Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 8. februar 2024

Sagsnr. 2023-163703

Sagens parter:

Ejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1

5464 Brenderup Fyn

(Lb.nr. 4)

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. 10:05 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på matr.nr. 1 . 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 29. november 2023. Lodsejer var til stede under besigtigelsen, men ikke under udveksling af synspunkter. Lodsejer var repræsenteret af chefkonsulent Ole Kirk og advokatfuldmægtig Cecilie Meinert fra Landbrug og Fødevarer F.m.b.A. under både besigtigelsen og udveksling af synspunkter.

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 en del af en samlet landbrugsejendom uden beboelse. Matr.nr. 1 har et areal på 59.843 m^2, heraf vej 650 m^2. Den samlede ejendom har et areal på 351.236 m^2, heraf vej 10.306 m^2. Ejendommen blev købt af lodsejer med overtagelse den 15. januar 2022 for en kontant købesum på 5.582.563 kr. Der er endnu ikke noteret en offentlige ejendomsvurdering på ejendommen. Ejendommen er udstykket af matr.nr. 2 . Matr.nr. 2 er også ejet af lodsejer.

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 permanent eksproprieret et areal på 9.366 m^2, hvoraf 445 m^2 er beliggende på dyrkningsjord og 8.921 m^2 er beliggende på en dæmningsstrækning. Derudover blev der eksproprieret et midlertidigt arbejdsareal på 1.752 m^2, heraf vej 73 m^2.

Cykelstien bliver etableret fra vej 1 og langs det nordøstlige og nordvestlige skel af matriklen på en dæmningsstrækning, hvor der tidligere har været en jernbane.

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

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Fyns kendelse af 6. november 2023
- KLAGE: E-mail af 29. november 2023 fra lodsejers repræsentant
- 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
- Ekspropriationsbeslutning af 6. marts 2023
- Meddelelse om ekspropriationsbeslutning af 13. marts 2023
- Erstatningstilbud
- Lodsejers erstatningskrav – brev af 4. oktober 2023 fra lodsejers repræsentant
- Supplerende indlæg af 18. januar 2024 fra lodsejers repræsentant

- Overtaksationskommissionen for Vejle og en del af Ringkøbings amtsrådskreds kendelse af 3. september 1993 i sag nr. 727/1992 – udleveret under udveksling af synspunkter

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 og/eller udokumenteret, i hvilket omfang og med hvilket udbytte, der gennem årene har været drevet jagt på marken eller arealet syd for det gamle banetracé, hvor Kommunen nu har foretaget ekspropriation til etableringen af den i sagen omhandlede cykelsti.

Lodsejer har trods opfordringer hertil ikke fremlagt regnskaber eller andet, der har kunnet godtgøre den af ham påståede jagtlejeindtægt.

Når hertil kommer, at marken/arealet i væsentlig grad støder op til, eller er omkranset af, diverse veje og er beliggende i nærheden af en beboelse, finder Taksationskommissionen efter en samlet vurdering ikke grundlag for at tillægge ham en højere erstatning for jagtforringelse end de 8.000 kr. inklusive regulering af ejendomsskat, som Kommunen har beregnet og tilbudt ham.

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 en erstatning på i alt 190.412 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 , lodsejer *, en samlet erstatning på 190.412 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 265.000 kr. Lodsejeren påstod derudover sagkyndig bistand for begge kommissioner sat til 15.000 kr. samt 500 kr. for fremmøde ved åstedsforretningen.

Lodsejerens repræsentant gjorde gældende, at erstatningen specificeres således:

Arealafståelse 445 m^2 á 23 kr.	10.235 kr.
Arealafståelse 8.921 m^2 á 17 kr.	151.657 kr.
Midlertidigt arbejdsareal 1.752 m^2 á 10 kr.	17.520 kr.
Udgifter til ændring af markkort	2.500 kr.
Jagtforringelse på 10 ha á 750 kr. kapitaliseret til	75.000 kr.
Driftsforstyrrelse og regulering af ejendomsskat	5.000 kr.
Erstatnings i alt (261.912 kr.) og afrundet til	265.000 kr.

Dertil kommer 500 kr. for fremmøde ved åstedsforretningen og 15.000 kr. for sagkyndig bistand.

Lodsejers repræsentant påpegede, at der mellem anlægsmyndigheden og lodsejer er enighed om arealprisen for arealafståelsen og det midlertidige arbejdsareal, udgifter til ændring af markkort samt driftsforstyrrelse og regulering af ejendomsskat. Repræsentanten forklarede, at der mellem anlægsmyndigheden og lodsejer er uenighed om erstatning for jagtforringelse.

Lodsejers repræsentant fremførte, at det er hele stiforløbet inklusive beplantning, der eksproprieres. Repræsentanten forklarede, at det er arealet langs beplantningen på stien, der benyttes til jagt med hund. Repræsentanten gjorde gældende, at ved anlæg af cykelstien forringes jagten grundet fraskæring af brugen af beplantning samt mulighed for skud i nærheden af cykelstien. Repræsentanten skønnede, at jagtforringelsen er på ca. 10 ha.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden henviste til Overtaksationskommissionen for Vejle og en del af Ringkøbings amtsrådskreds kendelse af 3. september 1993 i sag nr. 727/1992, som anlægsmyndigheden har taget afsæt i ved udmåling af arealet benyttet til fastsættelse af erstatning for jagforringelse. Anlægsmyndigheden forklarede, at de har målt 100 m fra kanten af cykelstien og ud i matriklen, hvilket er et areal på 4,07 ha, jf. ovenstående kendelse. Anlægsmyndigheden forklarede slutteligt, at de har estimeret en jagtforringelse på 25% af arealet.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at den samlede erstatning forhøjes til 222.412 kr.

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

Overtaksationskommissionen finder, at der sker en væsentlig forringelse af jagten, især da det ikke længere vil være muligt for ejeren at sende hunde gennem krattet langs stien med henblik på at udjage vildt. Erstatningen herfor fastsættes skønsmæssigt til 40.000 kr., inkl. regulering af ejendomsskat.

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 15.000 kr.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

Arealafståelse 445 m^2 à 23 kr.	10.235 kr.
Arealafståelse 8.921 m^2 à 17 kr.	151.657 kr.
Arbejdsareal 1.752 m^2 à 10 kr.	17.520 kr.
Nye markkort mv	2.500 kr.
For jagtforringelse, inkl. regulering af ejendomsskat	40.000 kr.
For fremmøde ved åstedsforretningen	500 kr.
I alt	222.412 kr.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser, i alt 15.000 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.

