Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 6. marts 2024

Sagsnr. 2023-155785

Sagens parter:

Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 Vejrupgård, Marslev

Beliggende: Adresse

5220 Odense SØ

(Lb.nr. 94)

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse i anledning af sporfornyelse og hastighedsopgradering på jernbanestrækningen Nyborg – Odense.

Onsdag den 6. marts 2024, ca. kl. 9.00, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Marslev Stationsvej 18, 5290 Marslev med henblik på at foretage besigtigelse af det i sagen omhandlede areal. Til stede 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.

Efterfølgende mødtes taksationskommissionen med sagens parter på Fangel Kro & Hotel, Fangelvej 55, 5260 Odense S. Parterne var orienteret om besigtigelsen, men valgte ikke at deltage heri.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved sin far, Person1 , og sin repræsentant, virksomhedsrådgiver Carsten Hansen, Patriotisk Selskab.

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Lea See, Banedanmark, og landinspektør Carsten Jørgensen, COWI A/S.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Inger Juhl Larsen, Mølbak Landinspektører A/S.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen er en landbrugsejendom på 5.860.084 m^2, heraf 35.579 m^2 vejareal.

Ejendommen er beliggende i landzone og er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 69.000.000 kr., heraf en grundværdi på 21.006.300 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på 60 m^2 til jernbane og pålæg af servitut om færdselsret.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Øernes kendelse af 25. august 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 25. august 2023

"Det bemærkes indledningsvis, at kommissionen alene har behandlet spørgsmålene om erstatning for omvej i anlægsperioden og erstatning for permanent afståelse af areal, idet parterne under ekspropriationsforretningen tilkendegav, at det alene er disse erstatningsspørgsmål, som parterne ønsker, at kommissionen træffer beslutning om.

Arealafståelse

For arealafståelse til jernbane har kommissionen fastsat en erstatning på 20 kr. pr. m^2. Kommissionen skal bemærke, at det eksproprierede areal er landbrugsjord, der er beliggende i landzone. Der er efter kommissionens opfattelse tale om sædvanlig landbrugsjord for området. Arealet er ikke på nuværende tidspunkt omfattet af offentlig planlægning (kommuneplan m.v.). Det forhold, at der for nyligt er sket et salg

af en mindre del af ejerens anden ejendom nord for jernbanen til et jernbanemuseum til en væsentlig højere pris end den jordpris, der i øvrigt gælder for området, finder kommissionen ikke kan afstedkomme, at jordprisen for denne ejendom må anses for forhøjet i forhold til prisen for landbrugsjord i området. Kommissionen skal særlig bemærke, at der er tale om en konkret handel, som ikke har baggrund i landbrugsmæssige interesser, hvor ønsket om en placering tæt ved banen må antages at have været afgørende. Kommissionen finder heller ikke, at der herudover er skabt en forventningsværdi til det eksproprierede areal, idet der ikke i øvrigt foreligger oplysninger om konkrete planer for en ændret anvendelse af arealet. Kommissionen har på den baggrund fastsat en erstatning for permanent afståelse af areal til samme kvadratmeterpris, 20 kr., som er anvendt ved ekspropriation af jord fra andre landbrugsejendomme i området.

Driftsmæssige ulemper ved omvej under anlægsarbejderne

For så vidt angår spørgsmålet om driftsmæssige ulemper ved omvej under anlægsarbejderne skal kommissionen bemærke, at det følger af principperne i § 48 i lov om offentlige veje samt domspraksis, at ændringer i det offentlige vejsystem, der ikke berører en ejendoms umiddelbare adgang til offentlig vej (vejoverkørslen), kan foretages erstatningsfrit, selv hvis dette måtte medføre længere kørsel til en fritliggende lod i en samlet ejendom. Der er ikke ændret ved adgangen til det offentlige vejnet fra ejendommen.

Kommissionen skal endvidere bemærke, at erstatning for driftsmæssige ulemper ved omvej alene kan komme på tale i tilfælde af driftsmæssig omvej mellem arealer, der matrikulært hører under samme ejendom med delte arealer på begge sider af jernbanen, og kun hvis den pågældende ejendom er indrømmet en særskilt ret til anvendelsen af den overkørsel over jernbanen, som – i dette tilfælde midlertidigt – nedlægges. Da omhandlede ejendom i sin helhed er beliggende syd for banen og således ikke har delte arealer på begge sider af banen, ses spørgsmålet om driftsmæssige ulemper ved omvejskørsel ikke relevant i denne sag. Der er således ikke grundlag for at yde erstatning for driftsmæssige ulemper ved omvej under anlægsarbejdet.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse 60 m^2 á 20 kr.: …… 1.200 kr.

Erstatningen forrentes med 2,60 % p.a. fra den 22. marts 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 oplyste, at han havde krævet en højere arealerstatning, da sagen blev behandlet af ekspropriationskommissionen, men at han efterfølgende har accepteret den tilkendte erstatning.

Efter lodsejerens opfattelse kan den af ekspropriationskommissionen trufne afgørelse stadfæstes.

Lodsejeren anmodede om et beløb til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen.

Anlægsmyndigheden bekræftede, at der var enighed mellem parterne om den af ekspropriationskommissionen tilkendte arealerstatning og påstod kommissionens afgørelse stadfæstet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

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

Taksationskommissionen har tilkendt lodsejeren 8.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med den samtidig behandlede sag med lb.nr. 105 (sagsnr. 2024-175985), i hvilken lodsejeren har samme repræsentant. Taksationskommissionen finder ikke grundlag for i den foreliggende sag at tilkende en særskilt godtgørelse.

Konklusion

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse.

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 (ekspropriationsproceloven) 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 20. marts 2024



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.