Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 31. oktober 2024

Sagsnr. 2024-199371

Sagens parter:

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 124)

mod

Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse og midlertidig brug af arbejdsareal i anledning af anlæg af ny bane over Vestfyn.

Torsdag den 31. oktober 2024, ca. kl. 9.00, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor ph.d. Louise Halleskov, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer

Niels Knud Eriksen og jurist Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, sektionsleder Maria Lunddahl Kørschen og fuldmægtig Bent Ginnerskov Jensen.

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 med sin samlever, S , og revisor, R .

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

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en erhvervsejendom på 15.266 m^2, heraf 664 m^2 bebygget areal, og er beliggende i byzone.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.550.000 kr., heraf en grundværdi på 1.221.300 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på 330 m^2 til jernbane og midlertidig brug af et areal på 820 m^2 til arbejdsareal.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Ekspropriationskommissionen for Øernes kendelse af 7. juni 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 7. juni 2024

"Arealafståelse

For arealafståelse til jernbane har kommissionen fastsat en erstatning på 150 kr. pr. m^2 svarende til 49.500 kr.

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

I henhold til fast ekspropriationspraksis er det det berørte areals anvendelse og det nuværende plangrundlag, som gælder for arealets anvendelse på ekspropriationstidspunktet, der lægges til grund ved fastsættelse af erstatningen.

Kommissionen kan konstatere, at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger hverken en kommuneplan eller en lokalplan, der lægger op til en anden anvendelse af ejendommen end den nuværende.

De tilstødende arealer, som Assens Kommune har solgt til Virksomhed 1 *, og som ejeren har henvist til, er omfattet af* Lokalplan L *. Lokalplanen har til formål at udvikle det eksisterende servicecenter*

mellem X-vej og Y-vej syd for Y-vej , herunder en omlægning af kommunens nuværende samkørselsplads, der flyttes for at give plads til den nye elektrificerede banestrækning Odense-Kauslunde. Disse arealer har således nogle helt andre og ikke sammenlignelige anvendelsesmuligheder i forhold til det berørte areal på ejerens ejendom.

Der er efter kommissionens opfattelse ikke en såkaldt forventningsværdi til det berørte areal, som kan medføre en merværdi af arealet i forhold til erstatningsfastsættelsen.

Det er på denne baggrund kommissionens opfattelse, at den fastsatte m²-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 Y-vej , der har afstået areal til den nye jernbane, og som har samme grundværdi i henhold til den offentlige vurdering.

Midlertidig brug af arbejdsareal

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal er fastsat skønsmæssigt på baggrund af en vurdering af arealets størrelse og anvendelse, beliggenheden på ejendommen samt periodens udstrækning frem til den 1. juni 2028.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse 330 m2 á 150 kr.: ……	*49.500 kr.*
For midlertidig brug af arbejdsareal 820 m²: ……	*25.000 kr.*
Ejendomsskattekompensation: ……	*1.000 kr.*
I alt: ……	*75.500 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, så den tilkendte erstatning for arealafståelse forhøjes til 95.700 kr., den tilkendte erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal forhøjes til 35.000 kr., og den tilkendte erstatning for ejendomsskattekompensation forhøjes til 5.000 kr. Endvidere påstod lodsejeren sig tilkendt 10.000 kr. i erstatning for retablering og 8.000 kr. i erstatning for nedgravning af drænrør, således at den samlede erstatning forhøjes til i alt 153.700 kr.

Lodsejeren anførte, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning på 150 kr. pr. m² forekommer urealistisk lav i forhold til den udvikling, der er - og de priser, som jord bliver handlet til - i området.

Lodsejeren pegede på, at den - ovenikøbet forurenede – naboejendom, Adresse 2 , blev solgt til Virksomhed 1 for 15 mio. kr. svarende til en kvadratmeterpris på 650 kr. pr. m^2, mens ejendommen Adresse 3 , som er beliggende på den modsatte side af Y-vej lige er blevet solgt for 9,3 mio. kr. svarende til en kvadratmeterpris på ca. 250 kr. pr. m^2. Her er det angiveligt meningen, at der skal etableres større butikker som f.eks. Jysk og Jem & Fix, så det gældende plangrundlag har åbenbart ikke så meget med jordpriserne at gøre.

Lodsejeren oplyste, at han også er blevet kontaktet af erhvervsmæglere, og selv om han ikke har været interesseret i at sælge, har det været nogle helt andre priser end 150 kr. pr. m^2, der har været oppe at vende.

Lodsejeren bemærkede, at hans ejendom vil blive særligt eksponeret fra motorvejen, når jernbanen kommer.

Lodsejeren anførte, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal er for lav i forhold til det, man normalt betaler i leje for jord i området. Hvis man dividerer de 25.000 kr. ud over de 4 år, svarer det til en pris på 63 øre pr. m^2 eller ca. 500 kr. om måneden for hele arealet, og det kan man i hvert fald ikke leje et tilsvarende areal for andre steder.

Lodsejeren pegede på, at entreprenørvirksomheden Virksomhed 2 giver 3,50 kr. pr. m^2 i leje for et areal lidt længere nede af Y-vej .

Lodsejeren anførte, at den offentlige ejendomsvurdering fra 2022, der ligger til grund for ekspropriationskommissionens kendelse, forekommer meget lav, idet den ikke passer med virkelighedens handelspriser. Det var lodsejerens opfattelse, at de nye ejendomsvurderinger nok i højere grad vil komme til at afspejle priserne i området, og derfor må forventes at blive højere. Derfor bør den tilkendte erstatning for ejendomsskattekompensation også forhøjes. Det kan også være, at anlægsmyndighedens entreprenør kommer til at overskride det afsatte arbejdsareal.

Lodsejeren bemærkede, at der ikke er tilkendt nogen erstatning for nedgravning af drænrør eller retablering efter brug.

Lodsejeren anførte, at arealet skal retableres efter brug, idet der skal samles sten osv. Man skal også tage højde for, at der først kan høstes året efter, når græsset bliver sået.

Lodsejeren vurderede, at nedgravningen af drænrøret skal koste 8.000 kr.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet, men bemærkede, at det også kunne komme på tale at lade den tilkendte erstatning bortfalde på grund af de fordele, der tilføres ejendommen.

Anlægsmyndigheden anførte, at ekspropriationskommissionen med henvisningen navnlig til det gældende plangrundlag - men også ejendommens karakter, det eksproprierede areals beliggenhed og den offentlige vurdering - har givet en god begrundelse for, hvorfor erstatningen for det afståede areal er landet på 150 kr. pr. m^2.

Anlægsmyndigheden oplyste, at ejerne af de øvrige erhvervsejendomme på Y-vej har accepteret erstatningens størrelse, også selv om de har måttet afstå både større arealer og bygninger til jernbanen.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at det lyder som om, det er en fordel for lodsejerens ejendom, at jernbanen kommer. Hvis man lægger det til grund, skal der måske slet ikke gives nogen erstatning, jf. herved den af Højesteret nyligt afsagte dom af 23. oktober 2024 i sag BS-11936/2024-HJR m.fl.

Anlægsmyndigheden anførte, at man må gå ud fra, at ekspropriationskommissionen har fulgt almindelig praksis i forhold til den tilkendte erstatning for midlertidig brug af arbejdsarealet.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at man kan spørge, hvilket tab lodsejeren reelt lider ved ikke at kunne råde over arealet. Er det mere end 63 øre pr. m^2 om måneden, skal lodsejeren selvfølgelig have mere i erstatning, men det lyder ikke til, at lodsejeren bruger arealet i nævneværdigt omfang.

Anlægsmyndigheden anførte, at det er nogle indviklede regler, der ligger til grund for beregningen af den tilkendte ejendomsskattekompensation, men man må også her gå ud fra, at ekspropriationskommissionen har fulgt almindelig praksis. Når beløbet er landet på 1.000 kr., må man endda nok gå ud fra, at der er rundet op. Hvis entreprenøren overskrider arbejdsarealet i forbindelse med anlægsarbejdets udførelse, skal lodsejeren kontakte anlægsmyndigheden og vil herefter modtage kompensation herfor.

Anlægsmyndigheden oplyste, at der plejer at være indsat en passus om, at arealet skal afleveres ryddet og ordentligt, men lodsejeren bør også selv være opmærksom herpå, når arealet til sin tid skal afleveres. Spørgsmålet skal dog under alle omstændigheder ikke behandles nu, og ekspropriationskommissionen har heller ikke taget stilling hertil.

Anlægsmyndigheden anførte, at der reelt ikke foretages noget indgreb på ejendommen i forbindelse med nedgravningen af drænrøret, der vil være lukket og derfor kræve mindre vedligeholdelse.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster af de af ekspropriationskommissionen anførte grunde, at erstatningen for arealafståelsen fastsættes til 49.500 kr.

For så vidt angår det af lodsejeren anførte om prisen på nærliggende grunde har taksationskommissionen lagt vægt på, at disse på grund af deres karakter, størrelse og beliggenhed ikke er sammenlignelige med det relativt begrænsede areal på 330 m^2, der afstås i nærværende sag, uanset om der er tale om samme plangrundlag.

Ud fra en skønsmæssig vurdering af arealets størrelse, anvendelse og beliggenhed samt den tidsmæssige udstrækning finder taksationskommissionen, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal er for lav og bør forhøjes til 35.000 kr.

Taksationskommissionen bemærker, at arealet ifølge det af anlægsmyndigheden oplyste vil blive tilbageleveret til lodsejeren i ryddet og ordentlig stand efter endt brug. Såfremt lodsejeren til den tid fremsætter krav, som bestrides af anlægsmyndigheden, må spørgsmålet søges indbragt for ekspropriationskommissionen.

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at ændre den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for ejendomsskattekompensation, der dækker over perioden, hvor der betales grundskyld af det afståede areal på 330 m^2, indtil omvurdering har fundet sted. Desuden finder taksationskommissionen det ikke godtgjort, at nedgravningen af drænrøret er forbundet med tab eller erstatningsbegrundende ulemper for lodsejeren.

Endelig finder taksationskommissionen det ikke sandsynliggjort, at anlægget vil medføre en værdiforøgelse for lodsejeren, der kan begrunde et fradrag i den tilkendte erstatning. Kommissionen henviser i den forbindelse bl.a. til, at der ikke er planlagt en station eller lign. i geografisk nærhed til lodsejerens ejendom.

Ekspropriationserstatningen fastsættes herefter således:

For arealafståelse af 330 m^2	49.500 kr.
For midlertidig brug af arbejdsareal 820 m^2	35.000 kr.
Ejendomsskattekompensation	1.000 kr.
Samlet erstatning	85.500 kr.

Konklusion

Taksationskommissionen forhøjer den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for arealafståelse, midlertidig brug af arbejdsareal og ejendomsskattekompensation til 85.500 kr.

Erstatningen forrentes som angivet i ekspropriationskommissionens kendelse.

Louise Halleskov

Niels Knud Eriksen

Susanne Nielsen

Maria Lunddahl Kørschen

Bent Ginnerskov Jensen

/ Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til ekspropriationsproceslovens § 19. 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 9. december 2024



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.