Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 3. november 2022

Sagsnr. 2022-076618

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matrikel

Beliggende: Adresse

Adresse

(Lb.nr. 147)

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. 16.00 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse , Adresse . Til stede ved taksati-

onskommissionens 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 mødt sammen med flere medlemmer af sin familie samt sin repræsentant landbrugretskonsulent Hans Ole Kristensen, Agri Nord.

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 matr.nr. Matrikel
et areal på 858 m^2. Ejendommen er en beboelsesejendom i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2020 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 340.000 kr., heraf en grundværdi på 53.400 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift. Derudover fjernes der beplantning på ejendommen i form af én naurhæk.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 17. maj 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 8. juni 2022 fra lodsejerens repræsentant landbrugretskonsulent Hans Ole Kristensen, Agri Nord
- Brev af 12. oktober 2022 med lodsejerens supplerende bemærkninger fremsendt af Hans Ole Kristensen, Agri Nord
- Brev af 28. oktober 2022 med Hans Ole Kristensens påstande til taksationsforretningen og uddybende bemærkninger samt tre bilag:
    - Bilag 1: Uddybning af påstanden fra Hans Ole Kristensen, Agri Nord, samt luftfoto af lodsejerens ejendom fra 1979
    - Bilag 2: Brev af 26. oktober 2022 fra Sikkerhedsstyrelsen til Hans Ole Kristensen vedrørende afklaring om sikkerhedsafstand mellem byggeri og jernbanekøreledning
    - Bilag 3: Kopi af skødet ved salg af lodsejerens ejendom approberet den 17. april 1972
- Notat (talepapir) udleveret på forretningsdagen fremsendt den 12. oktober 2022 af anlægsmyndigheden med anlægsmyndighedens supplerende bemærkninger samt fire bilag:

- Bilag 1: Skelplan af ejendommen udfærdiget efter opmåling den 31. januar 2022
- Bilag 2: Overtaksationskommissionens kendelse af 14. november 2016 i sag 7/2016 optrykt i KFE
- Bilag 3: Resume af Højesterets dom af 21. december 2020 i anke BS-5850/2020-HJR (1. afdeling) optrykt af Ugeskrift for Retsvæsen
- Bilag 4: Overtaksationskommissionen for Århus og en del af Ringkøbing amtsrådskreds kendelse af 8. september 1995 i sag 13a/1995 optrykt i KFE

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 17. maj 2022

"Kommissionen har fastsat en erstatning for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af hæk og for delvis åbning af ejendom, på 57.910 kr. Derudover har kommissionen tilkendt ejeren en godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand på 8.000 kr.

Indledningsvis finder kommissionen, at der ikke er grundlag for at totaleksproprierе ejendommen på baggrund af magnetfeltsudbredelse, da ingen af ejendommens beboelsesrum er berørt af en magnetfeltsudbredelse på 0,4 mikrotesla eller derover. Dernæst finder kommissionen, at den tilbageværende ejendom ikke har en sådan karakter, at ejendommen kan eksproprieres i sin helhed, jf. ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1. Kommissionen lægger i den forbindelse vægt på, at de primære indgreb på ejendommen består i pålæg af servitut om eldrift og fjernelse af naurhækken. Kommissionen lægger samtidig vægt på, at jernbanens placering i forhold til ejendommen er uændret, samt at der, så vidt kommissionen er orienteret, ikke foreligger sikkerhedsforskrifter eller andre forhold, som er til hinder for, at ejeren kan blive boende på ejendommen efter anlæggets etablering. Kommissionen finder således, at der ikke er grundlag for at totaleksproprierе ejendommen.

Erstatningen for servitut om eldrift er herefter 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 samt 7 kr. pr. m^2 såvel i zonen fra 10-14 meter som i zonen fra 14-19 meter. Den beregnede erstatning for pålæg af servitutten udgør således 7.910 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 har derudover skønsmæssigt fastsat en samlet erstatning på 50.000 kr. for tab af naurhæk og delvis åbning af ejendom. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på det forhold, at naurhækken, som er ca. 55 løbende meter, delvist er placeret inden for ejendommens matrikelgrænse, og at det må lægges til grund, at ejeren løbende har vedligeholdt hækken fra egen matrikel. Kommissionen har derudover lagt vægt på, at Banedanmark – så vidt kommissionen er orienteret – ikke tidligere har påtalt naurhækkens delvise placering på Banedanmarks ejendom. På denne baggrund er det kommissionens opfattelse, at ejeren kan have en berettiget forventning om at modtage erstatning for fjernelsen af naurhækken. Kommissionen finder imidlertid, at der bør ske et fradrag som følge af det delte ejerskab til naurhækken, idet der således udredes en erstatning for delvis *åbning af ejendommen.*

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.

Ydermere har kommissionen tilkendt ejeren 8.000 kr. i samlet godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29, idet kommissionen har lagt vægt på sagernes omfang og kompleksitet samt det forhold, at ejerens repræsentant gav møde sammen med ejeren på forretningen. Det bemærkes i den forbindelse, at kommissionen ikke har hjemmel til at udrede en godtgørelse efter regning.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Det er i den forbindelse kommissionens opfattelse, at elektrificeringen af jernbanen ikke i sig selv medfører en erstatningsberettiget værdiforringelse af ejendommen, ud over den pålagte servitut og de anførte ulemper, som der ydes en erstatning for.

På baggrund af ovenstående finder kommissionen, at der med de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Endelig skal det oplyses, at der ikke på nuværende tidspunkt er taget stilling til spørgsmålet om erstatning for ejendomsværdiforringelse som følge af anlæggets nærhed. Ejeren kan inden for et år efter anlæggets ibrugtagning begære dette erstatningsspørgsmål behandlet af ekspropriationskommissionen, jf. § 21 i ekspropriationsprocesloven.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 17, stk. 4 i ekspropriationsprocesloven, 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, tab af hæk og for delvis åbning af ejendom *57.910 kr.*
Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet udgjorde 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke.
For sagkyndig bistand *8.000 kr.*

[…]

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod principalt ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at ejendommen i sin helhed totaleksproprieres. Subsidiært påstod lodsejeren ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejernes repræsentant har indsendt et supplerende indlæg af 12. oktober 2022, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

Primære krav er totaleksproprіation af ejendommen.

Afstanden fra boligen til ledningen er i det lodrette plan ca. 10 meter. Ejendommens vandforsyning er en boring, som ligger nærmere.

Begrundelsen for dette krav er, at ejendommen ligger så tæt på køreledningen, at de respektafstande, som er omtalt i bkg. nr. 1112 af 18. august 2016 § 5, stk. 2 (vandrette respektafstand 3 m fra lederen) og § 5, stk. 3, nr. 2 (lodrette respektafstand på 6m fra lederen), rækker langt ind mod boligen.

Ved uheld med nedfaldne ledninger er sikkerhedsafstanden 10 meter, jf. bekendtgørelsens § 15, nr. 1. I det tilfælde vil vandforsyningen være meget udsat. Skulle det uheld ske ud for Lodsejer s bolig, vil han være i risiko for, at installationerne (vand og varme) bliver strømførende via jorden.

Benyttelsen af boligen vil være meget påvirket af anlæggets placering, og hvis der ikke tages nødvendige hensyn for eksempel ved arbejder på husets facade/tag eller ved forskellige aktiviteter op imod banen, vil brugen være forbundet med fare.

Deklarationen rummer forskellige forbud, svarende til bekendtgørelsens respektbestemmelser; men tinglysningen af en deklaration kan ikke forventes at have stor virkning for eksempel i forhold til brugerne af ejendommen.

Hertil kommer, at ejendommen vil være umulig at sælge, når en køber først forstår, hvorfor deklarationen er tinglyst på ejendommen.

Det er en misforståelse, når kendelsen henviser til magnetfeltets betydning. Bekymringen angår elsikkerhedsloven.

Lodsejer er opmærksom på, at ejendommen inden ekspropriationen på grund af sin beliggenhed ikke har haft stor værdi, og han har tilbudt ejendommen til BaneDanmark for ejendomsvurderingen; men det tilbud er afslået.

Subsidiært kræves en erstatning som kan kompensere værdinedgangen på grund af deklarationens indgribende betydning for ejendommen. Uden at lægge noget bestemt tal på bordet forudsættes værdinedgangen at være en betydelig andel af ejendommens værdi.

Vi har ikke indsigelser imod den tilbudte erstatning for tab af beplantning."

Lodsejernes repræsentant har indsendt et supplerende indlæg af 28. oktober 2022, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

Jeg henvender mig på vegne af Lodsejer , Adresse , Adresse .

Vi har nu fået svar fra Sikkerhedsstyrelsen, se vedhæftede.

Indledningsvis bemærkes, at køreledningen er en uisoleret leder, som er sat under spænding med 25 V og en stor effekt.

Styrelsen konstaterer, at anlægget er lovligt, og sikkerheden i forhold til Erik er varetaget med **Bekendtgørelsen om sikkerhed for udførelse af ikke-elektrisk arbejde i nærheden af elektriske anlæg, Bkg. nr. 1112 af 18. august 2016.**

Jeg citerer nedenfor relevante regler fra bekendtgørelsen

I § 1 : **"Bekendtgørelsen finder anvendelse på ikke-elektrisk arbejde, som udføres i privat eller erhvervsmæssigt øjemed, i nærheden af elektriske anlæg."**

I § 5, stk. 1 står: **"Ved arbejde i nærheden af luftledninger og luftkabler må den vandrette respektafstand, jf. stk. 2, og de lodrette respektafstande, jf. stk. 3, ikke overskrides, jf. dog stk. 4-5 og § 6"**

Stk. 2: **"Den vandrette respektafstand er 3 meter fra jorden, jf. bilag 1, figur 1-2."**

Stk. 3: **"De lodrette respektafstande er**

2) 6 meter fra yderste leder for højspændingsluftledninger mellem 10-40 kV, jf. bilag 1, figur 3"

§ 6: **"Er det ikke muligt at udføre et arbejde under overholdelse af de i§ 5 nævnte respektafstande, skal der indhentes nærmere anvisninger for arbejdets udførelse hos ejeren af det elektriske anlæg."**

§ **15 "Nær spændingsførende genstande, nedfaldne ledninger eller beskadigede kabler skal følgende respektafstande overholdes**

1) 10 meter ved elektriske højspændingsanlæg.''

Der eksproprieres en deklaration, som beskriver, hvilke anlæg og genstande, der må ikke må findes inden for en afstand af 10 meter. Deklarationen er teknisk set ret perfekt, idet den er egnet til tinglysning som byrde på ejendommen med beskrivelse af, hvilke rådighedsindskrænkninger nuværende og kommende ejere er forpligtet til at overholde.

I forhold til kendelsen føler jeg behov for at foretage nogle præciseringer:

Der er ingen indsigelse i forhold til magnetfelt -bekymringen angår el-sikkerheden.

Der er i ekspropriationssagen gjort meget lidt ud af at oplyse Lodsejer om, at etableringen af køreledningen medfører, at nogle adfærdsregler af hensyn til el-sikkerhed træder i kraft.

Professor Claus Leth Bak har forklaret, at ved benyttelsen af sin ejendom skal Erik undgå at komme nærmere end 6 m og 3 m for at undgå at komme til skade eller direkte dø. Hvis for eksempel en aluminiumsstige kommer for tæt på køreledningen, kan strømmen springe, og holder Erik fat i stigen (for det gør han vel, når stigen kommer for tæt på), får han stærkstrøm igennem sig.

Denne nærhedszone ligger meget tæt på Eriks bolig, og den rækker ind i hans have. Tagrenden på huset er i højde med underkanten på nærhedszonen (3 meters højde) og kvisten er 3 meter højere. Arbejde på husets kvist eller tag vil foregå over grænsen den vandrette respekt- afstand til ledningen, og afstanden fra facaden til den lodrette respektafstandsgrænse vil være 4 meter.

Ekspropriationsforretningen var lagt til rette, så vi alene talte om deklarationens indhold, medens da vi bragte el-sikkerheden på banen, påberåbte ekspropriationskommissionen sig, at de ville overlade mere tekniske spørgsmål til afklaring mellem parterne. Vi har udvekslet den vedhæftede mail; men ellers er vi ikke kommet videre.

I brevvekslingen med BaneDanmark anerkendes, at Erik ikke lovligt kan foretage vedligeholdelse med stige, stillads eller lignende, og hvis han får behov for at udføre arbejder, vil BaneDanmark lave en instruks om, hvordan det skal gøres.

Jeg mener stadigvæk, at det er helt igennem uholdbart, at man ved denne ekspropriation påfører Erik denne sikkerhedsrisiko.

Nærheden til køreledningen betyder altså dels, at der er tinglyst en servitut om, hvad der må etableres i nærzonen til køreledningen, dels at sikkerhedsreglerne gør det meget vanskeligere at passe ejendommen og opholde sig i nærzonen, simpelthen fordi det er farligt at overtræde reglerne.

Ekspropriationskommissionen er endda i sin kendelse nået frem til det resultat, at der ikke er givet nogen erstatning for værdiforringelse på ejendommen på grund af ulemper begrundet i nærheden til anlægget.

Der er ikke givet noget for deklarationspålægget - i modstrid med næsten alle andre pålæg af restriktioner ved deklarationsareal.

Det er efter min mening i høj grad værdiforringende, når denne deklaration lægges på ejendommen.

Deklarationen fjerner byggemuligheder på ejendommen, og forhindrer en del aktiviteter, som hidtil har været mulige og lovlige. Herunder vedligeholdelsesarbejder, som herefter kun lovligt kan udføres efter aftale med BaneDanmark.

Hertil kommer så de restriktioner, som følger af el.sikkerhedsbekendtgørelsen.

Jeg er meget forundret over, at ekspropriationskommissionen ikke har tillagt Erik nogen som helst erstatning, for at han skal tåle disse restriktioner.

Mit grundlæggende synspunkt er, at tungtvejende sikkerhedshensyn gør totalekspropriationen nødvendig - uanset hvilken økonomi, der er i deklarationspålægget.

Jeg undrer mig også meget over, at elsikkerheden ikke er tillagt nogen betydning i ekspropriationsforretningen, og jeg synes, det er kritisabelt. Eksproprianten Erik er kun blevet orienteret om disse forhold, fordi Claus Leth Bak og jeg er gået op i forholdene. Jeg mener (som det vist fremgår af det foregående), at risikoen og de adfærdsrestriktioner, køreledningen medfører, burde have været tydeliggjort, og det burde have været åbent afvejet for ekspropriationskommissionen, hvor store fare anlægget må udgøre, samtidig med at forholdene er så tilpas sikre, at ejeren skal tåle dem.

Min påstand om totaleksspropriation kan dog også bygges på, at der skal udmåles så stor en ulempeerstatning, at totaleksspropriationen kan ske ved ekstension.

Ejendommen har i forvejen kun en ringe værdi på grund af sin beliggenhed - vi har tilbudt ejendommen til BaneDanmark for 300.000 kr svarende til ejendomsværdien, og det er vores vurdering, at det er handelsprisen for ejendommen.

Vi mener, at delerstatningen vedrørende tab af beplantning er korrekt udmålt af ekspropriationskommissionen (mere herom nedenfor). Dermed er en delerstatning på 57.000 kr. på plads.

En ulempeerstatning pga. elsikkerhedsreglernes virkning kombineret med deklarationspålæggets betydning for ejendommens omsættelighed mener jeg burde være i størrelsesorden

100.000 kr. til 150.000 kroner. I kendelsen er ikke engang taget forklaret, hvad kommissionen mener om ulempernes omfang og betydning for erstatningsudmålingen. Jeg tænker, det må være smuttet, men er samtidig bekymret, fordi BaneDanmark flere gange har påpeget, at der er mange banehuse langs

Dermed er det vores påstand, at delerstatning bør udmåles til mindst 160.000 kr. - altså mere end halvdelen af ejendommens handelsværdi efter vor vurdering.

Delerstatningen er derfor så stor, sammenlignet med ejendommens handelsværdi, at ekstension efter praksis kan kræves af Erik.

Hækken er væsentligt ældre end fra 1972. Erik mener den går helt tilbage til 1950-erne.

BaneDanmark kræver noget tilbage, som de en gang har solgt.

Erik har også andre aftaler med BaneDanmark, f.eks. om placering af udløb i banegrøft. Der er ikke noget i vejen for at indgå aftaler, der berører banens areal.

[…]"

Lodsejerens repræsentant gennemgik i det væsentligste de fremsendte supplerende indlæg af den 12. og 28. oktober 2022.

Lodsejerens repræsentant anførte under forhandlingerne, at ejendommen bør totaleksproprieres, og henviste særligt til sikkerhedsafstanden til jernbane og masteranlæggene, der på sigt vil blive opstillet meget tæt på ejendommen og det fremtidige magnetfelt fra jernbanen. Lodsejerens repræsentant anførte, at lodsejeren potentielt er i livsfare med køreledninger placeret så tæt på ejendommen.

Lodsejerens repræsentant beskrev de praktiske gener, der gør sig gældende for lodsejeren særligt i forhold til den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen ikke overstiger 7.910 kr., der er beløbet svarende til taksten for servitutten om eldrift for intensivt udnyttede arealer.

Anlægsmyndighedens repræsentant gennemgik indledningsvis ekspropriationsindgrebet herunder servitutten om eldrift. Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at det ikke er en del af anlægsprojektets indgreb på ejendommen, at der fortabes en hæk. Ekspropriationskommissionen gør derfor uret i at henføre det som et tab for ejendommen, og yde erstatning herfor til lodsejeren.

Ejendommens skel mod jernbane blev påvist af den ledende landinspektør på ekspropriationsforretningen. Her blev det tydeliggjort, at hækken er beliggende på jernbanens ejendom.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at hækken er beliggende på anlægsmyndighedens areal og fordi der ikke eksisterer et aftalegrundlag, der påviser at lodsejer, har rettigheder til arealet med hækken, så kan der efter anlægsmyndighedens opfattelse ikke udredes nogen erstatning herfor til lodsejeren, da hækken ikke været et beskyttet gode.

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste til Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborg, kendelse af 14. november 2016 i sag nr. 7/2016 angivet i KFE 2016.602. I denne sag havde en lodsejer foretaget indretninger på et areal i strid med bestemmelserne i en gældende byplanvedtægt. Overtaksationskommissionen udtaler:

[…] For så vidt angår den erstatning, som taksationskommissionen har tilkendt for ulemper for flytning af hegn, lamper og skilt mv., bemærker fire medlemmer af overtaksationskommissionen, herunder formanden, at der ikke skal ydes erstatning herfor, da hegnet, lamperne og skiltet mv. oprindeligt var anbragt i strid med byggelinjen, og at kommunen derfor kunne have påbudt dem fjernet, og da de som nævnt ef-

terfølgende lovligt var anbragt på arealet i henhold til en dispensation på fjernelsesvilkår. Et medlem har stemt for at stadfæste taksationskommissionens afgørelse om erstatning for ulemper. […]

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste derudover til Overtaksationskommissionen for Århus og del af Ringkøbing amtsrådskreds kendelse af 8. september 1995 i sag nr. 13a/1995 angivet i KFE1996.172. Denne omhandler ulovlig anvendelse af et oversigtsareal, der ikke kunne lægges til grund ved erstatningsudmåling for ekspropriation af arealet.

Ligesom indretningerne i ovennævnte sager, så er hækken i nærværende sag også placeret i strid med gældende bestemmelser, såfremt dette er sket af lodsejer – eller en tidligere lodsejer – og når der ikke er indgået en aftale eller opnået en tilladelse til placeringen af hækken på jernbanearealet.

Det er ikke muligt at vinde hævd over jernbanearealer efter den nuværende jernbanelovs § 28. Bestemmelsen stod oprindelig i § 52a, stk. 2, i den nu ophævede lov om DSB, der trådte i kraft den 1. juni 1988, hvorfor hævd mod jernbanearealer, der ejes af DSB og Banestyrelsen, skal være vundet inden den 1. juni 1988. Det er ikke muligt for lodsejer at have haft en tilstrækkelig lang periode til at kunne vinde hævd over jernbanearealet fordi ejendommen først er opstået i år 1972, som et frasolgt jernbaneareal.

I lovforarbejderne til DSB-loven er der reference til regelsættet for vejområdet for så vidt angår hævd. Det fremgår i forarbejderne til vejbestyrelsesloven af 1957 (betænkning nr. 112, 1955), at vejmyndighederne førhen har måtte give det en betydelig indsats af økonomiske og administrativ art for at opretholde de offentlige veje i deres nuværende omfang.

Indførelse af hævdsbestemmelserne skulle bevirke, at infrastrukturforvalteren blev fri af en tilsynspligt for de ejendomsmæssige grænser henset til omfanget af denne opgave.

Anlægsmyndigheden kan som infrastrukturforvalter ikke have udvist passivitet i nærværende sag, fordi at det først bliver bekendt ved selve ekspropriationsforretningen, at hækken er beliggende på jernbanearealet. Det har ikke været nødvendigt før dette tidspunkt at undersøge skellets og beplantningens præcise placering og såfremt hækken havde været placeret på korrekt vis bag skellet, så ville det heller ikke have været nødvendigt at fjerne det i projektet.

Såfremt forholdet var at betragte ud fra en naboretlig henseende, burde dette have afventet en § 21 sag efter Ekspropriationsprocesloven. Der er på ejendommen tinglyst en tåleservitut, hvorved lodsejeren til hver en tid skal tåle jernbanetrafikken både som den er ved overtagelsen og senere, hvorved der ikke kan rejses krav mod infrastrukturforvalteren.

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste afslutningsvis Højesterets afgørelse af 21. december 2020 med U.2021.1195. Infrastrukturforvalteren fældede i denne sag beplantning på egen ejendom uden at der kunne tilkomme nærmeste lodsejer noget

herfor. Dette gør sig efter anlægsmyndighedens opfattelse også gældende i nærværende sag skulle forholdet betragtes naboretligt.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen fastsætter en erstatning for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af hæk og for delvis åbning af ejendom, på 82.910 kr.

Taksationskommissionen finder, at der ikke er grundlag for at antage, at tinglysning af servitut om eldrift og fjernelse af naurhæk indebærer, at ejendommen ikke hensigtsmæssigt kan bevares som selvstændig ejendom eller udnyttes på rimelig måde, jf. lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (lbkg 1161 af 20. november 2008), § 16. Taksationskommissionen lægger herved vægt på, at servitutten om eldrift og fjernelse af naturhæk ikke påfører ejendommen, der er et i 1972 frasolgt banehus, sådanne gener, herunder af sikkerhedsmæssig eller anden karakter, at den ikke fortsat kan anvendes til beboelse. De af lodsejer anførte synspunkter kan ikke føre til andet resultat.

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse på 7.910 for servitut om eldrift i henhold til de af ekspropriationskommissionen anførte grunde. De af lodsejer anførte synspunkter kan ikke føre til andet resultat.

Taksationskommission finder, at der skal fastsættes en erstatning på 75.000 kr. for tab af naturhæk og for delvis åbning af ejendommen. Som ekspropriationskommissionen lægger taksationskommissionen vægt på, at hækken delvist er placeret på ejendommen og løbende er vedligeholdt af ejer, og at fjernelse af hækken indebærer betydelig åbning af ejendommen. Da en del af hækken er placeret på Banedanmarks areal, gives der kun erstatning for delvis tab af hæk og delvis åbning af ejendommen. Endvidere indgår i erstatningsfastsættelsen, at den syd for ejendommen beliggende vejbro over banen er hævet i forbindelse med elektrificeringsprojektet, hvilket indebærer en vis yderligere åbning af ejendommen.

For udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med taksationskommissionen behandling af sagen tillægges ejeren 8.000 kr. Dette beløb tillægges altså udover det beløb, som ekspropriationskommissionen har fastsat til udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med ekspropriationskommissionens behandling af sagen.

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 hæk og for delvis åbning af ejendom	82.910 kr.

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

For sagkyndig bistand for ekspropriationskommissionen	8.000 kr.
For sagkyndig bistand for taksationskommissionen	8.000 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.

Viborg, den 25. januar 2023

Asbjørn Hagen Varde

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.