Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 10. november 2023

Sagsnr. 2023-116625

Sagens parter:

Lodsejer 1 **og** Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 3)

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører primært spørgsmålet om erstatning for midlertidig brug af et areal i forbindelse med etableringen af Station samt den efterfølgende aflevering af arealet.

Fredag den 10. november 2023, ca. kl. 13.30, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer

Niels Knud Eriksen og fiskeriforeningsformand Allan Buch, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, maskintekniker Poul-Erik Hansen og sektionsleder Maria Kørschen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejerne, som var til stede.

Anlægsmyndigheden gav møde ved juristerne Lea See og Rikke Øster, Banedanmark.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø, Taksationssekretariatet.

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelsesejendom på 1.093 m^2 beliggende umiddelbart op ad Station på den nordlige side af jernbanen.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 13. februar 2021 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.150.000 kr., heraf en grundværdi på 406.100 kr.

I forbindelse med etableringen af Station blev der den 23. oktober 2019 på ejendommen bl.a. eksproprieret 195 m^2 til midlertidig brug som arbejdsareal, jf. anmærkning a. Det fremgår af denne, at arealet efter anlæggets udførelse skulle tilbageleveres til ejerne i ryddeliggjort stand, grubbet og med muld på.

Arbejdsarealet blev herefter benyttet af anlægsmyndigheden i ca. 17 måneder fra den 14. januar 2020 til den 1. maj 2021.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Ekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 30. november 2022, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 30. november 2022

"Sagen vedrører spørgsmålet om erstatning for midlertidig brug af et areal i forbindelse med etablering af Station samt den efterfølgende aflevering af arealet.

En enig kommission finder, at der for leje af det midlertidige arbejdsarealer – på ca. 200 m^2 i en periode på 17 måneder – samt generne herved skal ydes en skønsmæssig erstatning på 15.000 kr., hvilket findes at være i overensstemmelse med sædvanlig praksis.

Kommissionen har ved afgørelsen taget udgangspunkt i arealets størrelse og længden af anlægsmyndighedens brug heraf. Derudover har kommissionen lagt til grund, at lodsejerne under brugen har manglet et tilstrækkeligt byggepladshegn, og at lodsejerne selv har måttet bortfjerne glasskår og jernstumper i den udlagte jord efter afleveringen af arealet. Disse forhold er medtaget ved fastsættelsen af erstatningen. Desuden har kommissionen lagt til grund, at anlægsmyndigheden indhenter nærmere

oplysninger om herkomsten af den udlagte jord, således at der kan skabes klarhed herom.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 21 i ekspropriationsprocesloven.

Herefter bestemmes:

For midlertidig brug og generne herved	*15.000 kr.*
Rente 1,25 % p.a. fra den 30. november 2022	

Herefter afsluttedes forretningen."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret.

Lodsejerne anførte, at erstatningen er for lav, hvis den både skal dække udgifterne til retablering af haven og kompensere dem for den periode, de har måttet undvære deres have. De fik oplyst af en landinspektør, der var ude og vurdere området helt i starten, at det skulle koste 20.000 kr. bare for 6 måneders leje af arbejdsarealet.

Det primære problem er dog kvaliteten af jorden i den del af haven, som har været anvendt som midlertidigt arbejdsareal. Hækken, som blev plantet sidste efterår, er synligt gul og har det ikke godt. Den skal muligvis pilles op og anlægges en gang til. Også græsset er gulligt og tyndt, og jorden er sumpet. Der står synligt vand på arealet, især over mod naboen i nr. 15. Man skulle mene, at vandet ville løbe ud i den grøft, der er gravet langs volden mod stationen, men det gør det ikke. Det er som om, grunden har fået et forkert fald.

Lodsejerne har boet på ejendommen i 5 år. De har aldrig haft problemer med vand før. Det var heller ikke svært at grave i jorden. Da de flyttede ind, gravede de en havedam op, og sådede græs, som blev grønt og pænt. I bunden af haven var der masser af træer og buske, som havde stået der i mange år og tilsyneladende havde det fint.

Den jord, lodsejerne fik tilbage, har ikke været til at arbejde i. Da de plantede hækken, skulle de ikke grave ret langt ned, før der lå sand, og nogle steder er der stabilgrus. De blev lovet, at arealet skulle leveres tilbage med harpet muld, men der er noget, der ikke er, som det skal være, hvad enten det så skyldes, at der ikke er lagt jord nok på, at der er tale om traktose eller noget helt tredje. Det fremgik af kendelsen fra ekspropriationskommissionen, at anlægsmyndigheden skulle undersøge, hvor jorden kom fra, men lodsejerne er aldrig blevet kontaktet af anlægsmyndigheden. Lodsejerne har ikke fået foretaget prøver af jorden, fordi de forventede, at anlægsmyndigheden skulle undersøge dette.

Lodsejerne har valgt at udskyde plantningen af træer, indtil de ser, hvad der skal ske med hækken, så det hele er gået lidt i stå. De har ingen fornemmelse af, hvad det vil

koste at grube jorden og lægge et nyt muldlag på. De vil allerhelst have, at anlægsmyndigheden ordner det, frem for at de selv skal gå og reparere på det eller få en entreprenør ud. Erstatningen bør i hvert fald stå mål med, hvad det vil koste at få nogen ud og lave det.

Lodsejerne anførte, at ejendommen har lidt et værditab på grund af nærhedsgenerne fra stationen. De er indforståede med, at støjen fra jernbanen nok er noget, man må leve med, men støjen fra højtaleranlægget er enormt generende, især om sommeren. Støjen fra togene kan lettere lukkes ude, men når der er en, der taler, fanger man det meget mere.

Det fremgik af en syns- og skønserklæring fra den retssag, lodsejerne førte mod sælgeren af huset, at der var en værdiforringelse på ejendommen. Det er rigtigt, at de fik nogle penge tilbage fra sælgeren, men ekspropriationsprocessen er en stor sag for lodsejerne, og de har svært ved at vide, hvad de har mulighed for at få. Derfor bliver de nødt til at sige det nu. De er bekymrede for, om de overhovedet kan sælge huset, når det ligger lige klos op ad en station.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at lodsejerne med ekspropriationskommissionens afgørelse har fået fuld og hel erstatning efter de gældende takster.

Anlægsmyndigheden oplyste, at den jord, der er lagt ud på grunden, er den samme, som lå der i forvejen. Det er en fejl, at det af en underentreprenør er blevet oplyst, at der skulle udlægges harpet muld. Anlægsmyndigheden beklagede, at lodsejerne ikke har fået en tilbagemelding herom før nu, men betragtede sagen som lukket og vil ikke udbedre forholdene i haven.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at lodsejernes antagelser om kvaliteten af jorden alene beror på deres egen opfattelse. Der er ikke foretaget stikprøver eller indhentet faglige vurderinger. Det skal også tages med i betragtning, at det er den vådeste måned, vi nogensinde har haft.

Der kan ikke skrues ned for højtaleranlægget, fordi alle - herunder også ældre og svagtseende - skal kunne høre de servicemeddelelser, der skal leveres på en station. Det er desværre et forhold man som nabo til en station må tåle som led i en samfundsudvikling med flere tog og flere stationer.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse, således at erstatningen for midlertidig brug arbejdsarealer på ca. 200 m^2 i en periode på 17 måneder samt generne herved fastsættes til 35.000 kr.

Baggrunden for, at taksationskommissionen hæver erstatningen fra 15.000 kr. til 35.000 kr., er navnlig, at taksationskommissionen finder, at den udlagte jord ved tilbagelevering findes at have forringet kvaliteten af havejord nær stationen betydeligt. Det er taksationskommissionens vurdering, at retablering af havejord – ud over det af

lodsejerne selv udførte arbejde med bortfjernelse af bl.a. jern, sten og grus – forudsætter yderligere efterbearbejdning og tilførsel af ny jord.

Taksationskommissionen finder, at der ikke skal ydes erstatning for nærhedsgener, herunder for højtalerstøj, som følge af overskridelse af den naboretlige tålegrænse. Taksationskommissionen bemærker herved, at lodsejer i en mod lodsejers sælger anlagt retssag, er tilkendt erstatning på 245.000 kr. ved dom med sagsnr. --- afsagt af Retten i Esbjerg den 22. december 2021 som følge af sælgers manglende oplysning om etablering af Station .

Konklusion

For midlertidig brug og generne herved 35.000 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. ekspropriationsproceslovens § 22. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Michael Hansen Jensen

Niels Knud Eriksen Allan Buch

Poul-Erik Hansen Maria Kørschen

/ Mikael Primsø

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.

Indbringelse for domstolene

Kendelsen 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 15. maj 2024



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.