Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 25. april 2025

Sagsnr. 2024-219566

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8260 Viby J

Lb.nr. 462

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Fredag den 25. april 2025, ca. kl. 10.25 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 lodsejeren. Lodsejeren var mødt. Under taksationsforretningen deltog Person 1 , hvis taksationssag blev behandlet på forretningsdagen (sagsnr. 2024-222639).

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 30.000 kr. for samtlige ulemper herunder servitut om eldrift, tab af beplantning samt delvis åbning af haven mod banen.

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 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 1.540 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 takseringen af beplantningen ser kommissionen endvidere på, om beplantningen eventuelt har en særlig funktion. Det er kommissionens vurdering, at fjernelsen af træet indebærer en delvis åbning af haven mod banen. Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen desuden lagt afgørende vægt på antallet, størrelsen og arten af den beplantning, 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, tab af beplantning samt delvis åbning af haven mod banen	*30.000 kr.*

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

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren har sammen med klagen af 15. november 2024 fremsendt et partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

Jeg har med tak modtaget jeres forslag til en kompensation for bortfjernelse af mit store kastanietræ.

Jeg finder godtgørelsen meget i underkanten i forhold til den forringelse, som min ejendom uden tvivl vil få.

Mit hus er meget lavt beliggende i forhold til selve banen, så jeg har stort set ingen mulighed for at kompensere for det ganske frygtelige udsyn jeg vil få til baneskråningen og de mange master og ledninger.

Kastanietræet dækker i dag en stor del af året for lydmuren og ledningerne. Det har indtil nu givet mig en ganske rolig og smul have, som det er rart at sidde i.

Mit hus har været til salg siden sommeren og det er nu taget af markedet. Interessen har været minimal alene med den begrundelse at evt købere ikke kunne se sig bo et sted, hvor udsynet til banen blev så markant, som det bliver hos mig, når beplantningen forsvinder.

Der skal således langt større beløb i spil, hvis jeg skal have bare den mindste mulighed for at få kompenseret tab ved ejendommen.

Havde min grund ligget lavere ville jeg kunne plante nye træer inde på grunden, der ville kunne dække om 5år men det er ganske umuligt, når banen ligger så højt i forhold til terræn som den gør.

Jeg kan ikke sige, hvad den rigtige erstatning er men det er nok nærmere tkr. 250 end tkr. 30, da det vil kræve stort afslag hvis jeg skal have huset solgt."

Lodsejeren har fremsendt et supplerende partsindlæg af 18. april 2025, hvoraf følgende fremgår:

"I forbindelse med jeres besøg den 25/4 har jeg haft fat i en anlægsgartner. Jeg mener det må være rimelig at jeg kompenseres for træets værdi, da det uden den mindste tvivl forringer værdien af min have at træet fjernes.

Jeg har mit hus til salg og det er konstant situationen om elektrificering og fjernelser af beplantning der gør, at huset ikke sælges.

Mit hus var oprindeligt udbudt til tkr. 4.300 og jeg har nu fået et bud på tkr. 3.650.

Et andet hus er netop solgt tkr. 1.200 under prisen på samme side af Adresse 1 , så efter en rimelighedsbetragtning mener jeg, at jeg som minimum skal have erstatning for et tilsvarende træ.

Jeg vedlægger overslag fra anlægsgartneren."

Lodsejeren har sammen med indlægget fremsendt det henviste overslag fra anlægsgartneren Liebhaven med tilbud på beplantning af et nyt kastanjetræ på i alt 127.000 kr. inkl. moms.

På taksationsforretningen henviste lodsejeren til de fremsendte partsindlæg af 15. november 2024 og 18. april 2025.

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

Lodsejeren 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.

Lodsejeren anførte, at flere ejendomme langs Adresse 1 mod jernbanen har haft et stort værditab. Lodsejeren henviste til, at flere boligejere i området har haft svært ved at sælge deres ejendomme. Lodsejeren forklarede, at hun har været nødt til at sætte sit hus væsentligt ned i pris. Lodsejerens hus har oprindeligt været udbudt til 4,3 mio. kr., og lodsejeren henviste til, at hun har fået et tilbud på 3,65 mio. kr.

Lodsejeren anslog, at værditabet for ejendommen udgør mindst 20 % af ejendommens samlede værdi. Lodsejeren forklarede, hun føler sig bundet unødigt længe til ejendommen på grund af elektrificeringsprojektet, og at hun gerne vil have solgt hendes ejendom til en rimelig pris.

Lodsejeren anførte, at der er et væsentligt misforhold mellem ekspropriationskommissionens erstatningsudmålinger og det egentlige værditab for ejendommene på Adresse 1 mod jernbanen.

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 lodsejerens situation.

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.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen er enig i den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for pålæg af servitut om eldrift på 1.540 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 er endvidere enig i den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning på 28.460 kr. for tab af beplantning og delvis åbning af have.

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

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

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 13. juni 2025.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.