Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 8. februar 2024

Sagsnr. 2023-163706

Sagens parter:

Ejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 og 2

Beliggende: adresse 1

5464 Brenderup Fyn

(Lb.nr. 7)

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. 9:45 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på matr.nr. 1 og 2 . 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 22. november 2023 fra lodsejers repræsentant. Lodsejer var til stede sammen med sine repræsentanter chefkonsulent Ole Kirk fra Landbrug og advokatfuldmægtig Cecilie Meinert fra Fødevare F.m.b.A. Derudover deltog lodsejers samleverske person 1 .

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 og 2 , en del af en samlet landbrugsejendom uden beboelse. Matr.nr. 1 har et areal på 132.783 m^2, heraf vej 1.190 m^2., og 2 , har et areal på 24.975 m^2, heraf vej 0 m^2. Den samlede ejendom har et areal på 162.819 m^2, heraf vej 1.190 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 3.250.000 kr., heraf grundværdi 966.500 kr.

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 og 2 , permanent eksproprieret et areal på 2.589 m^2, heraf vej 95 m^2, samt et midlertidigt arbejdsareal på 3.732 m^2. Både det permanent og midlertidigt eksproprierede areal er beliggende på dyrket landbrugsjord.

I forbindelse med etablering af cykelstien er der mellem lodsejer og kommunen under åstedsforretningen den 25. og 26. januar 2023 bl.a. aftalt følgende:

- Kommunen etablerer en eller flere særligt funderede overkørsler, der kan benyttes af maskiner, som kan kører på offentlig vej. Kommunen udbedrer alt skade på stien forårsaget af ovenstående typer af maskiner. Lodsejer udbedrer alt skade på stien forårsaget af lodsejer ved brug af alle andre typer af maskiner.
- Kommunen skal mod nord forlænge den befæstede plads placeret hvor banestien passerer syd om matr.nr. 3 , således at den nuværende anvendelse af pladsen til midlertidig opbevaring af markredskaber kan benyttes.

Cykelstien bliver etableret ved det sydøstlige skel af matr.nr. 1 , tværs igennem matr.nr. 2 og derefter ned langs det nordøstlige skel af matriklen. En del af strækningen har tidligere været en jernbane.

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

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Fyns kendelse af 6. november 2023 - berigtiget
- KLAGE: E-mail af 22. november 2023 fra lodsejers repræsentant – berigtiget
- 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
- Protokol over åstedsforretning den 25. og 26. januar 2023 - berigtiget
- Ekspropriationsbeslutning af 6. marts 2023
- Meddelelse om ekspropriationsbeslutning af 13. marts 2023 - berigtiget
- Erstatningstilbud - berigtiget
- Vejdirektoratets afgørelse af 13. oktober 2023
- Lodsejers erstatningskrav – brev af 12. december 2023 fra lodsejers repræsentant – berigtiget
- E-mailkorrespondance vedr. berigtigelse af dokumenter
- Supplerende indlæg af 18. januar 2024 fra lodsejers repræsentant

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 6. november 2023. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 6. november 2023:

"Jagtforringelse:

Det henstår uoplyst, hvorvidt - og i givet fald i hvilket omfang og med hvilket udbytte - der gennem årene har været drevet jagt på matr.nr. 2 *.*

Dog er der mellem lodsejer og Kommunen enighed om, at der ved ekspropriationen og anlæggelsen af den omhandlede cykelsti vil ske en vis begrænsning af den jagt, som lodsejer i dag personligt har haft mulighed for at udøve.

I hvilken grad jagten på dette areal - navnlig af sikkerhedsmæssige årsager - vil blive forringet eller begrænset må til dels bero på et skøn baseret på de i sagen foreliggende oplysninger samt det under besigtigelsen konstaterede. Ud fra dette finder Taksationskommissionen, at jagtforringelsen passende bør erstattes med et skønsmæssigt fastsat beløb på 10.000 kr.

Erstatning for defigurering og/eller delvis nedklassificering af matr.nr. 2 ***:***

Som det kunne konstateres under besigtigelsen, vil matr.nr. 2 *ved ekspropriationen og anlæggelsen af den omhandlede cykelsti blive gennemskåret og fremstå i en nordlig og en sydlig del.*

Adgangen til begge dele vil dog fortsat kunne ske fra den oplags- eller parkeringsplads, som lodsejer har etableret sydøst for sin minkfarm, men således, at cykelstien skal passeres for at komme til den sydlige del af matr.nr. 2 .

Som det fremgår af ovenstående, er det lodsejers opfattelse, at den sydlige del af nævnte matrikelnummer vil komme til at ligge isoleret og blandt derfor blive mere eller mindre usælgelig. Hvorvidt der er konkrete tanker om et salg af en del af en ellers sammenhængende mark og/eller, hvad formålet med noget sådant skulle være, henstår uoplyst.

Kommunen har i den forbindelse henvist til, at cykelstien vil komme til at ligge i nogenlunde niveau med de omkringliggende markarealer, samt at man efter lodsejers ønske vil lave et eller flere særligt funderede overkørsler, der vil kunne passeres af selv store og tunge traktorer og landbrugsmaskiner.

På baggrund af ovenstående finder Taksationskommissionen ikke, at der ved ekspropriationen og anlæggelsen af den omhandlede cykelsti er sket en sådan afskæring eller begrænsning i brugen og adgangen til den sydlige del af matr.nr. 2 , at lodsejer er berettiget til den af ham krævede nedklassificeringserstatning.

Allerede henset til, at der alene er tale om en åben mark uden bygninger eller forhold af særlig karakter, finder Taksationskommissionen heller ikke grundlag for at tillægge lodsejer nogen erstatning for det påståede tab af herlighedsværdi.

Da matr.nr. 2 som ovenfor anført bliver gennemskåret af cykelstien, finder Taksationskommissionen derimod, at lodsejer er berettiget til en erstatning for såvel defigurering som de øvrige ulemper, dette måtte medføre.

Denne erstatning kan efter Taksationskommissionens opfattelse passende, og til dels skønsmæssigt, udmåles til 25.000 kr.

Arealerstatning og øvrige erstatningskrav:

Da der mellem lodsejer og Kommunen er enighed om de under punkt 1, 2, 3, 4 og 7 angivne erstatningsposter, tillægges der lodsejer - inklusive regulering af ejendomsskat - en erstatning på i alt 139.867 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. vejlovens § 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.

Omkostninger til sagkyndig bistand

Det er under sagen ubestridt, at lodsejer har afholdt eller vil få udgifter til advokat og anden sagkyndig bistand. Henset hertil finder Kommissionen, at der i medfør af vejlovens § 110 bør tillægges ham en passende, og skønsmæssigt fastsat, godtgørelse på 10.000,00 kr. til dækning af disse udgifter.

Der er herved lagt vægt på sagens omfang og karakter samt det nu opnåede resultat, henholdsvis af chefjuristen tillige repræsenterer, og er tillagt honorar vedrørende, andre lodsejere med helt eller delvist ligeartede problemstillinger.

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

b e s t e m m e s :

Der tilkommer ejeren af matr.nr. 1 *og* 2 *,* lodsejer *, en samlet erstatning på 139.867 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 lodsejer en godtgørelse på 10.000 kr. til dækning af afholdte udgifter til sagkyndig bistand.

De i vejlovens § 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 390.000 kr. Lodsejer påstod derudover erstatning til sagkyndig bistand ved begge kommissioner sat til 20.000 kr. samt 500 kr. for fremmøde ved åstedsforretningen.

Lodsejerens repræsentant gjorde gældende, at erstatningen specificeres således:

Arealafståelse 2.589 m^2 á 23 kr.	59.547 kr.
Midlertidigt arbejdsareal 3.732 m^2 á 10 kr.	37.320 kr.
Udgifter til ændring af markkort	2.500 kr.
Nedklassificering/defigurering	252.000 kr.
Tab af beplantning og regulering af ejendomsskat	5.000 kr.
Jagtforringelse på 4,2 ha á 750 kr. kapitaliseret til	31.500 kr.
Erstatnings i alt (387.867 kr.) og afrundet til	390.000 kr.

Dertil kommer 500 kr. for fremmøde ved åstedsforretningen og 20.000 kr. for sagkyndig bistand.

Lodsejers repræsentant påpegede, at der mellem anlægsmyndigheden og lodsejer er enighed om arealprisen for arealafståelsen og det midlertidige arbejdsareal, samt udgifter til ændring af markkort. Repræsentanten forklarede, at der mellem anlægsmyndigheden og lodsejer er uenighed om størrelsen og karakteren af ulempeerstatningen.

Lodsejers repræsentant fremførte, at der ved anlæg af cykelstien sker en opdeling af én sammenhængende mark til to mindre marker på henholdsvis 1,8 ha og 2,4 ha. Arealet har hidtil været drevet samlet, men anlæg af cykelstien vil besværliggøre driften af markerne. Repræsentanten påpegede, at selv om cykelstien kan krydses af

landbrugsmaskiner, vil der stadig være en betydelig ulempe i at drive to irregulære marker frem for én sammenhængende mark. Grundet denne betydelige ulempe i driften af marken efter anlæg af cykelstien, gjorde lodsejers repræsentant gældende, at arealet nedklassificeres og erstattes med 6 kr./m^2. Lodsejers repræsentant argumenterede, at ulempen for driften af marken er så markant, at det ikke er nok at yde erstatning for defigurering.

Lodsejers repræsentant fremførte, at anlæg af cykelstien tværs gennem arealet påvirker jagten på arealet i sådan en grad, at jagten skal nedlægges på hele arealet og ikke kun det eksproprierede areal.

Lodsejer forklarede, at han lever af jagt, herunder vildtopdræt. Han driver selv jagten på arealet og benytter bl.a. jagten til at tiltrække kunder til sin virksomhed. Lodsejer påpegede, at jagt på arealet er en sikkerhedsrisiko ved anlæg af cykelstien. Slutteligt gjorde lodsejer gældende, at arealerne vil være for små til at drive jagt på dem.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden fremførte, at der er enighed om arealprisen for arealafståelsen og det midlertidige arbejdsareal, samt udgiften til ændring af markkort.

Anlægsmyndigheden forklarede, at cykelstien bliver forstærket, så landbrugsmaskiner kan krydse cykelstien langs hele markens areal. Anlægsmyndigheden vil også sørge for at pladsen ved den nedlagte minkfarm fortsat kan benyttes som opbevaringsplads. Derudover vil anlægsmyndigheden flytte en drænledning uden for cykelstien, så den stadig kan fungere. Slutteligt forklarede anlægsmyndigheden, at vedligeholdelse af cykelstien tilkommer anlægsmyndigheden.

Anlægsmyndigheden fremførte, at marken i forvejen ikke er kvadratisk og har en del hjørner, der skal tages hensyn til. De defigurerede trekanter, som anlægsmyndighedens erstatningsoplæg er baseret på, er lagt langs sprøjtesporene, hvilket bevirker at arealet er regulært både opad og nedad. Derudover påpegede anlægsmyndigheden, at luftfoto viser en overkørsel til marken fra vejen, hvorfor det antages, at der benyttes flere tilgange til arealet.

Anlægsmyndigheden anførte, at de er enige med lodsejer i, at der skal udbetales erstatning for jagtforringelse. Anlægsmyndigheden påpegede, at de vil lade det være op til overtaksationskommissionen at tage stilling til, om der er en fuldstændig fraskrivelse eller en reducering af jagten på arealet.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at den samlede erstatning forhøjes til 254.867 kr.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at der er grundlag for at ændre den af taksationskommissionen fastsatte arealpris, ligesom erstatningsbeløbene vedrørende arbejdsareal, beplantning og nye markkort kan tiltrædes.

Overtaksationskommissionen finder, at der sker en væsentlig forringelse af jagten, især vedrørende det afskårne areal syd for stien, men også for en del af arealerne nord for stien. Erstatningen herfor fastsættes skønsmæssigt til 25.000 kr.

Overtaksationskommissionen finder, at gennemskæringen af marken indebærer betydelige driftsulemper, selv om der etableres fornøden passage over stien. Ud over defigureringen vil der bl.a. være ulemper i form af flere foragre og mindre lodder. Navnlig driften af den sydlige lod på 1,8 ha bliver besværliggjort og forringelsen af denne lod bør efter overtaksationskommissionens opfattelse fastsættes til 60.000 kr. pr. ha., hvortil kommer erstatning for defigurering af arealet nord for stien. Den samlede erstatning herfor inkl. regulering af ejendomsskat fastsættes til 125.000 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 2.589 m^2 à 23 kr.	59.547 kr.
Arbejdsareal 3.732 m^2 à 10 kr.	37.320 kr.
Nye markkort mv	2.500 kr.
For jagtforringelse	25.000 kr.
For samtlige øvrige ulemper, herunder gennemskæring og defigurering	125.000 kr.
For tab af beplantning	5.000 kr.
For fremmøde ved åstedsforretningen	500 kr.
I alt	254.867 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 5. marts 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

