Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 24. april 2025

Sagsnr. 2024-218592

Sagens parter:

Ejere: Lodsejerne

(herefter benævnt lodsejerne)

Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8260 Viby J

Lb.nr. 472

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningen for pålæg af servitut om eldrift og tab af beplantning.

Torsdag den 24. april 2025, ca. kl. 10.15, 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 lodsejerne. Lodsejerne og Peder Pedersen var mødt. Under taksationsforretningen deltog 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. 1 et areal på 789 m^2. Ejendommen er beliggende i byzone.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift samt tab af beplantning i form af 10 træer.

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 55.000 kr. for samtlige ulemper herunder servitut om eldrift, tab af beplantning samt 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 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 3.780 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 herved kommissionens opfattelse, at fjernelsen af den pågældende beplantning medfører en åbning af haven mod banen. Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen 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 åbning af haven mod banen	*55.000 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, tabet af beplantning og åbning af haven mod banen er fastsat alt for lavt.

Lodsejerne stillede sig uforstående over for, hvordan den takstbaserede erstatning for pålæg af servitutten er beregnet. Taksterne bør justeres, så de er tidssvarende og bedre kompenserer lodsejerne. Vurderingsstyrelsen havde oplyst, at eldriftsservitutten antagelig ville få betydning for vurderingen af deres ejendom. Lodsejerne henviste endvidere til de begrænsede byggemuligheder på ejendommen.

Lodsejeren anførte, at flere lodsejere har haft svært ved at sælge deres ejendomme som følge af elektrificeringsprojektet, f.eks. var liggetiden for Adresse 2 , 8260 Viby J, omkring halvandet år, og salgsprisen blev nedsat væsentligt.

Lodsejerne beskrev indretningen af ejendommen og bemærkede, at ejendommene langs Øster Allé mod jernbanen væsentligt har ændret karakter som følge af elektrificeringsprojektet og den fjernede beplantning på banearealet. Det er ændringer, der vil øges, når beplantningen på private arealer også fjernes. Lodsejerne uddybede, at der vil forsvinde meget dyreliv i deres have, og at den mistede beplantning vil medføre tab af lævirkning og skygge. Lodsejerne henviste til, at andre lodsejere har fået tilkendt erstatning på 30.000 kr. for tab at ét træ. Lodsejerne mister mange træer og vurderer derfor, at erstatningen skal være højere end den tildelte.

Lodsejerne henviste også til gener fra de kommende masteanlæg, der allerede er etableret nær andre ejendomme langs jernbanestrækningen.

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 anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for tab af beplantning er passende.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at krav om erstatning for 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 tiltræder den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning på 3.780 kr. for pålæg af servitut om eldrift. Taksationskommissionen bemærker herved, at selv om servitutten omfatter en stor del af ejendommen, er der tale om begrænsede rådighedsindskrænkninger, som efter kommissionens vurdering ikke har mærkbar betydning for ejendommens handelsværdi. Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at antage, at servitutten reelt forringer ejendommens bebyggelsesmuligheder. Nyopførelse af bygninger er ifølge servitutten ikke tilladt på det servitutbelagte areal på 150 m^2 inden for 10 meter zonen nærmest banen, hvor ny bebyggelse ikke er nærliggende.

Taksationskommissionen vurderer henset til omfanget af haveåbningen, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for tab af beplantning og åbning af haven mod banen er for lav og skønsmæssigt bør forhøjes med 10.000 kr.

Taksationskommissionen fastsætter herefter den samlede ulempeerstatning til 65.000 kr.

Taksationskommissionens afgørelse omfatter ikke 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 lodsejerne selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning samt åbning af haven mod banen	65.000 kr.

Erstatningen forrentes som angivet i ekspropriationskommissionens kendelse.

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.