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 23. august 2023.



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.