Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 6. marts 2024

Sagsnr. 2023-163574

Sagens parter:

Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 23)

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse, midlertidig brug af arbejdsareal, tab af beplantning mv. samt ulemper i øvrigt i anledning af anlæg af cykelsti mellem Sandager og Trunderup.

Onsdag den 6. marts 2024, ca. kl. 14.15, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen 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.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren. Lodsejeren gav møde sammen med sin repræsentant, advokatfuldmægtig Mie Støttrup, Jensen Advokatfirma.

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

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

Sagens oplysninger

Ejendommen har et samlet areal på 53.353 m^2 og er beliggende i landzone. Ejendommen er i matrikelregisteret notereret som en landbrugsejendom.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.650.000 kr., heraf en grundværdi på 257.200 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af 1.780 m^2 til cykelsti, udlæg og anlæg af 160 m^2 ny privat fællesvej, midlertidig brug af arealer på i alt 1.630 m^2 til arbejdsareal samt fjernelse af ca. 20 m hæk, låge, ca. 55 m læbeplantning og ca. 20 m trådhegn.

Lodsejeren har til sagen fremlagt en afgørelse fra den 15. maj 2023 fra Vurderingsstyrelsen. Det fremgår af afgørelsen, at ejendommen, der tidligere er blevet vurderet og beskattet som landbrug, er blevet omkategoriseret til ejerbolig efter ejendomsvurderingsloven. Det fremgår af afgørelsen, at lodsejeren har været uenig i denne omkategorisering bl.a. under henvisning til, at et jordareal på 46.700 m^2 er bortforpagtet.

Vurderingsstyrelsen har som begrundelse for ejendommens kategorisering anført:

"Vi har undersøgt din ejendom for at fastsætte kategorien. Kategorien bliver fastsat ud fra en samlet vurdering af ejendommens karakter og anvendelse på vurderingstidspunktet.

For bebyggede ejendomme gælder som udgangspunkt, at der skal en større erhvervsmæssig produktion og/eller større arealer til for at anvendelsen til landbrugsformål eller erhvervsformål kan være mere dominerende end anvendelsen til boligformål.

Vi har lagt vægt på, at jorden anvendes til korn. Det kræver større arealer, før der er tale om tilstrækkelig erhvervsmæssig landbrugsdrift.

Vi har desuden lagt vægt på, at der jf. det Centrale Husdyrbrugsregister (CHR) ikke er erhvervsmæssig husdyrproduktion på ejendommen og at der i det Centrale Virksomhedsregister (CVR) ikke er registreret erhvervsvirksomhed til landbrugsdrift på adressen.

Bygningernes anvendelse til landbrugsformål skønnes at være begrænset. Du kan se, hvordan de enkelte bygninger er registreret i Bygnings- og boligregistret (BBR). Da anvendelsen til helårsbeboelse skønnes mere dominerende end anvendelsen til landbrugsformål, kategoriserer vi ejendommen som en ejerbolig med en anvendelse til helårsbeboelse."

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Øernes kendelse af 20. november 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 20. november 2023

"Kommissionen skal indledningsvis bemærke, at udgangspunktet ved ekspropriation er, at ejeren skal have erstatning for den permanente forringelse af ejendommens handelsværdi, som ekspropriationsindgrebet medfører.

For arealafståelse af landbrugsjord, 1.640 m^2, har kommissionen fastsat en erstatning på 21 kr. pr. m^2 svarende til en erstatning på 34.440 kr. Erstatningen er fastsat på baggrund af en konkret vurdering af værdien af landbrugsjord i området.

For arealafståelse af de 140 m^2, som er beliggende ved beboelsen, har kommissionen fastsat en erstatning på 200 kr. pr. m^2. Erstatningen herfor er fastsat på baggrund af en konkret vurdering af arealets karakter og beliggenhed på ejendommen.

For et areal på 160 m^2 til ny privat fællesvej har kommissionen ligeledes fastsat en erstatning på 21 kr. pr. m^2 svarende til 3.360 kr.

For den samlede defigurering på ejendommen har kommissionen fastsat en erstatning på 1.500 kr.

For samtlige ulemper, herunder tab af hæk, låge, læbeplantning og trådhegn, midlertidig brug af arbejdsareal ved beboelse samt ulemper ved indskrænkning af areal mellem vej og beboelse har kommissionen skønsmæssigt fastsat en erstatning på 60.000 kr. Kommissionen har således været opmærksom på den forringelse indgrebet har for anvendelsen af restarealet beliggende mellem vejen og selve beboelsen.

Kommissionen konstaterede på ekspropriationsforretningen, at indgrebet på ejendommen indebærer, at der fjernes ca. 20 meter hæk samt ca. 55 meter et-rækket kraftigt læbeplantning. Endvidere fjernes ca. 20 meter trådhegn. For så vidt angår tab af beplantning skal kommissionen bemærke, at der efter taksationspraksis normalt ikke ydes erstatning til genplantning af træer og planter, som i omfang og størrelse svarer til det, der fjernes, men derimod et skønsmæssigt beløb under hensyn til den værdi, som den mistede beplantning har for ejendommen, jf. kendelse af 24. november 2022 afsagt af Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland (sagsnr. 2022-051470).

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen lider et værditab på over 200.000 kr. I mail af 5. november 2023 har ejeren bl.a. bemærket, at der ikke er taget hensyn til, at huset mister værdi, idet der med indgrebet mistes privatliv. Det bemærkes, at ejeren i op til et år efter cykelstiens færdiggørelse har mulighed for overfor kommissionen at rejse krav om erstatning for eventuelle nærføringsgener, som er foranlediget

af anlægget, jf. § 21 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal på mark og ændring af markkort afregnes af Vejdirektoratet med forpagteren.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 1.640 m² á 21 kr.: ……	*34.440 kr.*
For arealafståelse, 140 m² á 200 kr.: ……	*28.000 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 160 m² á 21 kr.: ……	*3.360 kr.*
For defigurering: ……	*1.500 kr.*
For samtlige ulemper, herunder tab af hæk, låge, læbeplantning og trådhegn, midlertidig brug af arbejdsareal ved beboelse samt ulemper ved indskrænkning af areal mellem vej og beboelse: ……	*60.000 kr.*
I alt: ……	*127.300 kr.*

Erstatningen forrentes med 3,60 % p.a. fra den 12. oktober 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 en erstatning på 880.000 kr. for ejendomsværdiforringelse.

Herudover anmodede lodsejeren om en forhøjelse af erstatningen for samtlige ulemper, herunder tab af hæk, låge, læbeplantning og trådhegn, midlertidig brug af arbejdsareal ved beboelse samt ulemper ved indskrænkning af areal mellem vej og beboelse til i alt 100.000 kr.

Lodsejeren anmodede derudover om 10.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen.

Lodsejeren anførte, at ekspropriationskommissionen har takseret en del af det eksproprierede areal som landbrugsjord, men når Vurderingsstyrelsen har kategoriseret ejendommen som en ejerbolig, må det efter lodsejerens opfattelse betyde, at hele ejendommen skal værdiansættes som ejerbolig.

Lodsejeren bemærkede, at han aldrig har gjort gældende, at ejendommen er mere end 10 mio. kr. værd. Lodsejeren anførte, at han den 5. februar 2024 har modtaget en erklæring fra ejendomsmægler E , hvori mægleren har

vurderet, at ejendommens handelsværdi var 1.875.000 kr. før ekspropriationsindgrebet og 995.000 kr. efter. Det svarer til en værdiforringelse på 880.000 kr., og det er det beløb, lodsejeren nu kræver i erstatning.

Lodsejeren pegede på, at mægleren ikke kan antages at have interesser i sagen, idet mægleren i sin erklæring har gjort opmærksom på, at han ikke vil påtage sig at sælge ejendommen.

Lodsejeren anførte, at ejendommens udtryk har ændret sig, efter beplantningen er blevet fjernet. Før bemærkede man ikke rigtig ejendommen ude fra vejen, og inde fra ejendommen opfattede man ikke støjen på samme måde på grund af læbæltet. Nu er der ikke længere noget frirum på forsiden af huset, og man føler, at man står midt ude på landevejen. Man kan efter lodsejerens opfattelse godt tage stilling til haveåbningen og den mistede herlighedsværdi allerede på nuværende tidspunkt.

Lodsejeren anførte endvidere, at parkeringsmulighederne foran ejendommen mistes, og at ind- og udkørselsforholdene på begge sider af huset forringes væsentligt. Lodsejeren oplyste, at det har været de samme tilkørsels- og parkeringsforhold i de 36 år, han har ejet ejendommen. Der har været to færdselsuheld ude foran ejendommen, mens lodsejeren har haft huset, og risikoen for at der kommer flere uheld bliver efter lodsejerens opfattelse ikke mindre af, at beplantningen foran huset er fjernet, og cykelstien kommer helt tæt på.

Lodsejeren oplyste, at ejendommen er lejet ud, men da det fremover ikke bliver nemt at finde nye lejere, der vil passe bare nogenlunde på ejendommen, har lodsejeren besluttet sig for, at han bare skal af med den.

Lodsejeren oplyste, at han har søgt om retshjælpsforsikring, men han har ikke fået svar på sin ansøgning endnu.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at den erstatning, som ekspropriationskommissionen har tilkendt, stemmer overens med det, man normalt ser i lignende sager.

Anlægsmyndigheden var uenig med lodsejeren i, at mæglererklæringen kan lægges til grund, idet den er indhentet ensidigt – og måske endda til lejligheden – af lodsejeren. Hvis der er noget fra erklæringen, der skal lægges til grund, kan det efter anlægsmyndighedens opfattelse lige så godt være, at mægleren tilsyneladende har ansat jordprisen til 15 kr. pr. m^2.

Anlægsmyndigheden var uenig med lodsejeren i, at hele det afståede areal skal erstattes med 200 kr. pr. m^2. Hvis det virkelig var jordprisen, ville ejendommens grundværdi alene udgøre mere end 10 mio. kr., hvortil kommer bygningsmassen, og det lyder efter anlægsmyndighedens opfattelse helt urealistisk.

Anlægsmyndigheden pegede på, at ejendommen i matrikelregistret er noteret som en landbrugsejendom. Det kan godt være, ejendommen vurderingsmæssigt har skiftet status, hvilket i første omgang får betydning for, hvor dyr den er at bo i, men dette

og noteringen er to forskellige ting, og derfor kan man efter anlægsmyndighedens opfattelse ikke lægge Vurderingsstyrelsens afgørelse – eller den offentlige vurdering – til grund ved værdiansættelsen af ejendommen.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at ekspropriationskommissionen ikke har taget stilling til støj, nærhed og dominans, og at spørgsmålet herom evt. må rejses som en selvstændig sag efter ekspropriationsproceslovens § 21.

Anlægsmyndigheden anførte, at man for den tilkendte erstatning for den mistede beplantning og de heraf følgende gener, kan etablere ny beplantning og indrette ejendommen på ny. Anlægsmyndigheden pegede på, at cykelstien ikke nødvendigvis vil være negativ for ejendommen i en salgssituation, idet man også kan forestille sig, at den kunne blive fremhævet som et gode over for særligt børnefamilier.

Anlægsmyndigheden anførte, at der ved erstatningsfastsættelsen må tages udgangspunkt i lovlige forhold. Det fremgår ikke af OIS/BBR, at ejendommen er indrettet som udlejningsejendom med to lejemål. Det er heller ikke afklaret, om de aktuelle tilkørselsforhold er lovligt etableret, da der på ejendommen er tinglyst en servitut om adgangsbegrænsning. Efter anlægsmyndighedens opfattelse bør lodsejeren ikke kunne støtte ret på ulovlige forhold.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at der højst vil kunne tilkendes godtgørelse for sagkyndig bistand for et beløb, der svarer til selvrisikoen, hvis lodsejeren er dækket af en retshjælpsforsikring.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at det afståede areal på 1.640 m^2 efter dets karakter bør erstattes som landbrugsjord. Det forhold, at Vurderingsstyrelsen har omkategoriseret ejendommen fra landbrug til ejerbolig kan ikke antages at betyde, at det afståede areal har fået en højere værdi i handel og vandel.

Taksationskommissionen bemærker, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte ulempeerstatning på 60.000 kr. efter kommissionens opfattelse fuldt ud dækker også eventuelle ulemper forbundet med retablering af et parkeringsareal i gårdspladsen eller et andet sted på ejendommens sydvestlige side. Kommissionen er enig med anlægsmyndigheden i, at der ved erstatningsfastsættelsen må tages udgangspunkt i den lovlige anvendelse af ejendommen.

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

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen tilkendes lodsejeren 8.000 kr. Det oplyste om, at lodsejeren har søgt om at få sine advokatomkostninger dækket af en retshjælpsforsikring, kan ikke føre til et andet resultat. Der henvises i øvrigt om spørgsmålet til taksationskommissionens kendelse af 30. maj 2024 i sagsnr. 2023-163538.

Konklusion

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen 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 (ekspropriationsproceslo-ven), 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 30. maj 2024



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.