Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 10. marts 2023

Sagsnr. 2022-104830

Sagens parter:

Ejer: Lodsejeren

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matrikel

Beliggende: Adresse 1

Adresse 2

(Lb.nr. 10B)

VS

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet, om erstatningsfastsættelse af ekspropriation til etablering af cykelstien mellem Studsgård og Velhustedvej.

Onsdag den 10. marts 2023, ca. kl. 09.00 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland ved Varde nær de berørte matrikler. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, ejendomskonsulent Eigil Holm Nielsen, godsejer Niels Jørgen Bønløkke og landmand Niels Erik Borup Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Søren Andersen, Landsyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved skovrider Repræsentant , V1 -
.

Anlægsmyndigheden gav møde ved specialkonsulent Michael Larsen, Vejdirektoratet.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Asbjørn Hagen Varde.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. Matrikel udgør en del af en skovejendom på 6.586.769 m^2.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2021 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 55.000.000 kr., heraf en grundværdi på 14.883.600 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter, at der fra ejendommen afstås ca. 4.450 m^2 til anlæg af cykelsti. Derudover pålægges ejendommen servitut om fri oversigt. Endvidere reetableres en overkørsel og ejendommen pålægges samtidig bestemmelse om midlertidigt arbejdsareal.

Sagens omstændigheder, herunder servitut om fri oversigt er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 27. september 2022 og uddraget af arealfortegnelse nr. 1 over ejere og brugere af ejendomme, der vil blive berørt af ekspropriation i forbindelse med udførelse af etape H37005 af 23. juni 2022. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

For taksationskommissionen er foruden det af ekspropriationskommissionen fremsendte materiale bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 21. oktober 2022 sammen med supplerende indlæg fra lodsejerens repræsentant skovrider Repræsentant , V1
- Beregningseksempel af erstatningsfastsættelsen for tab af tilstødende nabobevoksninger på matrikler i Harreskoven udleveret af lodsejerens repræsentant skovrider Repræsentant under taksationsforretningen, V1

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 27. september 2022:

"Kommissionen har fastsat en erstatning for det afståede areal og for samtlige ulemper, herunder servitut om fri oversigt som anmærkning b i fortegnelsen og tab af beplantning i det midlertidige arbejdsareal, på 57.260 kr.

For det afståede areal, ca. 4.450 m^2, har kommissionen fastsat en erstatning på 10 kr. pr. m^2, hvorved kommissionen har lagt vægt på arealets karakter og beliggenhed, herunder at der er tale om kanten af skovarealet og dermed ikke selve produktionsskoven. Den samlede arealerstatning udgør herefter 44.500 kr.

For tab af beplantning i det midlertidige arbejdsareal, ca. 3.190 m^2, har kommissionen tilkendt ejeren 12.760 kr., som samtidig dækker erstatning for servitut om fri oversigt, henset til det beskedne areal, som servitutten pålægges. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at der primært er tale om beplantning i skovkanten, som efter kommissionens opfattelse repræsenterer en begrænset værdi, henset til karakteren af beplantningen samt de ikke ubetydelige oparbejdelsesomkostninger, som er forbundet med en eventuel økonomisk realisering af beplantningen. Derudover har kommissionen lagt vægt på, at det fremgår af Miljøstyrelsens afgørelse af 25. maj 2022 vedrørende ophævelse af fredskovspligtige arealer, at de midlertidige arbejdsarealer senest 1 år efter færdiggørelsen af cykelstien skal reetableres til skov eller naturareal, hvorfor Vejdirektoratet har pligt til at genplante det midlertidige arbejdsareal.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsarealer fastsættes efter anlæggets udførelse, jf. ekspropriationsproceslovens § 18. Hvis anlægsmyndigheden og ejeren ikke kan blive enige om vilkårene for arealernes aflevering, kan sagen forelægges ekspropriationskommissionen.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Herunder finder kommissionen ikke grundlag for at udrede en erstatning til ejeren for stormfaldsrisiko, da de berørte skovarealer er østvendte og således ikke er eksponeret for den fremherskende vestenvind. Der kan ej heller udredes en erstatning for stormfaldsrisiko på de vestvendte skovarealer, da disse ikke er berørt af ekspropriationerne til anlægget. Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 17, stk. 4 i ekspropriationsprocesloven, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.

Herefter

b e s t e m m e s:

For det afståede areal, ca. 4.450 m^2, og for samtlige ulemper,
herunder servitut om fri oversigt som anmærkning b i fortegnelsen
og tab af beplantning i det midlertidige arbejdsareal *57.260 kr.*

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet udgjorde 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Under forhandlingerne gennemgik lodsejerens repræsentant i det væsentligste det fremsendte supplerende indlæg af 21. oktober 2021.

Lodsejerens repræsentant betvivlede, hvor grundig ekspropriationskommissionen var under den forudgående besigtigelse af ejendommen, og anførte, at beregningsgrundlaget for erstatningsfastsættelsen for rydningen af skovkanten og skovbevoksningen har været tilsidesat under sagsforløbet ved ekspropriationskommissionen.

Lodsejerens repræsentant forklarede og fremlagde et beregningseksempel af erstatningsfastsættelsen for tab af tilstødende nabobevoksninger på en række matrikler i Harreskoven. Han bemærkende endvidere, at erstatningen udmålt efter standardtaksterne ikke er tilsvarende nutidens værdi af skovejendomme.

Ifølge lodsejerens repræsentant udgør den øgede stormfaldsrisiko for de tilbageværende, stående træer i produktionsskoven en ikke uvæsentlig risiko for den ensartede bevoksning på ejendommen, der er særligt udsat. Lodsejers repræsentant henviste de tilbageværende rødgraner mod cykelstien, der er eksponerede efter ekspropriationsindgrebet og følsomme over for stormfald, sommertørke samt udtørringsskader som følge af vind og salt.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant gennemgik indledningsvis ekspropriationsindgrebet og anlægsprojektet.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at anlægsmyndigheden tilslutter sig de af ekspropriationskommissionen anførte grunde hvad angår værditabet af arealafståelsen og tabet af beplantning, og bemærkede, at der primært er tale om beplantning i skovkanten, der alene repræsenterer en begrænset værdi.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at den fastsatte erstatning i det udleverede beregningseksempel for matriklerne i Harreskoven var en frivillig aftale mellem lodsejeren og anlægsmyndigheden.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen fastsætter en erstatning for det afståede areal og for samtlige ulemper, herunder servitut om fri oversigt som anmærkning b i fortegnelsen, tab af beplantning i det midlertidige arbejdsareal og risiko for stormfald m.v., på 87.260 kr.

Taksationskommissionen er enig i ekspropriationskommissionens arealerstatning på 44.500 kr. og begrundelse herfor for det afståede areal, ca. 4.450 m^2.

Taksationskommissionen er endvidere enig i ekspropriationskommissionens fastsættelse af erstatning på 12.760 kr. og begrundelse herfor for tab af beplantning i det midlertidige arbejdsareal og for servitut om fri oversigt.

Taksationskommissionen finder, at der herudover skal ydes erstatning for risiko for stormskade m.v. på den bag det eksproprierede areal beliggende bevoksning. Henset til beskaffenheden af denne bevoksning, der bl.a. består af blotlagt mellemaldrende rødgran, og det forhold, at bevoksningen er østvendt, fastsættes erstatningen herfor skønsmæssigt til 30.000 kr.

Taksationskommissionen finder, at det af lodsejers repræsentant udleverede beregningseksempel for erstatning for matriklerne i Harreskoven ikke kan tillægges betydning i nærværende sag, idet eksemplet er en frivillig aftale mellem lodsejer og anlægsmyndighed.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Konklusion

For det afståede areal, ca. 4.450 m^2, og for samtlige ulemper, herunder servitut om fri oversigt som anmærkning b i fortegnelsen, tab af beplantning i det midlertidige arbejdsareal og risiko for stormfald	87.260 kr.
For sagkyndig bistand for taksationskommissionen	3.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet udgjorde 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke.

Michael Hansen Jensen

Niels Jørgen Bønløkke Eigil Holm Nielsen Niels Erik Borup Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

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. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 8. maj 2023

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.

