Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 24. april 2025

Sagsnr. 2024-222786

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8260 Viby J

Lb.nr. 480

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningen for pålæg af servitut om eldrift.

Torsdag den 24. april 2025, ca. kl. 09.50, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 8260 Viby J. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen Bønløkke og

ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

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 sammen med Person 1 , hvis taksationssag også blev behandlet på forretningsdagen (sagsnr. 2024-219228).

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. 2 et areal på 590 m^2. Ejendommen er beliggende i byzone.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift.

Anlægsmyndigheden oplyste på taksationsforretningen, at det i arealfortegnelsen omtalte pæretræ ikke skal fjernes.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er 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 1.680 kr. for samtlige ulemper herunder servitut om eldrift.

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 1.680 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.

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 servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen *1.680 kr.*

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

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren nedlagde påstand om erstatning for et værditab på ejendommen i størrelsesordenen 10-20 %.

Lodsejeren anførte, at den tilkendte erstatning på 1.680 kr. er alt for lille. Elektrificeringsprojektet og rådighedsindskrænkningerne som følge af eldriftsservitutten medfører et stort værditab. Ejendommen har tabt herlighedsværdi.

Lodsejeren uddybede, at flere lodsejere har haft svært ved at sælge deres ejendomme som følge af elektrificeringsprojektet, og henviste særligt til salget af ejendommen beliggende på Adresse 2 , 8260 Viby J, der havde en liggetid på omkring 1,5 år, og hvis pris blev nedsat væsentligt. Lodsejeren på Adresse 3 har været i kontakt med en ejendomsmægler, der har estimeret et samlet værditab på omkring 20 % af ejendommenes værdi som følge af elektrificeringsprojektet.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

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 bemærkede, at nærføringsgener som følge af elektrificeringsprojektet først kan rejses efter projektets gennemførsel som særskilte erstatningssager.

Anlægsmyndighedens repræsentant oplyste, at det i arealfortegnelsen omtalte pæretræ ikke skal fjernes.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for pålæg af servitut om eldrift.

Taksationskommissionen bemærker herved, at kommissionen ikke finder 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 har ikke taget stilling til nærhedsgener, herunder spørgsmål om erstatning for gener som følge af opstilling af master. Spørgsmål herom vil kunne forelægges ekspropriationskommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21, stk. 1, 2. pkt. Det bemærkes, at lodsejer selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke

Mikael Dahl-Jensen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/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 23. maj 2025.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.