Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Den 24. november 2022

Sagsnr. 2022-058671

Sagens parter:

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 , 2 og 3 samt matr.nr. 4

Beliggende: Adresse 1

mod

Vejdirektoratet
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om anlægsmyndighedens overtagelse af ejendommen i sin helhed i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 1.

Torsdag den 24. november 2022, ca. kl. 9, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Niels Knud Eriksen og plejeassistent Carl Erik Jensen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, fiskeriforeningsformand Allan Buch og maskintekniker Poul-Erik Hansen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren. Lodsejeren var til stede.

Anlægsmyndigheden gav møde ved chefkonsulent, landinspektør Michael Larsen.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelses- og forretningsejendom med landbrugsnotering på 77.650 m^2, heraf vej 675 m^2, beliggende i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til 1.150.000 kr. Grundværdien udgør 1.265.200 kr.

Ejendommen er blevet benyttet som beboelses- og forretningsejendom, idet lodsejeren dog aktuelt ikke bor på ejendommen. Størstedelen af ejendommen er registreret som fredskov.

Ekspropriationsindgrebet vil indebære, at der fra ejendommen afstås et areal på ca. 2 ha.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 10. februar 2022

"Sagen angår spørgsmålet om, hvorvidt ejeren kan kræve ejendommen overtaget i sin helhed af Vejdirektoratet i medfør af bestemmelsen i jernbanelovens § 33, stk. 1.

Ekspropriationskommissionen besigtigede ejendommen den 3. februar 2022, hvor parterne havde lejlighed til at redegøre for deres synspunkter. Der henvises til forhandlingsprotokollen fra mødet ovenfor.

Efter bestemmelsen i jernbanelovens § 33, stk. 1, kan transportministeren (Vejdirektoratet) efter anmodning fra ejeren i særlige tilfælde overtage en ejendom, der berøres særlig indgribende af en projekterings- eller anlægsaktivitet i forbindelse med projekteringen eller anlægget af nye statslige baneanlæg eller ændring af eksisterende statslige baneanlæg, før tidspunktet for de ordinære ekspropriationer, hvis ejendommen ikke kan afhændes på normale vilkår.

I bemærkningerne til bestemmelsen (lovforslag nr. 162 fremsat af transportministeren den 11. marts 2015) er bl.a. anført følgende:

"Ved "særligt indgribende" sigtes til en situation, hvor transportministeren vurderer, at der er en betydelig risiko for, at den pågældende ejendom senere vil blive totaleksproprieret. Det vil ikke være et krav, at det forventes, at ejendommen vil skulle totaleksproprieres. Det vil derfor kunne komme på tale, hvis de øvrige betingelser er opfyldt, at staten overtager et areal, selv om ejendommen kun delvist forventes eksproprieret, eller hvis ejeren påføres væsentlige ulemper i forbindelse med aktivitetens gennemførelse. Det indebærer, at den forventede delvise ekspropriation eller de ulemper, som aktiviteten indebærer, skal have et betydeligt omfang.

Selv om kravet om, at ejendommen skal berøres særligt indgribende af aktiviteten, er opfyldt, skal også betingelsen om, at der skal være tale om et "særligt tilfælde" være opfyldt, førend transportministeren kan ekspropriere de pågældende ejendomme før de ordinære ekspropriationer.

Som eksempler på "særlige tilfælde" kan nævnes, at en fremrykket ekspropriation kan afværge væsentlige økonomiske konsekvenser, f.eks. hvis en erhvervsvirksomhed lider et betydeligt indtægtstab, hvis der ikke sker ekspropriation før de ordinære ekspropriationer. Et andet særligt tilfælde kan være, hvis ejeren har særlige personlige årsager til at ønske ejendommen overtaget før tidspunktet for den ordinære ekspropriation.

Særlige personlige årsager kan f.eks. være sygdom, alder, familieforøgelse eller andre sociale årsager. Forventede ændringer i ejendomspriserne kan ikke i sig selv anses for at udgøre en væsentlig økonomisk konsekvens.

Det er i øvrigt en betingelse, at projektet hindrer afhændelse af den pågældende ejendom på normale vilkår, hvilket ejeren kan dokumentere f.eks. ved erklæring fra en ejendomsmægler.

……"

Som det fremgår af lovteksten og af bemærkningerne, er det en betingelse for, at der kan ske overtagelse af en ejendom før tidspunktet for de ordinære ekspropriationer, at der dels foreligger et "særligt tilfælde" dels at ejendommen berøres "særligt indgribende" af det kommende anlæg. Det er endvidere en betingelse for at anvende bestemmelsen, at projektet hindrer, at ejendommen kan afhændes på "normale vilkår". Alle tre betingelser skal være opfyldt.

Anvendelsen af bestemmelsen er ikke begrænset til bestemte typer af ejendomme. Bestemmelsen kan således anvendes til at overtage alle typer af ejendomme, f.eks. beboelsesejendomme i by- eller landzone, landbrugsejendomme med eller uden bygninger eller erhvervsvirksomheder.

For så vidt angår betingelsen om, at ejendommen skal berøres særligt indgribende af det kommende anlæg, fremgår det af bemærkningerne til § 33, at der herved sigtes til en situation, hvor der vurderes at være en <u>betydelig risiko</u> for, at den pågældende ejendom senere vil blive totaleksproprieret.

Anmodninger om totalekspropriation af en ejendom på grund af påvirkningen fra et nyt statsligt vej- eller jernbaneanlæg kan, uden for anvendelsesområdet for forlods overtagelse ved fremrykket ekspropriation i henhold til reglerne i jernbaneloven og lov om offentlige veje, fremsættes over for ekspropriationskommissionen i forbindelse med besigtigelse af anlægget i henhold til ekspropriationsproceslovens § 12, de ordinære ekspropriationsforretninger i henhold til ekspropriationsproceslovens § 15 eller i forbindelse med behandling af sager efter en ekspropriations foretagelse i henhold til ekspropriationsproceslovens § 21, f.eks. sager om erstatning for støj og dominans.

Ved behandlingen af en sag om afslag på forlods overtagelse efter jernbanelovens § 33 skal ekspropriationskommissionen efter teksten i bemærkningerne vurdere, om der er en betydelig risiko for at ejendommen senere, dvs. i forbindelse med den ordinære ekspropriationsproces vil blive totaleksproprieret.

Ekspropriationskommissionen lægger på baggrund af Vejdirektoratets afgørelse i sagen til grund, at Vejdirektoratet ved en gennemførelse af jernbaneprojektet vil lægge op til, at projektet gennemføres ved en deleksspropriation fra ejendommen og ikke en totaleksspropriation. En totaleksspropriation vil derfor alene kunne komme på tale, hvis ejeren anmoder herom i henhold til ekspropriationsproceslovens § 16.

Det er på denne baggrund ekspropriationskommissionens opfattelse, at det i bemærkningerne anførte om at der skal være en betydelig risiko for at ejendommen senere vil blive totaleksproprieret, for at der kan ske fremrykket ekspropriation, må fortolkes således, at betingelsen også er opfyldt, hvis det vurderes, at der er en betydelig risiko for, at en anmodning fra ejeren om totaleksspropriation vil blive imødekommet.

Ordningen med fremrykket ekspropriation af hele ejendomme, der er hjemlet i både vejloven og jernbaneloven, har sit udspring i et politisk ønske om at undgå, at en lodsejer, der har udsigt til et meget omfattende ekspropriativt indgreb på sin ejendom og væsentlige ulemper ved gennemførelsen af et kommende anlæg, vil blive stavnsbundet til sin ejendom i en længere periode fremover i den forstand, at lodsejeren på grund af anlægget og den usikkerhed, der knytter sig til anlæggets betydning for ejendommen, ikke vil have mulighed for at sælge ejendommen. For at sikre at ikke ethvert muligt større indgreb på en ejendom kan udløse en totaleksspropriation, er der i lovgivningen opstillet nogle kriterier for hvornår, der kan ske en fremrykket ekspropriation.

Det afgørende ved bedømmelsen af sagen er den viden, der foreligger på tidspunktet for sagens behandling om, hvordan projektets gennemførelse må forventes at påvirke ejendommen. Der er tale om en helt konkret vurdering.

Ifølge Vejdirektoratets oplysninger vil der ved gennemførelsen af projektet skulle afstås et permanent areal fra ejendommen på ca. 2 ha ud af ejendommens samlede areal på 7,8 ha svarende til ca. 26 %.

Afstanden fra nærmeste punkt på boligen til nærmeste jernbaneskinne vil være ca. 90 m. Jernbanen er ud for bolig placeret overvejende under niveau, men ikke i afgravning.

Ifølge de foretagne støjberegninger, der er udført som fladeberegninger, vil en mindre del af boligen være påvirket af støj fra banen over de vejledende grænseværdier på L_{den} 64 dB(A) eller L_{pAmax} 85 dB(A), men for at give et retvisende billede af om grænseværdierne overskrides, vil der skulle foretages en punktberegning, der fastlægger fritfeltsværdierne.

Kommissionen konstaterede ved mødet på ejendommen, at støjen fra motorvejen er meget betydelig og må betragtes som temmelig generende. Støjen fra motorvejen er af Vejdirektoratet oplyst til 71 dB(A).

På baggrund af en samlet vurdering af, hvordan anlægget af den nye bane må forventes at påvirke ejendommen arealmæssigt og med hensyn til midlertidige og varige ulemper, er det kommissionens opfattelse, at projektet ikke berører ejendommen på en således indgribende måde, at betingelsen om, at ejendommen skal berøres særligt indgribende af anlægget, kan anses for opfyldt. Der er således efter kommissionens

opfattelse ikke en betydelig risiko, for at ejendommen senere vil blive totaleksproprieret.

Ekspropriationskommissionen lægger til grund, at de to andre kriterier om, at der skal være tale om et særligt tilfælde (de personlige forhold), og betingelsen om at ejendommen på grund af projektet ikke kan afhændes på normale vilkår, begge er opfyldt.

Da betingelsen om, at ejendommen skal berøres særligt indgribende af anlægget, ikke kan anses for opfyldt, kan kommissionen ikke tage ejerens anmodning om, at Vejdirektoratet skal overtage ejendommen i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 1, til følge.

Kommissionen stadfæster således Vejdirektoratets afgørelse.

Sagen afgøres herefter således:

Ejerens anmodning om, at Vejdirektoratet skal overtage ejendommen i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 1, tages ikke til følge.

Denne afgørelse er truffet i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 2 (lov nr. 686 af 27. maj 2015 med senere ændringer).

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret.

Lodsejeren anførte, at terrænet omkring ejendommen skråner, så store dele af området står under vand 3-6 gange om året. Det er efter lodsejerens opfattelse uklart, hvor meget jord, det vil være nødvendigt at fylde på ejendommen for at sikre, at toget kan køre tørskoet igennem. Lodsejeren ved heller ikke, om der kommer til at køre tog på strækningen om natten.

Lodsejeren anførte, at muligheden for at komme til og fra ejendommen eller få leveret varer, vil blive påvirket i anlægsperioden i forbindelse med, at den vej, der fører ind til ejendommen, skal lægges om.

Lodsejeren pegede på, at usikkerheden omkring omfanget af indgrebet på ejendommen og generne i anlægsperioden vil medføre, at hun nu er nødt til at vente til 2024 med at sælge ejendommen.

Lodsejeren oplyste, at hun tidligere har drevet *bed & breakfast* på ejendommen, men det er ikke længere muligt på grund af støjen fra motorvejen. Lodsejeren anførte, at der bør foretages målinger af støjen fra motorvejen, da de foreliggende støjberegninger stammer fra 2017, før motorvejen blev udvidet. Det er lodsejerens oplevelse gennem de mere end 20 år, hvor hun har boet på ejendommen, at støjen fra motorvejen er blevet værre, navnlig efter motorvejsudvidelsen, og desuden hviler beregninger altid på et skøn.

Lodsejeren anførte, at hun er bekendt med, at en lodsejer fra Blommenslyst har fået et tilbud om totaleksspropriation, da hans bolig kommer til at ligge 90 m fra det kommende baneanlæg. Lodsejeren undrer sig over, at hun ikke har fået et lignende tilbud, da hendes bolig også ligger 90 m fra det kommende baneanlæg,

Lodsejeren protesterede endvidere mod de prøveboringer, der skal foretages forud for selve anlægsarbejdet, da hun forventer, at en stor del af skoven vil blive ødelagt i forbindelse hermed.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte med henvisning til praksis fra domstolene og taksationsmyndighederne, at man i vurderingen af, om ejendommen kan totaleksproprieres, skal kigge på, om ejendommen kan opretholdes fremadrettet. Lodsejerne vil normalt få kompensation for de gener, der påvirker deres ejendomme i anlægsfasen, og det vil kun yderst sjældent munde ud i en totaleksspropriation, da der er en meget høj grænse for, hvad lodsejerne må tåle i anlægsfasen.

Anlægsmyndigheden pegede på, at jernbaneanlægget ud fra de foreliggende støjberegninger ikke forventes at komme til at påvirke ejendommen yderligere. Der vil formentlig også komme til at køre tog på strækningen om natten. Der kan dog ikke på nuværende tidspunkt tages stilling til spørgsmål om støj, nærhed og dominans. Endvidere er lodsejerens overvejelser om, hvornår det vil være fordelagtigt at sælge ejendommen ikke et kriterium for totaleksspropriation.

Anlægsmyndigheden oplyste, at den omtalte lodsejer fra Blommenslyst har fået et tilbud om delvis ekspropriation, men det er muligt, at den pågældende lodsejer vil fremsætte en anmodning om totaleksspropriation i forbindelse med de ordinære ekspropriationsforretninger. Det vil i så fald være op til ekspropriationskommissionen at tage stilling til. Anlægsmyndigheden anførte endvidere, at en afstand på 90 m til baneanlægget ikke i sig selv kan være udslagsgivende. Efter anlægsmyndighedens opfattelse er den pågældende ejendom mere støjplaget og er derfor ikke fuldt sammenlignelig.

Anlægsmyndigheden oplyste, at anlægsprojektet endnu ikke er detailplanlagt, så hvor meget af beplantningen, der skal ryddes - dels i forbindelse med anlægsarbejdet og dels i forbindelse med prøveboringerne forud for påbegyndelsen af selve anlægsarbejdet - vides ikke på nuværende tidspunkt. Anlægsmyndigheden vil komme til at indgå i en nærmere dialog med lodsejeren omkring udførelsen af prøveboringerne. Hvis der opstår uenighed om erstatningen for mistet beplantning, vil denne blive udmålt af taksationsmyndighederne. Anlægsmyndigheden pegede dog på, at det for så vidt angår den beplantning, der bliver fældet i forbindelse med prøveboringerne, nok alligevel ville være et spørgsmål om tid, før den ville blive fældet i forbindelse med anlægsarbejdet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Et **flertal** af taksationskommissionens medlemmer (Michael Hansen Jensen, Carl Erik Jensen og Allan Buch) er enig med ekspropriationskommissionen i, at lodsejerens anmodning om, at Vejdirektoratet skal overtage ejendommen i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 1, ikke tages til følge, idet betingelserne for overtagelse af ejendommen efter denne bestemmelse ikke er opfyldte i denne sag.

Efter jernbanelovens § 33, stk. 1, kan der i forbindelse med projekteringen af nye statslige baneanlæg på ejerens anmodning ske overtagelse af en ejendom før tidspunktet for de ordinære ekspropriationer, hvis tre betingelser er opfyldte; der er tale om et særligt tilfælde, ejendommen kan ikke afhændes på normale vilkår, og ejendommen berøres særlig indgribende af projekterings- eller anlægsaktiviteten.

Det følger af forarbejderne til jernbanelovens § 33, at der ved "ved særligt indgribende" sigtes til tilfælde, hvor der vurderes at være en betydelig risiko for, at den pågældende ejendom senere vil blive totaleksproprieret eller delekspropriered i et omfang, som vil påføre ejeren væsentlige ulemper, hvilket indebærer, at den forventede delvise ekspropriation eller de ulemper, som aktiviteten indebærer, skal have et betydeligt omfang.

I dom af 15. november 2022 (Sag BS-48391/2021-HJR) anfører Højesteret, at "efter sin ordlyd og forarbejderne må forstås sådan, at det beror på en samlet vurdering, om en ejendom, der må forventes at blive delvist eksproprieret, berøres særlig indgribende. I et tilfælde som det foreliggende, hvor der er tale om en landbrugsejendom, finder Højesteret, at det må indgå i en sådan samlet vurdering, om det vil være muligt at fortsætte landbrugsdriften på en økonomisk forsvarlig måde".

Der er efter flertallets opfattelse ikke tilstrækkeligt grundlag for at antage, at det foreliggende projekt indebærer, at der er en betydelig risiko for, at ejendommen senere vil blive totaleksproprieret. Endvidere et det flertallets opfattelse, at der heller ikke er fornødent grundlag for at antage, at ejendommen vil blive delekspropriered i et omfang, som vil påføre lodsejeren sådanne væsentlige ulemper, at ejendommen ikke fremover kan anvendes på en passende måde i forhold til hidtidig benyttelse.

Flertallet lægger herved vægt på, at det areal på 2 ha, der forventes afstået til jernbaneanlægget, udgør ca. 26 % af ejendommens samlede areal, og er beliggende langs motorvejen. Flertallet er opmærksom på, at det areal, som forventes afstået, har en vis rekreativ værdi for ejendommen.

Endvidere lægger flertallet vægt på, at ifølge de foretagne støjberegninger, der er udført som fladeberegninger, vil en mindre del af boligen, hvor afstanden fra nærmeste punkt til nærmeste jernbaneskinne vil være ca. 90 m, være påvirket af støj fra banen over de vejledende grænseværdier på Lden 64 dB(A) eller LpAmax 85 dB(A), idet et mere retvisende billede af om grænseværdierne overskrides, forudsætter gennemførelse af en punktberegning, der fastlægger fritfeltsværdierne.

Det må imidlertid antages, at støjen fra jernbanen i vidt omfang absorberes af støjen fra motorvejen. Støjen fra motorvejen er af Vejdirektoratet oplyst til 71 dB(A), og som ekspropriationskommissionen konstaterede også taksationskommissionen ved

besigtigelsen af ejendommen, at støjen fra motorvejen er meget betydelig og må betragtes som temmelig generende.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 2.

Et **mindretal** (Niels Knud Eriksen og Poul-Erik Hansen) finder, at lodsejerens anmodning om, at Vejdirektoratet skal overtage ejendommen i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 1, skal tages til følge, idet betingelserne for overtagelse efter bestemmelsen er opfyldte i denne sag.

På baggrund af en samlet vurdering af, hvordan anlægget af den nye bane må forventes at påvirke ejendommen arealmæssigt og med hensyn til varige ulemper, er det kommissionens opfattelse, at projektet berører ejendommen på en således indgribende måde, at betingelsen om, at ejendommen skal berøres særligt indgribende af anlægget må anses for opfyldt.

Mindretallet har herved lagt vægt på, at det areal, der forventes afstået til jernbaneanlægget, udgør ca. 26 % af ejendommens samlede areal og har en vis rekreativ værdi for ejendommen. Endvidere lægger mindretallet vægt på, at ejendommens beboelses- og opholdsarealer i forvejen er påvirket af betydelig støj fra motorvejen, og anlægget af jernbanen vil indebære en yderlige støjgene, ligesom jernbaneanlægget nok må forventes af indebære visuelle gener.

Mindretallet lægger endvidere til grund, at de to andre betingelser om, at der skal være tale om et særligt tilfælde og betingelsen om, at ejendommen på grund af projektet ikke kan afhændes på normale vilkår, begge ligeledes er opfyldt. Mindretallet har for så vidt angår betingelsen om, at der skal være tale om et særligt tilfælde, navnlig lagt vægt på lodsejerens alder.

Konklusion

Lodsejerens anmodning om, at Vejdirektoratet skal overtage ejendommen i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 1, tages ikke til følge.

Denne afgørelse er truffet i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 2 (lov nr. 686 af 27. maj 2015 med senere ændringer), jf. herved § 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer).

Michael Hansen Jensen

Niels Knud Eriksen

Carl Erik Jensen

Allan Buch

Poul-Erik Hansen

/ Mikael Primsø

Indbringelse for domstolene

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens afgørelse, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 6. marts 2023



Sara Lynggaard
Kontorfuldmægtig