Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 19. februar 2025

Sagsnr. 2024-204101

Sagens parter:

Virksomhed 1 ApS

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 127)

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse, for pålæg af servitut om eldrift og for ulemper i anlægsperioden, herunder midlertidig brug af arbejdsareal og tab af beplantning, i anledning af etableringen af ny jernbane over Vestfyn.

Onsdag den 19. februar 2025, ca. kl. 9.30, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens

behandling af sagen var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Mikael Dahl-Jensen og fiskeriforeningsformand Allan Buch, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, fuldmægtig Bent Ginnerskov Jensen og driftsinspektør Martin Huus.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren, som gav møde ved direktør D Virksomhed 1 ApS , og afdelingsleder L Virksomhed 2 A/S

Anlægsmyndigheden gav møde ved chefkonsulent, landinspektør Michael Larsen, Vejdirektoratet.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen er noteret som en fabriks- og lagerejendom på 7.000 m^2 og er beliggende i byzone. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.950.000 kr., heraf en grundværdi på 560.000 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på 580 m^2 til ny jernbane, midlertidig brug af et areal på 900 m^2 til arbejdsareal samt tinglysning af servitut om eldrift på et areal på 30 m^2.

Af det permanent afståede areal er 340 m^2 beplantet med træer og anden beplantning, og af det midlertidige arbejdsareal er 240 m^2 beplantet med træer og anden beplantning.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Ekspropriationskommissionen for Øernes kendelse af 27. juni 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 27. juni 2024

"Kommissionen skal indledningsvis bemærke, at udgangspunktet ved ekspropriation er, at ejeren skal have erstatning for den permanente forringelse af ejendommens handelsværdi, som ekspropriationsindgrebet medfører.

Arealafståelse

For arealafståelse til jernbane har kommissionen fastsat en erstatning på 150 kr. pr. m^2 svarende til 87.000 kr.

Arealerstatningen på 150 kr. pr. m^2 er fastsat på baggrund af karakteren af ejendommen og det berørte areals beliggenhed på ejendommen. Desuden har den offentlige vurdering af ejendommen indgået i bedømmelsen.

Det er på denne baggrund kommissionens opfattelse, at den fastsatte m^2-pris dækker det tab, som ejendommen lider ved ekspropriationen. Det bemærkes i den forbindelse, at arealerstatningen er fastsat ensartet for denne og de øvrige erhvervsejendomme på X-vej , der har

afstået areal til den nye jernbane, og som har samme grundværdi i henhold til den offentlige vurdering.

Midlertidig brug af arbejdsareal og tab af beplantning

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal og tab af beplantning er fastsat skønsmæssigt på baggrund af en vurdering af arealets størrelse og anvendelse, beliggenheden på ejendommen, som er et bælte langs banen på ca. 10 meter, beplantningens funktion samt periodens udstrækning frem til den 1. juni 2028.

For samtlige ulemper, herunder midlertidig brug af arbejdsareal og tab af beplantning, har kommissionen fastsat erstatningen til 125.000 kr.

For så vidt angår tab af beplantning har kommissionen foretaget en konkret vurdering af den beplantning, der fjernes som led i projektet og dens betydning for værdien af ejendommen. Kommissionen noterede sig på ekspropriationsforretningen, at der fjernes en del træer samt anden blandet beplantning, som står langs banen.

Kommissionen skal endvidere bemærke, at der efter taksationspraksis normalt ikke ydes erstatning til genplantning af træer og planter, som i omfang og størrelse svarer til det, der fjernes, men derimod et skønsmæssigt beløb under hensyn til den værdi, som den mistede beplantning har for ejendommen.

Der kan vedrørende erstatningsprincipper for beplantning bl.a. henvises til Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jyllands kendelse af 24. november 2022 (sagsnr. 2022-051470), hvor taksationskommissionen bl.a. har anført:

"Taksationskommissionen finder, at der ved erstatningsfastsættelse for beplantning, der mistes eller beskadiges, ikke skal ses på, hvad et tilsvarende træ ville koste på eksempel en planteskole, men på det tab, som den mistede eller beskadigede beplantning påfører ejendommens værdi. Ved takseringen af beplantningen inddrages beplantningens karakter og funktion."

Servitut om eldrift

For servitut om eldrift har kommissionen takstmæssigt fastsat erstatningen til 31,50 kr. pr. m^2 dog minimum 1.000 kr.

Det er kommissionens opfattelse, at den fastsatte erstatning samlet set dækker det tab, som ekspropriationsindgrebet medfører for ejeren.

<u>Sagen afgøres herefter således</u>:

For arealafståelse 580 m^2 á 150kr.: …… 87.100 kr.

For servitut om eldrift 30 m^2 á 31,50 kr. (minimum): …… 1.000 kr.

For samtlige ulemper i anlægsperioden, herunder midlertidig brug af arbejdsareal 900 m^2 samt tab af beplantning:…… 125.000 kr.

Ejendomsskattekompensation: …… <u>1.700 kr.</u>

I alt: …… 214.700 kr.

Erstatningen forrentes med 3,60 % p.a. fra den 5. april 2024, 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 påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret.

Lodsejeren oplyste, at ejendommen tidligere havde en parklignende have og græsplæne, som skal retableres. Den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning kan lodsejeren imidlertid ikke engang få anlagt græsplænen for igen.

Lodsejeren henviste til et indhentet tilbud fra Virkomhed 3 på retablering af haven, herunder 20 stk. bøgetræer, for i alt 286.308,55 kr. inkl. moms. Lodsejeren anså dette tilbud for at være rimelig retvisende for, hvad det vil koste for, at man kan nå i mål, uden lodsejeren skal afholde udgifter eller udføre hele arbejdet eller dele af det selv.

Lodsejeren pegede på, at det er helt tydeligt - ikke mindst når man ser på "før og efter"-fotos - at der er fjernet træer på ejendommen. Træerne er aldrig blevet talt, og lodsejeren medgav, at noget af skoven ikke stod på selve ejendommen, men en del af den gjorde, og det var efter lodsejerens opfattelse kun rimeligt, at man får noget tilbage, der tilnærmelsesvis ligner det, der var, og ikke bare udsigten til en motorvej.

Lodsejeren bemærkede, at der har været udgifter til kabellægning til robotplæneklipper, idet kablerne flere gange er blevet klippet over, når nogen har sat en skovl i jorden. Lodsejeren anslog, at det har kostet ca. 7.000 kr. hver gang.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at det fremgår meget klart af ekspropriationskommissionens kendelse, hvordan taksationsmyndighederne i praksis regner sig frem til erstatning for tab af beplantning og midlertidigt arbejdsareal.

Selv om det i kendelsen ikke er specificeret, hvad der er givet i erstatning for hhv. midlertidig brug af arbejdsareal og tab af beplantning, var det anlægsmyndighedens opfattelse, at den samlede erstatningsudmåling for ulemper i anlægsperioden ligger inden for rammerne af skønnet, når man sammenligner med tilsvarende sager.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at en stor del af beplantningen stod på vejarealet, og at det bl.a. følger af retspraksis, at det står anlægsmyndigheden frit for at fælde denne, uden at det kan afstedkomme nogen erstatning til lodsejeren.

Anlægsmyndigheden bemærkede endvidere, at det forekommer noget højt sat, at der skulle have stået 20 store bøgetræer på lodsejerens ejendom, når man ser på de oversigtsfotos, der ligger på sagen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for arealafståelse, servitut om eldrift og ejendomsskattekompensation. For taksationskommissionen har hovedspørgsmålet været størrelsen af den tilkendte erstatning for ulemper på 125.000 kr.

Taksationskommissionen kan tiltræde det af ekspropriationskommissionen anførte om erstatningsprincipper for tab af beplantning.

Et *flertal* af taksationskommissionens medlemmer (Allan Buch, Bent Ginnerskov Jensen og Martin Huus) finder imidlertid, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte ulempeerstatning er for lav. Ekspropriationsindgrebet indebærer bl.a. fældning af træer og øvrig beplantning, der hidtil har skærmet ejendommen ud mod motorvejen. Der er sket en betydelig åbning af haven.

Disse medlemmer finder derfor, at erstatningen for samtlige ulemper, herunder særligt for haveåbning, bør forhøjes til 150.000 kr., hvorefter den samlede erstatning forhøjes til 239.700 kr.

Et *mindretal* (Ole Terkelsen og Mikael Dahl-Jensen) stemmer for at stadfæste ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de i kendelsen anførte grunde. Disse medlemmer bemærker særligt, at det må tages i betragtning, at ejendommen er en erhvervsejendom, og at åbningen mod motorvejen alene delvis skyldes fjernelse af beplantning fra lodsejerens ejendom.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets beslutning.

Ekspropriationserstatningen fastsættes herefter således:

For arealafståelse 580 m^2 á 150 kr.: ……	87.000 kr.
For servitut om eldrift: ……	1.000 kr.
For samtlige ulemper i anlægsperioden, herunder midlertidig brug af arbejdsareal 900 m^2 samt haveåbning: ……	150.000 kr.
Ejendomsskattekompensation: ……	1.700 kr.
I alt: ……	239.700 kr.

Konklusion

Taksationskommissionen forhøjer den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for afståelse af 580 m^2 til ny jernbane, for servitut om eldrift og for samtlige ulemper og ejendomsskattekompensation til 239.700 kr.

Erstatningen forrentes som angivet i ekspropriationskommissionens kendelse.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

Allan Buch

Bent Ginnerskov Jensen

Martin Huus

/ Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), 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 27. marts 2025



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.