Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 3. november 2022

Sagsnr. 2022-060896

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

[redacted].nre. Matrikel

Beliggende: Adresse 1

Adresse 1

(Lb.nr. 436)

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 Mariagerfjord og Aalborg.

Torsdag den 3. november 2022, ca. kl. 9.00 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, ejendomskonsulent Eigil Holm Nielsen, godsejer Niels Jørgen Bønløkke, landmand Lars Poulsen og landmand Niels Erik Borup Poulsen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var til stede sammen med Nicolaj Hjorth Nielsen.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Kenneth Vittrup, jurist Gitte Nielsen Ferneke og jurist Lea Wiehe Bøtcher See alle fra Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen [redacted].nr. Matrikel m.fl. et areal på 598.018 m^2, heraf 4.210 m^2 vej. Ejendommen er en landbrugsejendom i landzone. Lodsejeren driver på ejendommen en stutterivirksomhed og hestepension.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2020 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 11.800.000 kr., heraf en grundværdi på 2.125.900 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift. Derudover udlægges et areal på ca. 390 m^2 til anlæg af ny privat fællesvej. Endelig pålægges ejendommen bestemmelse om midlertidigt arbejdsareal på ca. 1.870 m^2, heraf privat fællesvej ca. 1.130 m^2.

Som en del af elektrificeringsprojektet nedlægges bro nr. 21166, der hidtil har været adgangsgivende til ejendommens areal beliggende øst for jernbanen. Den fremtidige adgang til arealet øst for banen skal ske ad kommunevejene Adresse 2 , Adresse 3 og Adresse 4 samt ny og eksisterende privat fællesvej langs jernbanens østlige side. Det fremgår af ekspropriationskommissionens kendelse, at afstanden ændres fra 760 meter til 4.830 meter.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 7. februar 2022. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

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

- Klage af 15. marts 2022 fra lodsejeren med lodsejerens indlæg af den 14. marts 2022
- Notat (talepapir) udleveret på forretningsdagen, markkort over ejendommen fra 2019 og 2020, Taksationskommissionens for Sjælland m.v. kendelse af 29. september 2003 i sag nr. 4/2003 optrykt i KFE 2004.166, Taksationskommissionens for Sjælland m.v. kendelse af 11. april 2005 i sag nr. 10/2004 optrykt i KFE 2006.257 samt et kortbilag med en oversigt over den samlede faste ejendom fremsendt den 1. november 2022 af anlægsmyndigheden

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 7. februar 2022

"Kommissionen har fastsat en erstatning på 126.708 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift, tab af beplantning, omvej, areal til udlæg og anlæg af ny privat fællesvej samt ejendomsforringelse.

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 skønsmæssigt fastsat en erstatning på 10.000 kr. for pålæg af servitutten. Det bemærkes, at der er 950 m^2 af arealet, som pålægges servitut om eldrift udgør eksisterende privat fællesvej, hvilket efter sædvanlig praksis fastsættes til 0 kr.

Det bemærkes, at kommissionen betragter areal til ny privat fællesvej som afstået, hvorfor kommissionen har fastsat en erstatning på 16 kr. pr. m^2 for 390 m^2.

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. Det bemærkes, at kommissionen har taget udgangspunkt i det på forretningen af anlægsmyndigheden oplyste, således at der er tale om 94 træer og ikke 161 træer, som angivet i fortegnelsen. Det bemærkes endvidere, at anlægsmyndigheden på forretningen oplyste, at der vil være beplantning tilbage samt at anlægsmyndigheden vil lægge de fældede træer ned og på en måde "flette dem sammen", således at der fortsat vil være en form for afskærmning mod banen.

Ud fra ovenstående har kommissionen skønsmæssigt fastsat en erstatning for tab af beplantning på 10.000 kr.

For så vidt angår spørgsmålet om omvej har kommissionen lagt vægt på den ulempe, som de ændrede adgangsforhold fra ejendommens bygninger til [redacted]. nr. Matrikel *medfører for ejendommen. Ved erstatningsfastsættelsen har kommissionen lagt afgørende vægt på den forøgede vejlængde til arealet, arealets størrelse samt anvendelsen af arealet. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på den aktuelle*

anvendelse af ejendommen. Kommissionen har fastsat en erstatning for omvej på 50.468 kr.

Med hensyn til ejendomsforringelse har kommissionen lagt afgørende vægt på generne for ejendommen ved nedlæggelse af bro nr. 21166, hvorved muligheden for let adgang fra egne bygninger og jorder til egne jorder ved krydsning af jernbanen ophører. Kommissionen har skønsmæssigt fastsat en erstatning for ejendomsforringelse på 50.000 kr.

Ejeren er tillagt en skattekompensation på 28 kr., idet ejeren kommer til at betale ejendomsskat af det til privat fællesvej udlagte areal indtil den 1. januar 2024.

For udgifter i forbindelse med ændring af markkort er ejeren tillagt 1.500 kr.

For udgifter i forbindelse med erstatningens udbetaling er ejeren tillagt 5.000 kr.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. § 18 i ekspropriationsprocesloven.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 17, stk. 4 i ekspropriationsprocesloven.

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, omvej, areal til udlæg og anlæg af ny privat fællesvej samt ejendomsforringelse	*126.708 kr.*
Skattekompensation	*28 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 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 fremsendt et indlæg af den 14. marts 2022 sammen med klagen af den 15. marts 2022, hvoraf følgende fremgår:

”Det er skræmmende at være en del af et offentligt projekt ført af Banedanmark.

Mange møder, hvor jeg som lodsejer sidder til møde med min. 20 deltagere på Banedanmarks side – mennesker som får løn for at bekæmpe lodsejere som mig.

Mennesker som stiller sig op for at belære mig om, hvordan min branche gennem mere end 40 år fungerer eller som sidder/stiller sig i gruppen småsnakkende mens mødet foregår, hvor ingen har mulighed for at følge med i hvad der foregår rundt omkring bordet eller på gårdspladsen.

Det er respektløst og efterlader mig som lodsejer med en følelse af at være blevet ”kørt over”.’

Under det seneste møde, som var ekspropriation – her må det siges at være et skuespil for galleriet, idet man ligeså godt kunne have sendt den valgte opgørelse af de følgevirkninger, som projektet mener jeg bliver påført.

Ingen forholder sig seriøst til den belastning fjernelse af broen syd for ejendommen betyder for min virksomhed.

Hævd er et bagatelliserende ord når man taler med Banedanmark – en situation, som i alle andre sammenhænge bliver taget særdeles seriøst.

Da Banedanmark i sin tid lavede skinnerne gennem mine forfædres arealer blev det nødvendigt at lade kreaturerne gå på skinnerne fra arealerne mod øst og hjem til gården mod vest.

Dette kunne ikke fortsætte, da det blev for risikabelt med dyrene på skinnerne – hvorfor der blev opført en bro mod syd.

Denne bro fik landmændene som kompensation så de kunne fortsætte med at komme til deres jorder mod øst med deres kreaturer og maskiner.

Nu skriver vi 2022 og det passer ikke længere Banedanmark og Aalborg Kommune, at der skal være en bro over togbanen syd for min gård, hvor der som minimum kan krydses med dyr – i mit tilfælde heste.

Aalborg Kommune har i forbindelse med høring haft indflydelse på hvilke broer der bliver genopført og hvilke der ikke bliver. Jeg er fuldstændig uforstående overfor, hvordan der kan blive taget hensyn til Aalborg Kommune, som ikke har haft nogen som helst anvendelse af den pågældende bro. Derimod har jeg flere gange gjort Banedanmark opmærksom på at jeg er særdeles afhængig af muligheden for at krydse togbanen i umiddelbar nærhed af min ejendom med hestene. Som det er i dag krydser vi den hver dag, hvor mine kunder træner hestene i terrænet.

Når jeg læser opgørelsen over erstatning i forbindelse med ekspropriationen har jeg følgende anker:

1. Der er ikke nogen steder der bliver givet erstatning for tabt omsætning i forbindelse med nedlæggelse af broen. Man har ikke engang været i dialog med mig om-

kring skønsmæssig opgørelse af dette. Jeg har været i dialog med Aalborg Politi, Morten Jøns omkring ridning på Adresse 2 ad den anviste strækning – her er beskeden at det ikke er ulovligt, men det kan du vel ikke finde på – da det vil være alt for farligt både for dig selv, din hest og for de øvrige trafikanter. Dette vil bevirke en fraflytning af kunder fra min virksomhed, da forholdene ikke længere vil være som forventet.

2. Som det ser ud nu med hensyn til grønnere miljø også for heste, bliver det højaktuelt at få etableret græsfolde i engen, hvor hestene dagligt kan trækkes til og fra.

Dette er ikke muligt når broen ikke genetableres og i en form hvor hestene kan trækkes over.

3. I forbindelse med opgørelse af erstatning for de mærkede træer til fældning har projektet oplyst at størrelsen er i tråd med erstatning ydet andre steder på strækningen. Her har jeg talt med Langå Jagtforening, som har fået en helt anden erstatning pr træ.

Jeg er 3. generation her på ejendommen, og driften er mit primære erhverv.

Jeg forventer at få en revurdering af ekspropriationsopgørelsen og en dialog om mit fremtidige virke her på stedet – ønsker Banedanmark virkelig at nedlægge min virksomhed – for så er det jo en helt anden dialog vi skal have."

Lodsejeren gennemgik i det væsentligste det fremsendte indlæg af den 14. marts 2022 og uddybede sine påstande under forhandlingerne.

Lodsejeren fremførte, at ejendommen er væsentligt påvirket af anlægsprojektet og ekspropriationsindgrebet, og henviste til de mange driftsmæssige gener og belastningen ved fjernelse af broen syd for ejendommen for lodsejerens virksomhed. Endvidere henviste lodsejeren til den mistede beplantning og den afskærmende effekt som det tæt bevoksede læbælte gav ejendommens ridebane mod jernbanen, og at ejendommen åbnes betydeligt op.

Lodsejerne beskrev at kommunikationen med anlægsmyndigheden har været uskønt, og at det har et omfattende og kompliceret sagsforløb.

Før ekspropriationsindgrebet kunne lodsejerens kunder ride over broen og enten ride mod syd eller nord. Mod nord har lodsejerens kunder redet på tværs af lodsejerens mark og sprøjtesporet i marken tilhørende den naboliggende ejendom Leeregården efter mundtlig aftale med ejeren.

Lodsejeren anførte, at ekspropriationsindgrebet vil medføre et driftstab for virksomheden på ejendommen, og henviste særligt til den mindskede foldplads idet arealet øst for banen ikke længere kan bruges som sådan, samt en øget omvej til de naboliggende græsarealer ligeledes øst for banen. Ifølge lodsejeren vil det kræve mange omkostninger at tilpasse ejendommen til at fortsætte driften af virksomheden. Hertil kommer, at ejendommen er specielt indrettet til opstaldning af heste.

Lodsejeren ønsker en konkret bedømmelse af hendes virksomhed og skønnede en halvering af omsætningen. Lodsejeren beskrev, at ejendommen burde totaleksproprieres, men ønskede enten at få sikret en adgang til græsarealer eller at få erstatning for driftstabet.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet. Anlægsmyndighedens repræsentant gennemgik indledningsvis arealafståelse til anlæg og udlæg af privat fællesvej samt den pålagte servitut og rækkevidden af servituttens zoner, herunder servituttens betydning for beplantningen og opførelse af ny bebyggelse langs jernbanestrækningen.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at anlægsmyndigheden ikke havde bemærkninger til arealerstatningen på 16. kr. pr. m^2, hvilket anses for værende udtryk for en retvisende landbrugsjordspris for ejendommen og i området på ekspropriationstidspunktet. Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at der ikke ydes erstatning for eksisterende udlagt vej over [redacted].nr. Matrikel , fordi at dette var den eneste fornødne vejadgang til den nordligere beliggende ejendom. Det er uden relevans om vejen fremstod synlig i marken.

Anlægsmyndighedens repræsentant fremførte, at anlægsmyndigheden kan acceptere erstatningen for eldriftsservitutten fastsat i ekspropriationskommissionens kendelse, men det bør fremgå af taksationskommissionens afgørelse, at dette er skønsmæssigt fastsat til 10.000 kr. Sammenholdt med øvrige landbrugsejendomme med ekstensivt udnyttede arealer kan erstatningen alene fastsættes takstmæssigt til 4.880 kr. Anlægsmyndighedens repræsentant præciserede, at ca. halvdelen af arealet med eldriftsservitutlinjer på [redacted].nr. Matrikel skulle opgøres efter en høj takst, som et intensivt udnyttet areal på lige fod med havejord, hvilket kan retfærdiggøres af ejendommens ridebane, der er nær jernbanen.

Tilsvarende anførte anlægsmyndighedens repræsentant, at anlægsmyndigheden kan acceptere erstatningen for fjernelse af beplantning i form af 94 træer fastsat i ekspropriationskommissionens kendelse. Anlægsmyndighedens repræsentant uddybede, at det ikke er alt beplantning mod jernbanen, der fjernes, og der fortsat vil være skærmende beplantning mod jernbanen.

Når anlægsprojektet afbryder en ejendoms hidtidige adgang til offentlig vej eller til en del af ejendommen, skal anlægsmyndigheden så vidt muligt sikre ejendommen en anden fornøden vejadgang.

Ejendommen med lb.nr. 436 har haft vejret på den private fællesvej overført bro nr. 21166 til dennes jordstykke med [redacted].nr. Matrikel . Der er i forbindelse med projektet sikret vejadgang til ejendommens [redacted].nr. Matrikel til offentlig vej ad en ny privat fællesvej.

Om der er sikret ejendommen fornøden vejforbindelse indebærer et krav om, at den nye vejforbindelse skal være egnet til den trafik, der er mellem ejendommen og til offentlig vej. Anlægsmyndigheden vil her gøre opmærksom på, at den tidligere bro nr. 21166 har været begrænset til en 4,5 meter bred overføring med vægtbegrænsning på 8 ton. Erstatningsvejen stiller her i dens kvaliteter ikke den vejberettigede dårligere.

Anlægsmyndigheden vil fremhæve, at kravet om fornøden vejadgang til offentlig vej ikke giver noget retskrav på en bestemt linjeføring i vejsystemet eller fastholdelse af en bestemt vejs gunstige beliggenhed. Det fremgår ligeledes af vejlovens § 48, stk. 3, at fornøden vejadgang er opfyldt selvom de ændrede adgangsforhold giver ejendommen en mere afsides beliggenhed i forhold til offentligvej, en bebyggelse eller en

lokalitet. Endvidere hvis ejendommen helt eller delvis afskæres fra sin hidtidige kundekreds eller ejeren af ejendommen påføres fremtidige udgifter til vedligeholdelse eller renholdelse af vej.

Den fastsatte erstatning for 'ændrede adgangsforhold' omhandler forholdet om omvejskørsel til ejendommens jordstykke ([redacted].nr. Matrikel) og den driftsmæssige gene, der følger heraf. Fordi forholdet vedrører øgede driftsomkostninger pga. længere vej, er det relevant at se på anvendelsen af jordstykket, hvortil vejrettigheden har været knyttet.

[redacted].nr. Matrikel har til og med ekspropriationstidspunktet været drevet med planteavl. På Miljø- og Fødevareministeriets kortportal "MiljøGIS" er jordstykket i dens Markkort registreret med vårbyg i perioden 2010-2021. At dømme ud fra ortofoto i samme periode, så synes [redacted].nr. Matrikel bortforpagtet til den nordlige tilgrænsende ejendom, som er ejet af et familiemedlem.

Ekspropriationskommissionen synes at have fulgt en erstatningspraksis for udregning, der lyder "forskellen i meter fra ejendommens bygninger til jordstykket (omvejen) x størrelsen af jordstykket der er omkørsel til i hektar x 2 (frem og tilbage) x faktor (1 for planteavl, 2 for ejendom med svin og 3 for ejendom med kvæg)". Anlægsmyndighedens repræsentant henviste til den fremsendte taksationspraksis KFE 2004.166 og KFE 2006.257.

Lodsejer beskriver gene fra bronedlæggelse ved at ryttere fra dennes ejendom ikke længere kan passere over på den østlige side af jernbanen. Færdslen har været generelt i området fra jernbanen mod Østerå. Dette har imidlertid ikke noget med vejretten til [redacted].nr. Matrikel at gøre.

[redacted].nr. Matrikel har ikke haft nogen former for indretning til heste (folde, ridestier eller lignende). Vejrettet er knyttet op på ejendommen og jordstykket.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Kommissionen fastsætter en erstatning på 176.708 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift, tab af beplantning, omvej, areal til udlæg og anlæg af ny privat fællesvej samt ejendomsforringelse.

Taksationskommissionen finder, at erstatningen for ejendomsforringelse skal fastsættes til 100.000 kr.

Ved fastsættelsen af erstatningen for ejendomsforringelse har taksationskommissionen lagt vægt på de gener for ejendommen, der følger af nedlæggelse af bro nr. 21166, hvorved muligheden for let adgang fra egne bygninger til egne jorder på den anden side af jernbanen ophører, og på ejendommens indretning som hesteejendom.

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse for servitut om eldrift, for areal til ny privat fællesvej, for tab af beplantning og for omvej. Der henvises her til de af ekspropriationskommissionen anførte grunde, som taksationskommissionen tilslutter sig.

Endvidere fastsættes en skattekompensation på 28 kr. for ejendomsskat for det til privat fællesvej udlagte areal indtil 1. januar 2024.

For udgifter i forbindelse med ændring af markkort tillægges ejeren 1.500 kr.

For udgifter i forbindelse med erstatningsudbetaling tillægges ejeren 5.000 kr.

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

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Konklusion

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning, omvej, areal til udlæg og anlæg af ny privat fællesvej samt ejendomsforringelse	176.708 kr.
Skattekompensation	28 kr.
For ændring af markkort	1.500 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.

Michael Hansen Jensen

Eigil Holm Nielsen

Niels Jørgen Bønløkke

Lars Poulsen

Niels Erik Borup Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

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 § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 25. januar 2023



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.