Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 25. maj 2023

Sagsnr. 2022-050952

Sagens parter:

Ejer: Fonden

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr.1

Beliggende: adresse1

4970 Rødby

(Lb.nr.)

Mod

Anlægsmyndighed: Femern A/S

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen omhandler erstatningsfastsættelse for anlæggelse af to trampestier med tilhørende servitut om offentlig adgang til den nye sø i anledning af anlægget af en fast forbindelse over Femern Bælt med tilhørende landanlæg i Danmark.

Torsdag den 25. maj 2023, ca. kl. 11:30 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved adresse1 , 4970 Rødby. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden lektor, dr.jur. Rasmus Grønved Nielsen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Karl Frandsen og

cand.jur. Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, ejendomsmægler Tina Ortmann Abildgaard og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved e-mail af 17. januar 2022 af den tidligere lodsejer. Nuværende lodsejer overtog matriklen og samtlige rettigheder og pligter i relation til denne ekspropriationssag med virkning fra den 1. januar 2023. En eventuel erstatning tilfalder lodsejer, imedens godtgørelse for sagkyndig bistand i 1. instans tilfalder tidligere lodsejer.

Lodsejer gav møde ved Head of Finance Person1 og projektleder Person2 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved projektkoordinator Randi Hallenborg Weihrauch, myndighedschef Christian Henriksen, samt advokat Hanne Mølbeck og advokatfuldmægtig August Emil Fiola Frederiksen fra Bech-Brunn Advokatpartnerselskab.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. Matr.nr.1 har et samlet areal på 4.175.472 m^2, heraf vej 101.678 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 31.000.000 kr., heraf grundværdi 8.161.000 kr. Ejendommen er en landbrugs- og skovejendom uden landbrugsregistrering beliggende i landzone.

Der skal på ejendommen anlægges to trampestier med tilhørende servitut om offentlig adgang til den nye sø på et areal på 1.085 m^2, heraf vej 62 m^2. Den første trampesti løber parallelt med en eksisterende privat fællesvej/markvej, der gennemskærer ejendommen fra øst til vest og har et areal på 655 m^2. Den anden trampesti udgår fra adresse2 , og har et areal på 430 m^2.

Den første trampesti er beliggende på den del af ejendommen, der er pålagt servitut om erstatningsnatur. Den anden trampesti er både beliggende på den del af ejendommen, der er pålagt servitut om erstatningsnatur, og på den del af ejendommen, der anvendes til almindelig landbrugsdrift.

Af nettoarealet på 1.023 m^2 (1.085 m^2 – 62 m^2) er 771 m^2 beliggende på det areal, der er pålagt servitut om erstatningsnatur, 211 m^2 er beliggende på eksisterende landbrugsareal i omdrift, og 41 m^2 er beliggende på stiareal, der henligger som del af bevoksningen rundt om adresse2 .

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 21. december 2021. 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 21. december 2021, 28. hæfte*
- *KLAGE: e-mail fra tidligere lodsejer af 17. januar 2022*
- *Forhandlingsprotokol af 11. juni 2020, 23. hæfte – ekspropriationsforretning (uddrag)*
- *Arealfortegnelse* Lb.nr. *(uddrag)*
- *Indledende bemærkninger fra anlægsmyndighedens repræsentant af 2. juli 2020*
    - *Bilag 1- Uddrag af tillæg til VVM-redegørelse*
    - *Bilag 2 - Uddrag af implementeringsredegørelse*
    - *Bilag 3 - Billeder af* den gamle sø
    - *Bilag 4 - Overfredningsnævnets fredningskendelse af 19. maj 1989*
    - *Bilag 5 - Folder "Velkommen til sporene på* adresse3
- *Indledende bemærkninger fra tidligere lodsejers repræsentant af 5. oktober 2020*
    - *Bilag A - Ansøgning -* Virksomhed1
    - *Bilag B - Miljøvurdering - Etablering af sø på* Matr.nr.1 -
    - *Bilag C - Uddrag af Overfredningsnævnets kendelse vedr. erstatning*
- *Supplerende bemærkninger fra anlægsmyndighedens repræsentant af 5. januar 2021*
    - *Bilag 6 - Lovforslag nr. 141 af 25. februar 2015 (med markeringer)*
    - *Bilag 7 - Aftale inkl. aftaletillæg vedrørende midlertidig råderet til etablering af sø*
- *Supplerende bemærkninger fra tidligere lodsejers repræsentant af 5. februar 2021*
    - *Bilag D - Uddrag forpagtningskontrakt*
    - *Bilag E - Jagtlejekontrakt med tilhørende lejekontrakt vedr. Hyrdehuset*
- *Supplerende bemærkninger fra anlægsmyndighedens repræsentant af 8. april 2021*
    - *Bilag 8 - KFE 2002.248*
    - *Bilag 9 Udskrift af forhandlingsprotokollen vedrørende anlæg af en Metro Cityring, 312. hæfte*
- *Supplerende bemærkninger via e-mail fra tidligere lodsejers repræsentant af 26. april 2021*
- *Tingbogsattest – ny lodsejer med overtagelse 1. januar 2023*
- *E-mail af 14. marts 2023 fra tidligere lodsejer vedr. godtgørelse for sagkyndig bistand og krav overgået til ny lodsejer*
- *Skærmbillede af § 6.8 i købekontrakten*
- *E-mail fra kommissariatet til tidligere lodsejer af 17. marts 2023*
- *Supplerende bemærkninger fra anlægsmyndighedens repræsentant af 3. maj 2023*

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 21. december 2021

""Stien ved adresse4 *" er beliggende på den del af ejendommen, der er pålagt servitut om erstatningsnatur, mens "Stien ved* adresse2 *" både er beliggende på den del af ejendommen, der er pålagt servitut om erstatningsnatur og den del af ejendommen, der fortsat anvendes til almindelig landbrugsdrift. Femern har oplyst, at af nettoarealet på 1.023 m², der pålægges servitut om offentlig adgang til* den nye sø *-* *, er 771 m² beliggende på det areal, der er pålagt servitut om erstatningsnatur, mens 252 m² er beliggende på henholdsvis eksisterende landbrugsareal i omdrift (211 m²) og stiareal, der i dag henligger som del af bevoksningen rundt om* adresse2 *-* *(41 m²).*

Erstatningen for pålæg af servitut om erstatningsnatur blev i 2014 aftalt til 12 kr./m² baseret på en forudsætning om, at erstatningen ved fuldstændig afståelse af jord af tilsvarende kvalitet i området udgør 13,50 kr./m². Femern har oplyst, at erstatningen for pålæg af servitut om erstatningsnatur efterfølgende er reguleret til 16,89 kr./m² baseret på en forudsætning om, at erstatningen ved fuldstændig afståelse af jord af tilsvarende kvalitet i området udgør 19 kr./m².

Kommissionen har på denne baggrund fastsat en erstatning for selve servitutpålægget på 2,11 kr./m² for det areal på 771 m², der i forvejen er pålagt servitut om erstatningsnatur (19 kr. - 16,89 kr.) og 27,50 kr./m² for det areal på 252 m², der er almindelig landbrugsjord/beplantning, i alt 8.557 kr. (oprundet) svarende til, at der er ydet fuld arealerstatning for hele nettoarealet på 1.023 m², der pålægges servitut om offentlig adgang til den nye sø *, som om arealet var afstået.*

Kommissionen konstaterede ved besigtigelsen af ejendommen den 11. juni 2020, at størstedelen af landbrugsarealet, der er i omdrift, i forvejen er gennemskåret af stien til adresse2 *fra øst. Stien er omgivet af beplantning, som reelt deler marken i to dele. Anlægget af den nye trampesti fra* adresse2 *til den nye* den gamle sø *mod vest indebærer derfor, at alene et areal af marken på ca. 7 ha vil blive udsat for en ny gennemskæring. Kommissionen konstaterede endvidere, at landbrugsarealet, ud over at være delt af den eksisterende sti til* adresse2 *fra øst, er fragmenteret af en række drængrøfter, der ligesom stien til* adresse2 *-* *forløber øst-vest.*

Henset til at den nye gennemskæring af marken sker med en ca. 2 m bred trampesti, der vil kunne passeres på tværs med landbrugsmaskiner, at marken i forvejen er gennemskåret af adgangsvejen til adresse2 *fra øst og fragmenteret af en række drængrøfter, samt at der ikke foreligger konkrete og dokumenterede oplysninger om nedgang i forpagtningsafgift for arealet, finder kommissionen at erstatningen må fastsættes skønsmæssigt. Kommissionen har noteret sig Femerns tilkendegivelse om, at stien på arealet, der er udlagt til erstatningsnatur, anlægges således, at ejeren fortsat kan have fritgående dyr (pt. heste) på arealet, og at Femern er indstillet på at hegne stien og begrænse generne mest muligt. Erstatningen for de landbrugsmæssige ulemper fastsættes på denne baggrund skønsmæssigt til 50.000 kr.*

Kommissionen kan ikke afvise, at anlægget af de to trampestier vil medføre en vis, om end begrænset, jagtforringelse som følge af en øget offentlig adgang i området. I

mangel af konkrete og dokumenterede oplysninger om nedgang i jagtlejeindtægter fastsætter kommissionen skønsmæssigt erstatningen herfor til 150.000 kr.

Kommissionen finder ikke, at anlægget af de to trampestier og den i forbindelse hermed pålagte servitut om offentlighedens adgang til at benytte stierne, i sig selv medfører et yderligere værditab for ejeren, som berettiger til erstatning, ud over ovennævnte poster.

Godtgørelse for sagkyndig bistand

Efter bestemmelsen i ekspropriationsproceslovens § 29 kan ekspropriationskommissionen, når en erstatningsberettiget til varetagelse af sine interesser under sagens behandling har afholdt nødvendige udgifter til sagkyndig bistand, herunder bl.a. advokat, pålægge anlægsmyndigheden at udrede en passende godtgørelse herfor.

Ejerens advokat har anført, at den almindelige borger, som fra anlægsmyndighedens side bliver mødt med et krav om ekspropriation, hvor ekspropriationsgrundlaget er usikkert, i særlig grad har behov for sagkyndig bistand, og at borgerens behov for advokatbistand er større, når der, som i denne sag, er grundlag for at anfægte ekspropriationsgrundlaget.

Kommissionen anerkender, at ejeren har haft anledning til at søge advokatbistand til sagens behandling for ekspropriationskommissionen, og at Femerns procesindlæg i nogen grad kan have været medvirkende til, at sagen har fået et betydeligt omfang bilagsmæssigt. Henset til at sagen angår ekspropriation til servitut om anlæg af to mindre trampestier med et samlet areal på godt 1.000 m^2, finder kommissionen dog ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren en godtgørelse i den størrelsesorden, som der er nedlagt påstand om.

Kommissionen fastsætter skønsmæssigt godtgørelsen for sagkyndig bistand til 60.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om offentlig adgang til den nye sø *:..... 8.557 kr.*
For landbrugsmæssige ulemper som følge af anlæg af trampesti:..... 50.000 kr.
For jagtforringelse: ..... 150.000 kr.
I alt:..... 208.557 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand: ..... 60.000 kr.

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

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 og § 29 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.

Lodsejerens repræsentant forklarede under besigtigelse den 25. maj 2023, at lodsejeren overtog ejendommen og denne sag den 1. januar 2023. Derudover overtog lodsejer samtlige forpagtningsaftaler og jagtlejeaftaler. Repræsentanten påpegede yderligere, at driften af ejendommen er som inden overtagelsen.

Lodsejerens repræsentant forklarede, at flere hegn på ejendommen er blevet og fortsat vil blive sat sammen for at skabe et stort afgræsningsareal. Repræsentanten påpegede, at på nuværende tidspunkt bliver en del af afgræsningsarealet benyttet af heste og kvæg.

Lodsejerens repræsentant bemærkede, at ejendommen i fremtiden skal have en vildere natur. Repræsentanten mente, at dette vil skabe en udvikling i bl.a. fuglelivet i området, som vil resultere i mere færdsel.

Lodsejerens repræsentant gjorde overordnet gældende, at lodsejeren ønskede at få taksationskommissionens prøvelse af erstatningsberegningen, idet lodsejer gerne ville have mere i erstatning for de vedkommende indgreb.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant fremførte under besigtigelsen den 25. maj 2023, at arealet er nævnt direkte i anlægsloven. Repræsentanten gjorde gældende at anlægsmyndigheden er forpligtede til at sikre erstatningsnatur heri også til rekreative formål. Repræsentanten bemærkede yderligere at stierne er direkte nævnt i implementeringsredegørelsen.

Anlægsmyndighedens repræsentant påpegede, at der allerede er blevet udbetalt erstatning for 771 m^2 som følge af servitutten om erstatningsnatur. Repræsentanten henviste til ekspropriationskommissionens erstatningsudregning i *udskrift af forhandlingsprotokollen med protokoltilførsel den 21. december 2021, 28. hæfte*, hvor det fremgår, at ekspropriationskommissionen har opjusteret denne del af erstatningen med 2,11 kr./m^2. For det resterende areal på 252 m^2 landbrugsjord fastsatte ekspropriationskommissionen en erstatning på 27,50 kr./m^2.

Anlægsmyndighedens repræsentant gentog desuden synspunktet fremført i indlæg af 8. april 2021:

"Femern bemærker desuden, at den eksisterende jagtlejekontrakt (bilag E) dog allerede udløber per den 31. januar 2023 (dvs. restløbetid på knap 2 år), og den fremlagte forpagtningsaftale (bilag D) allerede er udløbet per den 31. december 2020. Femern lader det være op til Ekspropriationskommissionen at overveje, om der er grundlag for at anvende en kapitaliseringsfaktor på 10 henset til disse forhold, hvis Ekspropriationskommissionen i øvrigt kommer frem til, at der skal ydes erstatning herfor.

Til sidst bemærker Femern for god ordens skyld, at Femern ikke er enig i, at stierne vil forhindre Ejeren i at efterleve jagtkontraktens § 9, stk. 2. Offentligheden har som nævnt allerede offentlig adgang til adresse4 *, og under alle omstændigheder omhandler kontraktbestemmelsen alene, at Ejeren i relation til "organiseret færdsel" – men ikke i relation til offentlighedens færdsel i almindelighed - har en pligt til at sikre, at vildtet ikke skades unødigt."*

Anlægsmyndighedens repræsentant sluttede besigtigelsen med at fastholde påstanden om stadfæstelse af ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til erstatning for pålæg af servitut om offentlig adgang til den nye sø med hjemmel i lov nr. 575 af 4. maj 2015 om anlæg og drift af en fast forbindelse over Femern Bælt med tilhørende landanlæg i Danmark samt landbrugs- og jagtmæssige ulemper som følge heraf.

Med hensyn til erstatning for servitutpålægget og de landbrugsmæssige ulemper kan taksationskommissionen i det hele tiltræde ekspropriationskommissionens kendelse og begrundelse.

Med hensyn til jagtforringelser er det taksationskommissionens opfattelse, at grundlaget for fastsættelsen af erstatning på 150.000 kr. ikke fremstår klart. Henset til den skønsmæssige karakter af spørgsmålet, sagens omstændigheder og det forhold, at Femern A/S ønsker kendelsen stadfæstet, finder taksationskommissionen imidlertid ikke anledning til at fastsætte et andet beløb.

Erstatningen skal udbetales til Fonden , der er indtrådt i den tidligere ejers rettigheder i denne henseende, idet godtgørelsen for sagkyndig bistand under ekspropriationsforretningen dog ifølge særskilt aftale tilkommer til den tidligere ejer. Efter det oplyste, er denne godtgørelse udbetalt til den tidligere ejer. Beløbet medtages derfor ikke i opgørelsen nedenfor.

På denne baggrund stadfæster taksationskommissionen ekspropriationskommissionens kendelse.

Sagen afgøres herefter således:

For Servitut om offentlig adgang til den nye sø :	8.557 kr.
For landbrugsmæssige ulemper som følge af anlæg af trampesti:	50.000 kr.
For jagtforringelse:	150.000 kr.
I alt:	208.557 kr.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, § 22. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

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.

Rasmus Grønved Nielsen

Karl Frandsen

Susanne Nielsen

Erling Rørdam

Tina Ortmann Abildgaard

/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 15. august 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

