Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 25. april 2025

Sagsnr. 2024-222693

Sagens parter:

Ejere: Lodsejerne

(herefter benævnt lodsejerne)

Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8260 Viby J

Lb.nr. 466

mod

Anlægsmyndighed: Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med ekspropriation til ombygningen af Aarhus H.

Fredag den 25. april 2025, ca. kl. 09.30 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 8260 Viby J. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Bønløkke og

ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede medlemmer landmand Lars Poulsen og økonomichef Søren Frands Dalgaard Frandsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Torben Grundfør Richter, Mølbak Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejerne. Lodsejerne var mødt.

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Morten Borup, landinspektør Kirsten Detlefsen og chefkonsulent Birgitte Krohn Madsen, alle Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen Matr.nr. 1 et areal på 788 m^2. Ejendommen er beliggende i byzone.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift samt tab af beplantning forbundet hermed.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 1. november 2024. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 1. november 2024

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger fastsat en ulempeerstatning på 5.000 kr. for samtlige ulemper herunder servitut om eldrift samt tab af beplantning.

Erstatningen for servitut om eldrift er beregnet takstmæssigt, idet kommissionen ved fastsættelsen af taksterne har lagt afgørende vægt på det berørte areals karakter, indretningen af ejendommen og anvendelsen af denne set i forhold til indskrænkningerne, som servitutten medfører i forhold til den konkrete anvendelse af arealet. Videre har kommissionen lagt vægt på den byrde, som servitutten medfører for ejendommen i forhold til sikring af minimumsafstanden mellem beplantningen og køreledningsanlægget, jf. servituttens § 1.

Ud fra ovenstående har kommissionen fastsat en erstatning på 14 kr. pr. m^2 i zonen fra 0-10 meter, 7 kr. pr. m^2 i zonen fra 10-14 meter og 7 kr. pr. m^2 i zonen fra 14-19 meter. Erstatningen for pålæg af servitutten udgør herefter 2.310 kr.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitut om eldrift.

For så vidt angår erstatningsfastsættelsen for tab af beplantning bemærkes det, at kommissionen efter sædvanlig praksis fastsætter erstatningen for den beplantning,

der mistes, og ikke ser på, hvad et tilsvarende træ ville koste på for eksempel en planteskole. Kommissionen finder ikke at have hjemmel til at give nyt for gammelt. Ved erstatningsfastsættelse af beplantningen ser kommissionen endvidere på, om beplantningen eventuelt har en særlig funktion, som for eksempel afskærmning. Kommissionen har lagt afgørende vægt på antallet, størrelsen og arten af den beplantning, her fire røn, der skal fjernes som følge af anlægget, og kommissionen har skønsmæssigt fastsat en samlet erstatning herfor. Kommissionen følger således den linje, som er lagt ved dette projekt samt andre lignende projekter.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med det fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

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

Herefter

b e s t e m m e s:

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen samt tab af beplantning *5.000 kr.*

Rente 3,35 % p.a. fra den 28. august 2024

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerne anførte, at erstatningen for eldriftsservitutten er fastsat alt for lavt af ekspropriationskommissionen.

Lodsejerne anførte, at der er fjernet en omfattende mængde beplantning på ejendommene langs Adresse 1 mod jernbanen, og at området har ændret karakter og tabt herlighedsværdi som følge af elektrificeringsprojektet. Lodsejerne uddybede, at der er forsvundet meget dyreliv i haven, og at den mistede beplantning har medført tab af lævirkning og skygge. Lodsejerne bemærkede, at de før elektrificeringsprojektet havde en naturskøn have og henviste særligt til, at lodsejerne og deres børn har anvendt haven i læ fra jernbanen og togdriften. Lodsejerne forespurgte en uddybende forklaring på, hvordan beplantningen på ejendommen skal fjernes.

Lodsejerne anførte, at flere ejendomme langs Adresse 1 mod jernbanen har haft et stort værditab. Lodsejerne henviste til, at flere boligejere i området har haft svært ved at sælge deres ejendomme. Lodsejerne har talt med ejendomsmægler som anslår, at værditabet i området er på 10-20 %.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant eldriftsservitutten samt rækkevidden af servituttens zoner, herunder servituttens betydning for beplantningen langs jernbanestrækningen.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at anlægsmyndigheden har forståelse for lodsejernes situation. Repræsentanten anførte, at eldriftsservitutten ikke udgør et forbud mod beplantning på ejendommen, men alene minimumsafstande i forhold til beplantning og genstande på ejendommen, der udgør en risiko for at vælte og beskadige jernbane- og masteanlægget.

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste til, at erstatningen for eldriftsservitutten er beregnet efter en fast og mangeårig praksis, og at ekspropriationskommissionen ikke har fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af eldriftsservitutten.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for tab af beplantning er passende fastsat.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at nærføringsgener som følge af elektrificeringsprojektet, herunder gener som følge af opsætning af master, først kan rejses efter projektets gennemførsel som særskilte erstatningssager.

Anlægsmyndigheden har efterfølgende taksationsforretningen fremsendt et indlæg af 30. april 2025, hvor anlægsmyndigheden fastholder, at beplantningen på ejendommen skal fjernes:

”Banedanmark fastholder at fjerne træet helt. Træet har tydelige hulninger i bunden, og er derfor i forvejen ikke særligt stabilt. Såfremt træet blev beskåret, ville det skyde kraftigt igen, med flere kroner, og stabiliteten ville således kun blive dårligere.

Når vi kommer på ejendommen, er planen at rodsætte alt beplantning på vores eget areal samtidigt.

Banedanmark har d. 29. april 2025 oplyst dette til lodsejer per telefon.”

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen fastsætter en erstatning for samtlige ulemper, herunder for servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen og for tab af beplantning på 6.000 kr.

Taksationskommissionen er enig i ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse for pålæg af eldriftsservitut på 2.310 kr., der er sket på grundlag af sædvanlig takstmæssig beregning. Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at antage, at rådighedsindskrænkningerne som følge af servitutten er årsag til en mærkbar nedgang i ejendommens handelsværdi. Der er tale om begrænsede rådighedsindskrænkninger, som efter kommissionens vurdering alene vil blive tillagt begrænset betydning af en køber.

Taksationskommissionen finder på baggrund af den på ejendommen foretagne besigtigelse, at erstatningen for tab af beplantning skønsmæssigt skal fastsættes til 3.690 kr.

Taksationskommissionen bemærker herved, at det er et almindeligt ekspropriationsretligt princip, at ejer som udgangspunkt ikke har krav på erstatning af genanskaffelsesværdien for mistet beplantning, men alene for den mistede beplantnings betydning for ejendommens værdi, herunder som følge af, at den mistede beplantning har fungeret som afskærmning m.v. Den omstændighed, at der på andre retsområder, hvor der gør sig præventive og muligvis også pønale hensyn gældende, undertiden udmåles erstatning svarende til genanskaffelsesværdien for træer, der er fældet eller beskåret uretmæssigt, kan ikke føre til, at erstatningen skal fastsættes til genanskaffelsesværdien, når der er tale om en lovlig ekspropriation.

Taksationskommissionen har ikke ved denne kendelse taget stilling til spørgsmål om erstatning for nærhedsgener i form af bl.a. dominans fra opstillede master. Disse spørgsmål ses ikke at have været prøvet af ekspropriationskommissionen, men forelægges af kommissarius for ekspropriationskommissionen til prøvelse, såfremt begæring herom fremsættes inden ét år efter anlæggets ibrugtagning, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) § 21 stk. 1, 2. pkt.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen samt tab af beplantning	6.000 kr.

Erstatningen forrentes som angivet i ekspropriationskommissionens kendelse.

Michael Hansen Jensen

Niels Jørgen Bønløkke

Mikael Dahl-Jensen

Lars Poulsen

Søren Frands Dalgaard Frandsen

/Asbjørn Hagen Varde

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 med senere ændringer. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

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 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 12. juni 2025.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.