Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 8. februar 2024

Sagsnr. 2023-165386

Sagens parter:

Ejer: lodsejer 1 og lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1

5466 Asperup

(Lb.nr. 2)

Mod

Anlægsmyndighed: Middelfart Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen forhøjer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatningsfastsættelse i forbindelse med Middelfart Kommunes ekspropriation af arealer til brug for etablering af en cykelsti mellem Asperup og Brenderup.

Torsdag den 8. februar 2024, ca. kl. 12:00 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på adresse 1 , 5466 Asperup. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer landmand Hans Erik Nellegård og landmand Peter From-Eriksen, samt de

for denne sag kommunalt udpegede medlemmer ejendomsmægler og valuar Hans Henrik Andersen og advokatsekretær Majbrit Rasmussen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg ved e-mail af 7. december 2023 af lodsejerne. Den ene af lodsejerne, lodsejer 2 , var til stede sammen med sin repræsentant, virksomhedsrådgiver Carsten Hansen fra Patriotisk Selskab.

Anlægsmyndigheden gav møde ved projektleder Ditte Sejerup samt landinspektør Tina Jervelund, fra Geopartner Landinspektører A/S

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

Sagens oplysninger

Ifølge Tingbogen er matr.nr. 1 noteret som en landbrugsejendom. Matr.nr. 1 havde på ekspropriationstidspunktet et areal på 33.463 m^2, heraf vej 1.050 m^2. Ejendommen blev udstykket af dele af 3 andre matrikler samtidig med at lodsejerne købte den for en kontant købesum på 1.800.000 kr. Lodsejerne overtog ejendommen den 1. august 2020.

Byrådet i Middelfart Kommune besluttede den 6. marts 2023 at eksproprierer areal til brug for etablering af en cykelsti mellem Asperup og Brenderup. I den forbindelse fik matr.nr. 1 permanent eksproprieret et areal på 755 m^2, heraf vej 70 m^2, samt et midlertidigt arbejdsareal på 2.876 m^2, heraf vej 307 m^2.

Det permanent eksproprierede areal er 249 m^2 af en dæmningsstrækning og 506 m^2 af et jordstykke nord for den fælles grusvej. Det midlertidigt eksproprierede areal er hovedsageligt beliggende nord for den kommende cykelsti. Cykelstien bliver etableret på tracéet af en tidligere jernbane.

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

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Fyns kendelse af 9. oktober 2023 - fremsendt 9. november 2023
- KLAGE: E-mail af 7. december 2023 fra lodsejers repræsentant
- Byrådsbeslutning af 30. september 2019 vedr. igangsættelse af projektet
- Indvarsling til åstedsforretning af 21. december 2022
- Arealfortegnelse
- Ekspropriationsplan kort 1
- Ekspropriationsplan kort 2
- Tingbogsattest af 13. december 2022
- Lodsejers synspunkter til åstedsforretning ved brev fra lodsejers repræsentant af 23. januar 2023
- Protokol over åstedsforretning den 25. og 26. januar 2023
- Ekspropriationsbeslutning af 6. marts 2023
- Meddelelse om ekspropriationsbeslutning af 13. marts 2023
- Erstatningstilbud
- Lodsejers synspunkter til taksationsforretning ved brev fra lodsejers repræsentant af 8. oktober 2023

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 9. oktober 2023. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 9. oktober 2023:

"Arealerstatning:

De i Kommunens erstatningstilbud angivne 506 m² "dyrkningsjord" er eksproprieret fra et jordstykke, der tydeligvis fremstår som en mark eller et græsnings-/dyrknings-areal på den nordlige side af en allerede eksisterende fælles mark-/grusvej og således uden nogen visuel eller anden direkte forbindelse og/eller sammenhæng til beboelses-ejendommen og den omkring huset etablerede have med store græsplæner, bålplads m.v.

At der til brug ved ejendomsbeskatningen er foretaget en vurdering af den samlede ejendom, således at denne ikke længere i afgiftsmæssig henseende kan kategoriseres som landbrugsejendom, kan efter Taksationskommissionens opfattelse ikke ændre karakteren og værdien i handel og vandel af det jordstykke eller den mark, hvorfra der er sket ekspropriation af de nævnte 506 m2.

Efter det oplyste, har lodsejerne i 2020 købt ejendommen for 1,8 millioner kr., men nu modtaget en ny ejendomsvurdering, der med virkning fra den 1. marts 2021 fast-sætter den samlede ejendomsværdi til 1,6 millioner kr., heraf 1,4 millioner i grund-værdi. Hertil kommer, at den ændrede kategorisering af en lang række lignende land-brugsejendomme ifølge dagspressen har betydet en så markant forhøjelse af ejen-domsskatterne, at de vil være vanskelige at sælge, medmindre prisen nedsættes gan-ske betydeligt.

På denne baggrund, og idet der i relation til de eksproprierede 249 m² ikke er tale om dyrknings-/landbrugsjord, men et smalt areal på dæmningen og frem mod broen, fin-der Taksationskommissionen, at erstatningen for det i alt eksproprierede areal på 755 m² passende kan fastsættes til de af Kommunen tilbudte 15.871 kr.

Det samme gælder den af Kommunen tilbudte erstatning på 28.760 kr. for 2.876 m² midlertidigt arbejdsareal. Såvel denne erstatning som den ovennævnte erstatning på 15.871 kr. svarer til dét, som øvrige ejere i nabolaget har accepteret for tilsvarende arealer.

Som det fremgår af ovenstående, er der ingen sammenhæng mellem beboelsesejen-dommen og den omtalte mark, idet der allerede i dag er anlagt en grus-/markvej, der adskiller de 2 områder.

Når hertil kommer, at der såvel i dag som efter cykelstiens anlæggelse er fri passage mellem de 2 områder, finder Taksationskommissionen ikke, at der ved ekspropriatio-nen og den ved siden af grusvejen planlagte cykelsti er sket en sådan over- eller fra-skæring af den nævnte mark og beboelsesejendommen, at dette kan berettige lods-ejerne til nogen særskilt erstatning herfor.

Hvad derimod angår den smalle jordstrimmel på cirka 100 m2, der løber langs mark-vejen og ind mod cykelstien, finder Taksationskommissionen, at der ved

ekspropriationen er sket en sådan fraskæring eller lignende af dette areal, at lodsejerne bør tillægges den af dem herfor krævede - og beløbsmæssigt ubestridte - erstatning på 2.100 kr.

Hertil kommer den af Kommunen tilbudte erstatning på 2.500 kr. til dækning af "udgifter til rådgivning om EU-arealstøtte, herunder nye markkort".

Erstatning for fældning af 3 asketræer:

Efter det foreliggende er det under åstedsforretningen aftalt, at lodsejerne fjerner 3 sygdomsramte asketræer i det levende hegn syd for tracéet og beholder veddet.

Henset hertil, og idet træerne ikke kan antages at have anden værdi end dén, som lodsejerne kan få ved salg eller egen udnyttelse af træet til brænde eller flis, finder Taksationskommissionen ikke, at der tilkommer dem nogen yderligere erstatning eller kompensation herfor.

Indbliksgener og lignende:

Der vil forbindelse med anlæggelsen og brugen af den omhandlede cykelsti utvivlsomt blive påført lodsejerne indbliksgener til haven og husets terrasse fra de cyklister, fodgængere med flere, der passerer den højereliggende bro på stien.

For disse indbliksgener, herunder til anskaffelse og plantning af træer eller lignende til afhjælpning heraf, finder Taksationskommissionen, at der passende - og rent skønsmæssigt - bør tillægges lodsejerne en erstatning på 40.000 kr., således som også tilbudt dem af Kommunen,

Erstatning for lodsejernes fremmøde under åstedsforretningen samt under dagens møde:

Da der ikke foreligger oplysninger om, eller nogen dokumentation for, at lodsejerne har haft noget egentligt tab ved deres deltagelse i åstedsforretningen og/eller dagens møde, finder Taksationskommissionen, at der i den anledning alene bør tillægges dem en samlet godtgørelse på 1.000 kr.

På baggrund af ovenstående tillægges der i alt lodsejerne en erstatning/godtgørelse på 90.231 kr. med tillæg af en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen og frem til betaling sker, jf. vej lovens § 120.

Det bemærkes, at det henstår uoplyst, hvorvidt og/eller i hvilket omfang, erstatningen skal tillægges moms. Hvis det senere måtte vise sig, at der i et eller andet omfang skal svares moms af erstatningen - og dersom lodsejer og Kommunen ikke kan nå til enighed om dette spørgsmål - vil sagen på ny kunne indbringes for Taksationskommissionen med henblik på stillingtagen hertil.

Endvidere bemærkes det, at udgifterne til panthaverhøring og tinglysning af deklaration om færdselsret ikke er medtaget i den samlede erstatning, idet Kommunen, jf. ovenstående, har erklæret, at man særskilt vil afholde disse.

Omkostninger til sagkyndig bistand

Det er under sagen ubestridt, at lodsejerne i forbindelse med den foretagne ekspropriation har haft eller vil få udgifter til sagkyndig bistand. Henset hertil finder Kommissionen, at der i medfør af vejlovens § 110 bør tillægges dem en passende, og skønsmæssigt fastsat, godtgørelse på 12.000 kr. til dækning af disse udgifter.

Der er herved lagt vægt på sagens omfang og karakter samt det nu opnåede resultat.

På baggrund af ovenstående, og idet der efter Taksationskommissionens opfattelse herved er ydet lodsejerne fuldstændig erstatning i forbindelse med den af Middelfart Kommune foretagne ekspropriation,

b e s t e m m e s :

Der tilkommer ejerne af matr.nr. 1 lodsejer 1 *og* lodsejer 2 *, en samlet erstatning på 90.231 kr. i anledning af Middelfart Kommunes ekspropriation af en del af nævnte ejendom.*

Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen og frem til betaling sker.

Endvidere tillægges der lodsejerne en godtgørelse på 12.000 kr. til dækning af afholdte udgifter til sagkyndig bistand.

De i vej lovens § 111, stk. 2, 2. punktum, nævnte omkostningerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen afholdes af Middelfart Kommune"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes til 384.908 kr. Lodsejeren påstod derudover erstatning for sagkyndig bistand ved begge kommissioner sat til 22.000 kr. samt 5.000 kr. for fremmøde ved åsteds-, taksations- og overtaksationsforretning.

Lodsejerens repræsentant gjorde gældende, at erstatningen specificeres således:

Arealafståelse 755 m^2 á 25 kr.	18.875 kr.
Midlertidigt arbejdsareal 2.876 m^2 á 13 kr.	37.388 kr.
Fraskæring af areal 20.575 m^2	267.475 kr.
Fraskæring mellem markvej og stianlæg 90 m^2 á 13 kr.	1.170 kr.
For samtlige ulemper, herunder indbliksgener	60.000 kr.
I alt	384.908 kr.

Dertil kommer 5.000 kr. for fremmøde ved åsteds-, taksations- og overtaksationsforretning samt 22.000 kr. for sagkyndig bistand.

Lodsejerens repræsentant fremførte i brev af 6. februar 2024 bl.a. følgende:

"Ejendommen er vurderet som en boligejendom fra vurderingsterminen den 1. marts 2021 Der er vedlagt kopi fra vurderingsstyrelsen.

Vi beklager, at Vurderingsstyrelsen nye vurderingen endnu ikke er rettet til i OIS m.v.

Vurderingen er fastsat til 1.619.000 kr., heraf grundværdi 838.000 kr., hvilket ifølge Vurderingsstyrelsen er et udtryk for ejendomsværdi i frihandel.

Der skal i den forbindelse orienteres om, at SKAT har ændret deres vurdering af ejendomsgrundværdi siden afholdelsen af taksationsforretningen, hvor den i første omgang var fastsat til 1.421.000 kr.

Ændringen af grundværdien vil derfor også betyde, at vi har ændret vores påstand om størrelsen af erstatningen for indgrebet på ejendommen.

I forbindelse med erstatningstilbuddet fra Middelfart Kommune har man tilsidesat sit forvaltningsmæssige officialprincip ved ikke at have undersøgt, hvilken type ejendom ekspropriationen blive gennemført på. Ejendomme i det åbne land kan enten være erhverv, landbrug, skov eller bolig, og i dette tilfælde er det en boligejendom, der eksproprieres fra.

Forvaltningsmæssig vurdering af ejendomstype skal behandles som en boligejendom, hvorved arealerne skal betragtes som haveareal er, der gennemskæres.

Da ejendomsvurderingen vil blive anvendt som grundlag for opkrævning af ejendomsskatter, bør der ligeledes også kunne danne grundlag for fastsættelse af en ekspropriationserstatning.

Faktiske forhold:

- *Ejendommen er en boligejendom på 33.463 kvm.*
- *Købt i september 2020 som en boligejendom.*
- *Der har ikke på købstidspunktet være tinglyst nogen planlægning af et stiforløb, som gennemskærer ejendommen.*
- *En nabo har vejadgang til et naturareal, og denne vej bliver fremad til en adgangsvej til stien, hvilket må forventes at give væsentlig mere trafik fra* vej 1 *til stien. Et vejstykke, som ligeledes gennemskærer haveareal erne, og dermed værdien af boligejendommen fremover.*
- *Der fraskæres ligeledes et areal mellem markvejen og stien på ca. 90 kvm.*

Ekspropriationens betydning for ejendommen:

- *Der afstås 755 kvm grund / have.*
- *Der fjernes træer, hvor stiforløbet gennemføres.*
- *Ejendommens grund/have gennemskæres af stien, hvorved der fraskæres 20.575 kvm fra boligen. Gennemskæringen vil ødelægge en samlet, naturlig arronderet bolig, og en gennemskæring vil ligeledes ødelægge et sammenhængende haveareal.*
- *Endelig vil opstå indbliksgener fra banedæmningen og over broen, som ligger højt med direkte indblik til boligen og terrassen, hvor vi finder, at der er en overskridelse af den naboretlige tålegrænse, hvorfor vores krav er en erstatning, så der kan opsættes en passende afskærmning, alternativt for værdinedgangen på ejendommen."*

Lodsejers repræsentant forklarede, at ejendommen var en landbrugsejendom i gang med udmatrikulering, da lodsejerne købte den i 2020. Repræsentanten tilføjede, at ejendommen blev købt som en boligejendom, men at landbrugsstyrelsen har været meget langsom ved behandling af udmatrikuleringen. Repræsentanten påpegede, at ejendommen er tiltænkt privat brug og ikke landbrug.

Lodsejers repræsentant fremførte, at arealerne på den modsatte side af stien fra beboelsen bliver fraskåret grundet cykelstien. Repræsentanten gjorde gældende, at lodsejers boligejendom får fraskåret en del af havearealet ved anlæggelse af cykelstien tværs igennem ejendommen.

Lodsejer forklarede, at de havde planer om en bålplads og hyggekrog tæt på stien, men at det ikke længere er muligt grundet indblik fra cykelstien. Derudover påpegede lodsejer, at der fra cykelstien vil være direkte indblik ind til deres soveværelse og til terrassen. Lodsejer anførte, at en eventuel afskærmning gerne skulle være af levende hegn men samtidig ikke så høj, at den fratager udsigten. Lodsejer sluttede med at påpege, at børnenes sikkerhed også er en bekymring, når cyklister og knallerter begynder at færdes på cykelstien.

Lodsejers repræsentant sluttede med at fremføre, at lodsejer har taget fri fra arbejde for samtlige forretninger via flekstid, hvorfor en erstatning på 5.000 kr. er passende herfor.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden forklarede, at det kun er toppen af dæmningen der eksproprieres, samt at cykelstien forstærkes for brug af landbrugsmaskiner. Anlægsmyndigheden forklarede yderligere, at passage til cykelstien vil blive lavet ved broen og ikke via markvejen netop for at undgå uvedkommende færdsel.

Anlægsmyndigheden påpegede, at Tingbogen har ejendommen noteret som en landbrugsejendom over 2,5 ha, hvilket er minimumskravet for landbrugspligt. Anlægsmyndigheden tilføjede, at arealet på den anden side af stien i forhold til beboelsen har karakter af landbrugsjord, samt at en landmand ville købe arealet med henblik på dyrkning af jorden. Anlægsmyndigheden anførte, at der ikke sker en fraskæring af arealet, da der i forvejen er en markvej samt at færdsel tværs over cykelstien vil være muligt.

Slutteligt fremførte anlægsmyndigheden, at der fra cykelstien er ca. 60 m til boligen, hvorfor indbliksgenerne til beboelsen og terrassen næppe er væsentlige. Anlægsmyndigheden forklarede, at erstatningstilbuddet for indblik er baseret på et pristilbud på et 25 m langt plankeværk/levende hegn à 15 kr.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at den samlede erstatning forhøjes til 109.731 kr.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at der er grundlag for at ændre den af taksationskommissionen fastsatte arealpris, ligesom erstatningen for arbejdsareal kan tiltrædes. Arealerstatningen skal fastsættes til værdien i handel og vandel efter taksationsmyndighedernes vurdering, og den offentlige vurdering er ikke bindende i så henseende.

Erstatningsbeløbene vedrørende nye markkort og den afskårne jordstrimmel på ca. 100 m^2 kan ligeledes tiltrædes.

Overtaksationskommissionen kan ligeledes tiltræde taksationskommissionens bemærkninger i relation til spørgsmålet om erstatning for fraskæring og indblik. Kommissionen finder dog, at der kan være visse mindre ulemper ved at den offentlige sti skal passeres, hvorfor der fastsættes en samlet erstatning for øvrige ulemper på 60.000 kr. inkl. regulering af ejendomsskat. Det bemærkes, at etableringen af cykelstien efter kommissionens opfattelse ikke entydigt er en værdiforringende ulempe for ejendommen. Nogle potentielle købere vil betragte det som en fordel, at der er gode cykelforbindelser til og fra ejendommen.

Kommunen har tilbudt et beløb på 500 kr. for fremmøde ved åstedsforretningen, hvilket overtaksationskommissionen ikke finder grundlag for at ændre. Der er derimod ikke praksis for at tillægge et beløb for fremmøde ved taksationsforretningerne, medmindre det kan dokumenteres, at fremmødet har medført et egentligt økonomisk tab, f.eks. i form af lønindeholdelse. Overtaksationskommissionen kan derfor hverken godkende ejernes krav på dette punkt eller taksationskommissionens forhøjelse af fremmødegodtgørelse til 1.000 kr.

Taksationskommissionens bemærkninger vedrørende evt. tillæg af moms kan tiltrædes.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser tillægges der en godtgørelse på i alt 20.000 kr.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

Arealafståelse 506 m^2 à 23 kr.	11.638 kr.
Arealafståelse 249 m^2 à 17 kr.	4.233 kr.
Arbejdsareal 2.876 m^2 à 10 kr.	28.760 kr.
Afskåret jordstrimmel på ca. 100 m^2	2.100 kr.
Nye markkort mv.	2.500 kr.
For samtlige øvrige ulemper, herunder indblik	60.000 kr.
For fremmøde ved åstedsforretningen	500 kr.
I alt	109.731 kr.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser, i alt 20.000 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lov om offentlige veje m.v., § 120. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Denne afgørelse er truffet i henhold til §§ 110 og 116 i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Erling Christensen

Hans Erik Nellegård

Peter From-Eriksen

Hans Henrik Andersen

Majbrit Rasmussen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede kendelse, jf. § 121, stk. 1, i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 6. marts 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

