Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 10. november 2022

Sagsnr. 2022-068257

Sagens parter:

Lodsejer: lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

: adresse 1

8700 Horsens

Mod

Anlægsmyndighed: Horsens Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatningsfastsættelse for ekspropriation af en del af matr.nr. 1 , til cykelsti mellem Horsens og Østbirk.

Torsdag den 10. november 2022, ca. kl. 9:00 samledes Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing på adresse 1 , 8700 Horsens. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer ingeniør Johan Høi Kristensen og landmand Lene Lundorff Jørgensen samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer direktør Allan Leth og direktør og registreret revisor Palle Høj.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Jan Frederiksen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing ved klage af 19. april 2022 af lodsejeren.

Lodsejeren var til stede ved besigtigelsen.

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Pernille Bøgh sammen med anlægsmyndighedens repræsentant, advokatfuldmægtig August Emil Fiala Frederiksen, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab.

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

Sagens oplysninger

Matr.nr. 1 udgør 50.920 m^2 af en ejendom på 462.483 m^2. Den samlede ejendom har per 1. oktober 2022 en ejendomsværdi på 9.750.000 kr., hvoraf grundværdien udgør 1.703.800 kr. Matriklen bliver anvendt til økologisk landbrug.

Byrådet i Horsens Kommune besluttede den 27. september 2021 bl.a. at ekspropriere 4.830 m^2 af ovenstående matrikel med henblik på at anlægge en cykelsti imellem Horsens og Østbirk. Derudover blev der, fordelt langs hele strækningen, udlagt 2.515 m^2 på matriklen til brug som midlertidigt arbejdsareal.

Cykelstien løber langs Skanderborgvej med ovenstående matrikel på modsatte side. På matriklen udgør cykelstien et ca. 850 m langt, næsten lige stykke. Matriklens vestlige side er afgrænset af et bugtet vandløb, hvorfor matriklen har en meget varierende bredde.

De nordligste ca. 100 m var før ekspropriationen ca. 20 m bredt, hvoraf ca. 15 m blev dyrket. Ca. halvdelen af dette stykke er eksproprieret til anlægsprojektet. Det resterende stykke udgør ca. 1.140 m^2, hvoraf det midlertidige arbejdsareal udgjorde 380 m^2.

Der er pålagt sædvanligt servitut på matriklen langs Skanderborgvej vedr. vand- og spildevandsledninger. Servitutten er ikke til hinder for almindelig landbrugsmæssig drift. Der er ligeledes lyst deklarationer vedr. gas- og vandledninger, der krydser matriklen.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Vejles kendelse af den 8. februar 2022. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende:

- *Oversendelsesbrev af 26. april 2022 fra Taksationskommissionen for Vejle*
- *Taksationskommissionen for Vejles kendelse af 8. februar 2022*
- *Klage fra Lodsejer af 19. april 2022*
- *Taksationshæfte udarbejdet for taksationskommissionen af Landinspektør firmaet Bonefeld & Bystrup A/S med bilag*
- *Eftersendt materiale fra landinspektør Jan Frederiksen*

- *Eftersendelse af pris på relaksering fra Lodsejer*
- *Diverse bemærkninger fra Anlægsmyndigheden og Lodsejer*
- *Brev af 14. oktober 2022 fra anlægsmyndighedens advokat: fremlæggelse af synspunkter med bilag*
- *Diverse materiale fundet af lodsejeren fremlagt på selve forretningsdagen*

Taksationskommissionen for Vejles afgørelse af den 8. februar 2022:
"Kommissionen kan tiltræde, at prisen for landbrugsjord på ekspropriationstidspunktet var i størrelsesorden som tilbudt erstattet at kommunen. Ejeren har ikke fremlagt oplysninger, der sandsynliggør, at arealer af tilsvarende beskaffenhed som den mark, det afståede er en del at, i området handles til højere priser. Herefter tiltræder kommissionen, at der med 19 kr./m^2 er ydet fuld erstatning for afståelsen. De ledningsservitutter, der er pålagt arealet, kan ikke føre til en nedsættelse af erstatningen, da de ikke hindrer almindelig drift og indeholder bestemmelser om erstatning for eventuelle skader.

Det nordligste meget smalle areal bliver reelt umuligt at dyrke, og kommissionen finder derfor, at der må betales fuld arealerstatning også for disse 1.140 m^2.

Det afståede areal er en ca. 5 -7 m bred stribe langs landevejen i hele markens længde. Marken er i forvejen ret smal flere steder og med flere krumninger langs vandløbet. Derfor finder kommissionen ikke, at der ved afståelsen sker nogen yderligere defigurering, der kan udløse erstatning.

Kravet vedrørende relaksation tages til følge med de 7.230 kr.

Vedrørende det midlertidige arbejdsareal bemærkes, at der efter kommunens tilkendegivelse ikke påregnes afgrødetab på grund af arbejdet. Kommissionen tager derfor ikke stilling til dette krav nu.

Vedrørende strukturskade mv. bemærkes, at erstatningsfastsættelsen ikke sker på grundlag af nogen landsaftale mellem ledningsejere og landbrugets organisationer.

Kommissionen lægger til grund, at arbejdet vil medføre en vis strukturskade, men efter anlægsarbejdets karakter ikke i svær grad. Erstatningen herfor og for brugen at det midlertidige areal fastsættes skønsmæssigt til 4 kr./m^2.

Den del at arbejdsarealet mod nord, der erstattes fuldt ud, jf. ovf., udgør 380 m2. Der tilkendes herefter erstatning for (2.515-380) m2 eller 2.135 m2 med 8.540 kr.

For øvrige midlertidige ulemper, medens arbejdet står på, difference i ejendomsskat og ændring af markkort tilkendes 3.000 kr.

Vedrørende mistet tilskud i henhold til de forskellige støtteordninger lægger kommissionen efter ejers oplysninger til grund, at samlet tabt tilskud udgør ca. 0,45 kr./m^2, og der tilkendes for de 4.830 m^2 2.174 kr.

Det tiltrædes, at ejeren påføres udgifter til ændringer af ansøgninger om ha-støtte m.v. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 2.000 kr.

Det forhold, at ejeren fremover yderligere skal krydse cykelstien, når han skal køre til og fra marken, findes ikke at være en ulempe, som kan udløse erstatning. På den

anden side finder kommissionen heller ikke, at etablering af cykelstien indebærer nogen fordel for ejendommen/gårdbutikken, som kan medføre fradrag i erstatningen i medfør af vejlovens § 103, stk. 2.

Efter taksationspraksis tilkendes der ikke ejeren noget "grundbeløb", som aftalt i landsaftaler, og som udgangspunkt heller ikke erstatning for ejers tidsforbrug på sagen. Dette fastholdes i denne sag. Ejer har heller ikke dokumenteret nogen udgift til sagkyndig bistand.

Efter det anførte til tilkendes der følgende erstatning:

Arealerstatning 4.830 m^2 + 1.140 m^2 á 19 kr.	*113.430 kr.*
Udgift til relaksation	*7.230 -*
Strukturskade og leje af arbejdsareal	*8.540 -*
Div. Ulemper	*3.000 -*
Mistede tilskud	*2.174 -*
Udgift til ændring af ansøgninger	*2.000 -*
I alt	*136.374 kr.*

Det bestemmes:

Der tillægges ejeren af ejendommen matr.nr. 1 *m.fl. beliggende* adresse 1 *, Horsens,* lodsejer 1 *, erstatning med 136.374 kr., der forrentes med diskontoen pr. 27. september 2021 og fra denne dato til betaling sker."*

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således erstatningen forhøjes.

Lodsejeren fremførte, at der er meget lidt jord tilgængelig til dyrkning af afgrøder til gårdbutikken beliggende på ejendommen, da jorden skal ligge så tæt på butikken som muligt. Dette begrundede lodsejeren i, at ca. 20 hk af ejendommen er udlagt til vådområde og derfor kun kan bruges til afgræsning, at anlægsmyndigheden har udlagt en stor del af arealet omkring ejendommen til udbygning, samt at lodsejeren selv forsøgte et mageskifte med anlægsmyndigheden og tilbød 30 kr. pr. m^2 for overskydende jord, men dette blev afslået af anlægsmyndigheden. Grundet ovenstående, gjorde lodsejeren det gældende, at erstatningen for arealafståelsen forhøjes til 30 kr. pr. m^2.

Lodsejeren bemærkede, at han manglede en uddybende forklaring på begrebet ''defigurering'' i taksationskommissionens kendelse for at kunne argumentere sin sag tilstrækkeligt. Trods dette, har lodsejeren fundet diverse kendelser og rapporter fra internettet til belysning af emnet. En kendelse var fremlagt for taksationskommissionen og resten blev fremlagt ved overtaksationskommissionens besigtigelse. På baggrund af det fremlagte materiale anførte lodsejeren, at defigurering defineres som en gennemskæring af en matrikel eller en del af arealet af en matrikel, hvorved der er en øget driftgene og økonomisk ulempe af varig karakter ved dyrkning af matriklen.

Da anlægsmyndigheden eksproprierede det bedste og mest lige stykke af matriklen, fremførte lodsejeren, at dyrkning af jorden var blevet besværliggjort. Den resterende jord kræver flere vendinger ved lavere gennemsnitshastighed, hvilket giver mere spild af såsæd og resulterer i forøgede dyrkningsomkostninger samt større tidsforbrug. Lodsejeren anførte, at det eksproprierede areal udgjorde ca. 10 % af det samlede areal af matriklen, men under 5 % af det tidsmæssige forbrug af driften.

Lodsejeren fastholdt, at der, ud fra definitionen anført ovenfor, de øgede driftsomkostninger og tidsforbrug samt den varige karakter af ulempen, er sket defigurering. Ud fra lodsejerens fremlagte materiale anførte lodsejeren, at erstatningen skulle ligge på 5-6 kr. pr. m^2 for det resterende areal.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således erstatningen nedsættes.

Anlægsmyndighedens repræsentant fremførte, at anlægsmyndigheden tiltræder den fulde erstatning på 19 kr. pr. m^2 for det permanent afståede areal på 4,830 m^2. 19 kr. pr. m^2 er fast praksis for anlægsmyndigheden ved erstatningsfastsættelse af eksproprierede arealer uden forventningsværdi.

Med hensyn til det areal, som er for smalt til at dyrke efter ekspropriationen, anførte anlægsmyndighedens repræsentant, at der ikke skal gives fuld erstatning. Dette begrundede repræsentanten med, at ejerskabet af arealet ikke overgår til anlægsmyndigheden i modsætning til det eksproprierede areal, samt at jorden i sig selv repræsenterer en vis værdi. Repræsentanten bemærkede, at selve jordens værdi kan fastsættes til 5 kr. pr. m^2, hvorved erstatningen for dette areal kan fastsættes til 14 kr. pr. m^2.

Anlægsmyndighedens repræsentant gjorde gældende, at principperne i Landsaftale for el- og fiberanlæg i landbrugsjord for 2021, skal gøres gældende ved fastsættelse af erstatning for strukturskade. I landsaftalen er middelsvær strukturskade erstattet ved 2,07 kr. pr. m^2, hvilket anlægsmyndigheden finder passende for posten vedrørende erstatning for strukturskade og leje af arbejdsareal. Subsidiært påstod anlægsmyndigheden taksationskommissionens afgørelse vedrørende denne post stadfæstet.

Angående defigurering gjorde repræsentanten gældende, at kravet for defigurering er gennemskæring af en matrikel. Da den nævnte matrikel allerede er afskåret fra resten af ejendommen, og ekspropriationen vedrørte en strimmel langs den ene side af matriklen og ikke en gennemskæring, er der ikke tale om defigurering. Repræsentanten bemærkede, at Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjællands kendelse af den 1. februar 2018 i sag TS82001-00043 fremlagt af lodsejeren ikke er af betydning, da den omhandler udmåling af erstatning og ikke en vurdering af defigurering. Anlægsmyndigheden anmoder om stadfæstelse på dette punkt.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at erstatningen forhøjes til 180.674 kr.

Med hensyn til arealerstatningen for den afståede jord finder overtaksationskommissionen ikke, at der er grundlag for at forhøje den af taksationskommissionen fastsatte pris på 19 kr. pr. m^2. Der henvises til taksationskommissionens begrundelse herfor.

Med hensyn til det omhandlede areal på 1.140 m^2 i loddens nordlige spids, er overtaksationskommissionen derimod enig med kommunen i, at arealet stadig kan repræsentere en vis – om end meget begrænset - værdi for ejeren. Man kan tale om en betydelig defigurering af denne del af lodden, og overtaksationskommissionen finder at erstatningen herfor passende kan fastsættes til det af kommunen påståede beløb på 14 kr. pr. m^2.

Med hensyn til ejerens påstand om en erstatning på 5-6 kr. pr. m^2 for defigurering af den resterende del af lodden bemærkes følgende:

Det forhold, at man parallelforskyder det østlige lige skel langs vejen, indebærer ikke, hvad man traditionelt betragter som en defigurering af restarealet, bortset fra de omtalte nordligste 1.140 m^2. Lodden har i forvejen en irregulær form, idet vestskellet følger vandløbets slyngninger, men de vendinger m.v., som dette nødvendiggør, forøges ikke ved indgrebet. Der er derfor ikke grundlag for at yde erstatning for defigurering af restarealet efter de normale retningslinjer herfor. Overtaksationskommissionen er imidlertid enig med ejeren i, at man ved at fjerne den mest regulære del af lodden forringer de samlede driftsvilkår for dyrkning af lodden. Der skal bruges forholdsmæssigt flere ressourcer på dyrkning af lodden end hidtil, og ulempen herved går efter overtaksationskommissionens vurdering ud over, hvad arealerstatningen kompenserer for. Overtaksationskommissionen finder heller ikke, at man kan se bort fra, at krydsningen af cykelstien indebærer en vis driftsulempe. Endelig må det tages i betragtning, at det eksproprierede areal udgør en ikke uvæsentlig del af ejendommens dyrkbare arealer til afgrøder til gårdbutikken, og at det kan være vanskeligt at skaffe erstatningsarealer i nærheden. For disse ulemper har overtaksationskommissionen fastsat en samlet skønsmæssig erstatning på 50.000 kr.

Overtaksationskommissionen er enig med kommunen i, at erstatningen for almindelig strukturskade normalt erstattes med 2,07 kr. pr. m^2, men da det af taksationskommissionen fastsatte beløb på 4 kr. pr. m^2 også dækker arealleje, findes der ikke grundlag for at ændre beløbet.

De øvrige af taksationskommissionen fastsatte erstatningsbeløb kan tiltrædes.

Herefter bestemmes:

Erstatningen for ekspropriationsindgrebet fastsættes således:

Arealafståelse, 4.830 m^2 à 19 kr.	91.770 kr.
Værdiforringelse af 1.140 m^2 à 14 kr.	15.960 kr.
Relaksation	7.230 kr.
Strukturskade og leje af arbejdsareal	8.540 kr.
Diverse ulemper	3.000 kr.
Mistede tilskud	2.174 kr.
Udgift til ændring af ansøgninger	2.000 kr.
Øvrige driftsulemper	50.000 kr.
I alt	180.674 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

Erling Christensen

Johan Høi Kristensen

Lene Lundorff Jørgensen

Allan Leth

Palle Høj

/Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Klagevejledning

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 protokol, jf. § 121, stk. 1 i lov om Offentlige veje m.v.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 116 i lov om Offentlige veje m.v. Desuden indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt. (om fuldstændig erstatning) i det retlige grundlag.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 1. december 2022

Vinni Troels
Kontorfunktionær

