Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 29. marts 2023

Sagsnr. 2022-096225

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matrikel

Beliggende: Adresse

Adresse

(Lb.nr. 36)

VS

Anlægsmyndighed: Banedanmark
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til elektrificering af jernbanestrækningen mellem Fredericia og Aarhus.

Onsdag den 29. marts 2023, ca. kl. 09.00, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse , Adresse . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, ejendomskonsulent Eigil Holm Nielsen, godsejer Niels Jørgen Bønløkke, landmand Lars Poulsen og landmand Niels Erik Borup Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen deltog under kommissionens votering af sagen den ledende landinspektør Karsten Willeberg-Nielsen, Mølbak Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt sammen med sin repræsentant advokat Christopher Bühl Nielsen, PROLEX Advokaterne.

Anlægsmyndigheden gav møde ved teamleder Bo Mørkbak, jurist Lea Wiehe Bøtcher See og jurist Rikke Øster, alle Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. Matrikel - m.fl. et areal på 174.384 m^2, heraf 396 m^2 vej. Ejendommen er beliggende i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2021 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 4.250.000 kr., heraf en grundværdi på 1.002.200 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift. Derudover medfører ekspropriationsindgrebet tab af ca. 141 løvtræer.

For taksationskommissionen er foruden det af ekspropriationskommissionen fremsendte materiale fremlagt følgende materiale:

- Klage af 21. september 2022 fra advokat Christopher Bühl Nielsen, PROLEX Advokaterne
- Beregning af træværdi udarbejdet af Skovdyrkerforeningen Syd
- Notat (talepapir) udleveret på forretningsdagen af Banedanmark

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 9. august 2022, hvis resultat og begrundelse gengives nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 9. august 2022

"Kommissionen har fastsat en erstatning på 30.000 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift samt tab af beplantning.

Erstatningen for servitut om eldrift er beregnet takstmæssigt, idet kommissionen vedfastsættelsen 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 4 kr. pr. m² i zonen fra 0-10 meter, 1 kr. pr. m² i zonen fra 10-14 meter og 1 kr. pr. m² i zonen fra 14-19 meter. Erstatningen for pålæg af servitutten udgør herefter 8.040 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, som for eksempel i form af afskærmning. 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 kan ydes en erstatning for stormfaldsrisiko, som anført af ejeren.

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 i henhold til § 17, stk. 4 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov

nr. 1161 af 20. november 2008.

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	*30.000 kr.*

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet udgjorde 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren har i forbindelse med sin klage af 21. september 2022 anført følgende:

”Min klient er ved ekspropriation blevet pålagt en rådighedsindskrænkning som bl.a. omfatter at beskære træer og anden bevoksning. Servitutten omfatter et bælte som er ca. 392 meter langt og 19 meter bredt målt fra spormidte, svarende til 4.680 m2 af min klients ejendom.

Som følge af ekspropriationen er min klient blevet pålagt at fjerne 116 løvtræer af en højde på 20 meter, samt 25 mindre løvtræer af en højde på 6 meter. I alt pålægges min klient at fjerne 141 træer.

Min klient lider som følge heraf et tab. For god ordens skyld bemærkes, at priserne for træ for nuværende befinder sig på et højere niveau end normalt i Danmark. Undertegnede er bevist om, at erstatningen som udgangspunkt udmåles ud fra omstændighederne på det tidspunkt hvor ekspropriationen finder sted, dog skal jeg henvise til, at der i nærværende tilfælde foreligger en ekstraordinær situation, idet samfundsøkonomien har ændret sig markant efterfølgende, og særligt træpriserne er steget ekstraordinært meget den efterfølgende periode. Jeg skal derfor opfordre til, at det almindelige udgangspunkt fraviges, og tabet opgøres ud fra de træpriser som foreligger i dag.

Min klient skal modtage erstatning for samtlige ulemper han pålægges, herunder tab af beplantning. Allerede af denne grund, kan erstatningssummen ikke anses som værende tilstrækkelig.

I forlængelse af ovenstående henvises til, at min klient ikke vil kunne have beplantning på arealet igen, samt at min klient løbende skal friholde arealet for beplantning.

Arealet er en del af et større fredsskovsareal, hvorfor det må forventes, at min klient løbende vil blive pålagt omkostningerne til fjernelse af ny beplantning, idet der forventes større nedfald fra de omkringstående træer, hvorved adskillige frø vil forventes at spirer på arealet.

Som følge af ovenstående vurderes det, at den fastsatte erstatning ikke kan anses som værende tilstrækkelig til dækning af samtlige ulemper min klient pålægges.

-ooo0ooo-

Servitutten er tinglyst på min klients ejendommen. Servitutten vurderes, herunder som følge af ovenstående, at påfører en væsentlig byrde for min klients ejendom.

Som følge af servitutten, indskrænkes arealet hvorpå der kan ske beplantning af træer, hvilket medfører at værdien for min klient ejendom falder. Servitutten medfører herved en værdinedgang for min klients ejendom. En værdinedgang som tillige skal være medtaget ved fastsættelsen af erstatningsbeløbet.

-ooo0ooo-

På baggrund af ovenstående, er det undertegnedes vurdering, at det af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatningsbeløb ikke kan anses som værende tilstrækkelig, idet min klient pålægges en væsentlig byrde, herunder særligt omkostningerne forbundet med tabet af den nuværende beplantning samt omkostningerne forbundet med den fremtidige friholdelse af arealet.”

Lodsejeren procederede i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige indlæg af 21. september 2022. Lodsejeren udleverede desuden en beregning af træværdien af de fældede træer, som lodsejeren har indhentet fra Skovdyrkerforeningen Syd.

Lodsejeren er uforstående over for, at en række træer ikke er fjernet langs jernbanen. Eldriftsservituttens bestemmelser om rydning af træer og anden beplantning indebærer en omfattende løbende forpligtigelse, der medfører store tab for lodsejeren. Lodsejeren anførte, at de tilbageværende træer er eksponerede efter ekspropriationsindgrebet.

Lodsejeren fremviste under besigtigelsen, at lodsejerens ejendom er blevet anvendt til oplag af træer.

Lodsejeren præciserede, at der bør tildeles en godtgørelse for sagkyndig bistand.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden gennemgik eldriftsservitutten samt rækkevidden af servituttens zoner, herunder servituttens betydning for beplantningen langs jernbanestrækningen.

Anlægsmyndigheden 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.

Anlægsmyndigheden anførte, at der i forvejen påhviler de tilgrænsende lodsejere til jernbanen forpligtigelser efter jernbaneloven og almindelige naboretlige regler. Det følger af jernbanelovens § 25, at anlægsmyndigheden kan kræve træer og anden beplantning på, over og ved banearealet fjernet, nedskåret, opstammet eller studset, når banens vedligehold eller hensynet til togdriften gør det nødvendigt. Ligeledes vil almindelige naboretlige regler kunne indebære, at en lodsejer bliver nødt til at fælde eller beskære særlige risikotræer. Det er lodsejers ansvar at sikre, at træerne eller dele heraf ikke falder ind til naboen.

Anlægsmyndigheden anførte, at der ikke kan tildeles erstatning for øgede omkostninger til fjernelse af beplantning, idet beplantning ikke skal fjernes eller beskæres i større omfang end hidtil.

Anlægsmyndigheden anerkendte, at lodsejerens ejendom er blevet anvendt til oplag af træer, og at taksationskommissionen skal fastsætte en erstatning herfor.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen vurderer, at lodsejeren med den af ekspropriationskommissionen tilkendte ulempeerstatning ikke er sikret fuldstændig erstatning.

Taksationskommissionen vurderer, at de ulemper, som ejendommen som skov- og plantageejendom påføres som følge af eldriftsservitutten, ikke i tilstrækkeligt omfang erstattes ved den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for servitutpålægget, som er fastsat med udgangspunkt i kommissionens standardtakster for landbrugsarealer.

Det følger bl.a. af eldriftsservitutten, *at* der ikke må være træer og buske tættere end 3 meter på spormidten / køreledningen (servitutten § 1, 1. pkt.), *at* bevoksning indtil 10 meter fra spormidten skal underlægges en særlig driftsform, der sikrer, at den ikke kan nå nærmere end 3 meter fra køreledningen (servituttens § 1, 2. pkt.), og *at* der på arealet ud over 10 meter fra spormidten ikke må være træer og buske, der ud fra en forstfaglig vurdering er i særlig risiko for at vælte og derved udgøre en risiko for at nå nærmere end 3 meter fra køreledningen (servituttens § 1, stk. 2). Det er taksationskommissionens vurdering, at de i servitutten indeholdte bestemmelser for en skov- og plantageejendom indebærer særlige ulemper set i forhold til f.eks. et landbrug.

Det må imidlertid ved vurderingen af, hvilke ulemper servitutpålægget medfører for en skov- og plantageejendom, tages i betragtning, at der påhviler ejere af skovarealer, der ligger op ad banearealer, visse generelle forpligtelser med hensyn til beplantningen. Det følger af jernbanelovens § 25 – som også var gældende forud for servitutpålægget – at Banedanmark kan kræve træer og anden beplantning på, over og ved banearealet fjernet, nedskåret, opstammet eller studset, når banens vedligehold eller hensynet til togdriften gør det nødvendigt. Almindelige naboretlige regler vil også kunne indebære, at en lodsejer bliver nødt til at fælde eller beskære særlige risikotræer.

Taksationskommissionen vurderer, at erstatningen for pålæg af eldriftsservitutten passende kan fastsættes til 3 kr. pr. m^2 servitutareal (for både 0-10, 10-14 og 14-19 meter zonerne) med et tillæg på 12 kr. pr. løbende meter skovbryn. Servitutarealet udgør 4.680 m^2, og skovbrynet langs banen udgør ca. 396 meter. Erstatningen for pålæg af eldriftsservitutten fastsættes herefter til 18.792 kr.

De nævnte beløb svarer til de takster, som anvendes af Statsekspropriationskommissionen for Øerne i sager om pålæg af eldriftsservitutter på skovejendomme og bl.a. er lagt til grund af Retten i Næstved ved dom af 1. november 2022 i sag BS-33579/2019-NAE. Taksationskommissionen vurderer, at taksterne også i Jylland kan tjene som et vejledende udgangspunkt ved pålæg af eldriftsservitutter på skovejendomme.

Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at der ved fastsættelse af erstatningen for tab af beplantning må lægges vægt på antallet, størrelsen og arten af den beplantning, der fjernes som følge af anlægget. Den fastsatte erstatning for tab af de ca. 141 løvtræer er imidlertid for lav og forhøjes skønsmæssigt til 40.000 kr. Taksationskommissionen har ved erstatningsfastsættelsen også taget hensyn til den opgørelse over de mistede træers værdi, som er fremlagt af lodsejeren.

Lodsejeren tilkendes desuden erstatning for anlægsmyndighedens entreprenørs brug af lodsejerens ejendom til oplagsplads. Den samlede erstatning kan herefter skønsmæssigt fastsættes til 65.000 kr.

Taksationskommissionen tilkender lodsejeren 8.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommissionen.

Konklusion

Erstatningen for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift, tab af beplantning og oplagsplads, fastsættes til 65.000 kr.

Lodsejeren tilkendes 8.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand for taksationskommissionen.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Ole Terkelsen

Eigil Holm Nielsen

Niels Jørgen Bønløkke

Lars Poulsen

Niels Erik Borup Poulsen

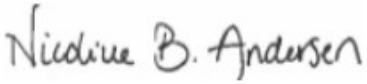
/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom 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 4. maj 2023



Nicoline Bech Andersen, kontorfunktionær