Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 1. maj 2023

Sagsnr. 2022-088324

Sagens parter:

V ApS

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 m.fl.

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 1004)

mod

Banedanmark
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for afståelse af et areal, for pålæg af servitut om eldrift og for fjernelse af beplantning i anledning af elektrificering af jernbanestrækningen Fredericia – Vejle.

Mandag den 1. maj 2023, ca. kl. 9.00, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 2 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, fiskeriforeningsformand

Allan Buch og ejendomskonsulent Eigil Holm Nielsen, samt det kommunalt udpegede kommissionsmedlem, maskintekniker Poul-Erik Hansen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Karsten Willeberg-Nielsen, Mølbak Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved ejer og direktør D , dennes søn, K - , samt skovfoged S .

Anlægsmyndigheden gav møde ved juristerne Gitte Nielsen Ferneke og Rikke Øster, Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en bygningsløs landbrugsejendom på 1.064.504 m^2, heraf 6.983 m^2 vejareal.

Ekspropriationsindgrebet omfatter, at der fra ejendommen afstås ca. 1.060 m^2 til anlæg af autotransformerstation og ca. 1.010 m^2 til ny privat fællesvej, at der pålægges ejendommen servitut om eldrift, vejret og bestemmelse om midlertidigt arbejdsareal, og at der fjernes beplantning på ejendommen i form af 96 løvtræer.

Ejendommen omfatter både landbrugs- og skovarealer. Landbrugsarealerne udgøres af matr.nr. 2 , 3 , 4 , 5 , 6 , 7 og 8 , hvorpå eldriftsservitutten omfatter 300 m^2 i zonen fra 0-10 meter, 1.680 m^2 i zonen fra 10-14 meter og 4.470 m^2 i zonen fra 14-19 meter. Skovarealerne udgøres af matr.nr. 9 , 1 , 10 , 11 og 12 , hvorpå eldriftsservitutten omfatter 840 m^2 i zonen fra 0-10 meter, 2.430 m^2 i zonen fra 10-14 meter og 3.940 m^2 i zonen fra 14-19 meter. Af de berørte skovarealer udgør 290 m^2 privat fællesvej.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 7. juli 2022, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 7. juli 2022

"Kommissionen har fastsat en erstatning for det afståede areal og for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, servitut om vejret som anmærkning k i fortegnelsen, afskåret areal der forbliver under ejendommen, defigurering, udlæg og anlæg af ny privat fællesvej og tab af beplantning på 89.731 kr.

Da ejeren kommer til at betale ejendomsskat af det afståede areal indtil den 1. januar 2024, er der fastsat en skattekompensation på 96 kr. Derudover har kommissionen tilkendt ejeren 600 kr. for afgrødetab samt 1.500 kr. for ændring af markkort.

For det afståede areal, ca. 1.060 m², har kommissionen fastsat en erstatning på 18 kr. pr. m², idet kommissionen har lagt vægt på arealets beliggenhed og beskaffenhed, herunder at der er tale om god landbrugsjord. Den samlede arealerstatning udgør herefter 19.080 kr.

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 4 kr. pr. m² i zonen fra 0-10 meter samt 1 kr. pr. m² såvel i zonen fra 10-14 meter som i zonen fra 14-19 meter. Kommissionen har i den forbindelse ikke tilkendt ejeren en erstatning for pålæg af servitut på de arealer, der udgør privat fællesvej, da der er tale om vejarealer, som ejeren ikke frit kan råde over. Den beregnede erstatning for pålæg af servitutten udgør således 16.640 kr.

For udlæg og anlæg af ny privat fællesvej, ca. 1.010 m², har kommissionen tilkendt ejeren en erstatning på 18 kr. pr. m², idet kommissionen har lagt vægt på arealets beliggenhed og beskaffenhed, herunder at der er tale om god landbrugsjord. Erstatningen herfor udgør således 18.180 kr.

For et afskåret areal, der forbliver under ejendommen, ca. 611 m², har kommissionen ligeledes fastsat en erstatning på 18 kr. pr. m². Erstatningen herfor udgør således 10.998 kr.

For defigurering af et areal på ca. 2.185 m² har kommissionen tilkendt ejeren 4,5 kr. pr. m². Erstatningen herfor udgør således 9.833 kr.

Endvidere har kommissionen tilkendt ejeren 15.000 kr. for den beplantning, som fjernes på 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 600 kr. for afgrødetab.

Endelig har kommissionen tilkendt ejeren 1.500 kr. for ændring af markkort.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsarealer fastsættes efter anlæggets udførelse, jf. ekspropriationsproceslovens § 18. Hvis anlægsmyndigheden og ejeren ikke kan

blive enige om vilkårene for arealernes aflevering, kan sagen forelægges ekspropriationskommissionen.

Efter sædvanlig praksis tilkendes ingen erstatning for pålæg af servitut om vejret.

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 ekspropriationsloven, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.

Herefter bestemmes:

For det afståede areal, ca. 1.060 m², og for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, servitut om vejret som anmærkning k i fortegnelsen, afskåret areal der forbliver under ejendommen, defigurering, udlæg og anlæg af ny privat fællesvej og tab af beplantning	*89.731 kr.*
Skattekompensation	*96 kr.*
For afgrødetab	*600 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*

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

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret.

Lodsejeren anførte, at erstatningen for det permanent afståede areal er for lav, idet prisen på landbrugsjord som minimum ligger på 25 kr. pr. m². Det afståede areal er beliggende midt på marken, hvilket giver flere indhak og betyder driftsgener i al fremtid, som er langt mere omkostningsfyldte, end man drømmer om. Lodsejeren pegede endvidere på, at den af anlægsmyndigheden etablerede nedkørsel til marken fra den nye grusvej til autotransformerstationen er blevet stejl, og at arealet på den ene side af autotransformerstationen er etableret som en skråning.

Lodsejeren oplyste, at adgangsvejen er anlagt på et areal, som før blev anvendt til bl.a. braklægning. Den anlagte adgangsvej udgør imidlertid ca. halvdelen af arealet, og restarealet langs med vejen er for småt til, at man kan dyrke det eller oppebære

braklægningsstøtte. Lodsejeren foreslog derfor, at anlægsmyndigheden overtager restarealet, der ingen værdi har for lodsejeren.

Lodsejeren anførte, at adgangsvejen er for smal til, at landbrugskøretøjer kan passere overkørslen over bækken. Før kunne man passere i niveau med bækken, men da vejen er blevet hævet, er der nu fare for, at køretøjer skrider ud og ned i bækken.

Desuden anførte lodsejeren, at det fremtidige skel omkring autotransformerstationen bør fastlægges således, at der ikke indgår skråningsareal i landbrugsejendommens dyrkningsarealer.

Lodsejeren anførte, at der med elektrificeringen af jernbanen er sket en ændring i retstilstanden, og at lodsejeren med eldriftsservitutten er blevet pålagt større tilsynsforpligtelse, ansvar og risiko end hidtil. Lodsejeren afviste, at de afmærkede risikotræer fremstod svækkede, eller at de på anden måde skulle have udgjort en risiko, før jernbanestrækningen blev elektrificeret. Efter lodsejerens opfattelse understreger det blot antagelsen om, at retstilstanden er ændret, når selv normale, robuste egetræer er blevet udpeget som risikotræer.

Lodsejeren anførte, at det ideelle ville være, at anlægsmyndigheden overtog hele det servitutpålagte areal – eller i det mindste rydningsforpligtelsen – idet lodsejeren kun vil have udgifter ved at drive skoven fremadrettet.

Lodsejeren pegede på, at pålægget af eldriftsservitutten har medført et værditab på ejendommen, idet en potentiel køber, naturligvis vil foretrække et stykke skov uden servitutpålæg og den deraf følgende risiko for at ifalde et meget stort erstatningsansvar – særligt når der ikke er nogen indtjening forbundet med skovdriften.

Lodsejeren anførte, at ekspropriationskommissionens erstatningsudmåling for tab af beplantning er alt for lav, idet der ikke herved er taget højde for træernes værdi, som lodsejeren skønnede til at være ca. 600 kr./m^3, hvorfra der skal trækkes skovningsomkostninger på ca. 250 kr./m^3.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at erstatningen for servitut om eldrift er beregnet efter en fast og mangeårig praksis og pegede på, at ekspropriationskommissionen har vurderet, at der ikke gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af taksterne.

Anlægsmyndigheden anførte, at servitutten medfører en rådighedsindskrænkning i forhold til den beplantning, som må forefindes inden for nærmere bestemte afstande regnet fra banens spormidte. Derudover gengiver servitutten lodsejerens forpligtelse til at overvåge og beskære beplantningen på sin ejendom.

Anlægsmyndigheden pegede på, at det er rådighedsindskrænkningen, som lodsejeren modtager erstatning for, men lodsejerens pligt til at overvåge og beskære beplantning på sin ejendom er ikke ny. Det følger således af jernbanelovens § 25, at anlægsmyndigheden kan kræve træer og anden beplantning fjernet eller beskåret, når hensynet til banens vedligeholdelse eller togdriften gør det nødvendigt. Endvidere følger

det af almindelige naboretlige regler, at det er lodsejerens ansvar at sikre, at træer eller grene ikke falder ned over banen.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at servitutten ikke indebærer nogen udvidelse af lodsejerens ansvar og risiko. De træer, som er blevet udpeget som risikotræer, er blevet udpeget på baggrund af en forstfaglig vurdering. Hvorvidt lodsejeren vil ifalde et erstatningsansvar, er en konkret vurdering fra sag til sag. Et eventuelt erstatningskrav vil ikke nødvendigvis blive større som følge af elektrificeringen af banen, idet skaderne på et tog, der er blevet afsporet på en traditionel jernbanestrækning, kan være dyrere end skaderne på et ledningsanlæg, der er blevet ramt af nedfaldne træer eller grene.

Anlægsmyndigheden oplyste, at man endnu ikke har taget endelig stilling til spørgsmålet om eventuel overtagelse af servitutarealet. Udgangspunktet er dog, at anlægsmyndigheden ikke ønsker at overtage servitutarealet eller restarealet langs med adgangsvejen. Elektrificeringsloven (lov nr. 609 af 12. juni 2013 om elektrificering af jernbanen) indeholder ikke hjemmel hertil, da det vil gå videre, end formålet tilsiger.

Anlægsmyndigheden anførte, at det for tab af beplantning følger af sædvanlig praksis, at erstatningen fastsættes skønsmæssigt under hensyntagen til beplantnings særlige funktion, som for eksempel afskærmning. Efter anlægsmyndighedens opfattelse er der ved ekspropriationskommissionens erstatningsudmåling taget hensyn til antal, arter og størrelse af den beplantning, der fjernes. Det kan muligvis også have spillet ind, at der er tale om risikotræer, som kan være svækkede, og som derfor ikke nødvendigvis kan sælges til markedsprisen. Anlægsmyndigheden bemærkede endvidere, at der ikke er hjemmel til at give nyt for gammelt.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Eldriftsservitutten

For så vidt angår ejendommens *landbrugsarealer* kan taksationskommissionen tiltræde den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for servitutpålægget. Servitutpålægget omfatter på landbrugsarealerne 300 m^2 i zonen fra 0-10 meter, 1.680 m^2 i zonen fra 10-14 meter og 4.470 m^2 i zonen fra 14-19 meter. Med udgangspunkt i en erstatning på 4 kr. pr. m^2 i 0-10 meter zonen samt 1 kr. pr. m^2 i 10-14 og 14-19 meter zonerne fastsættes erstatningen for servitutpålægget på landbrugsarealerne til 7.350 kr.

For så vidt angår ejendommens *skovarealer* vurderer taksationskommissionen, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for servitutpålægget, der er fastsat med udgangspunkt i kommissionens standardtakster for landbrugsarealer, er for lav.

Det følger af eldriftsservitutten, *at* der ikke må være træer og buske tættere end 3 meter på spormidten / køreledningen (servituttens § 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 et skovareal indebærer særlige ulemper set i forhold til et areal, der anvendes til landbrug. De ulemper, som ejendommens skovarealer påføres, erstattes derfor ikke i tilstrækkeligt omfang ved anvendelse af en takstmæssig erstatning for landbrugsarealer.

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 for så vidt angår skovarealerne 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. Servitutpålægget omfatter på skovarealerne 7.210 m^2, men erstatningen fastsættes for et servitutareal på 6.920 m^2, idet der ikke tillægges erstatning for det areal, der udgør privat fællesvej. Skovbrynet langs banen udgør ca. 868 løbende meter. Erstatningen for servitutpålægget på skovarealerne fastsættes herefter til 31.176 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.

Tab af beplantning

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. Den fastsatte erstatning for de 96 løvtræer er imidlertid for lav og forhøjes skønsmæssigt til 30.000 kr.

Dette er i øvrigt i overensstemmelse med den linje, som er fulgt i en anden sag fra samme område om fjernelse af risikotræer, jf. taksationskommissionens sagsnr. 2021-029968, i hvilken erstatningen for tab af beplantning blev fastsat på baggrund af en vurdering fra en skovsagkyndig, der bistod ekspropriationskommissionen.

De øvrige erstatningsposter

Taksationskommissionen tiltræder, at erstatningen for arealafståelsen på ca. 1.060 m^2 til autotransformerstation og for arealet på ca. 1.010 m^2 til udlæg og anlæg af ny privat fællesvej fastsættes til 18 kr. pr. m^2, hvilket giver en arealerstatning på 37.260 kr.

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilsidesætte den fastsatte erstatning på 18 kr. pr. m^2 for det afskårne areal på ca. 611 m^2, som forbliver under ejendommen. Erstatningen herfor udgør således 10.998 kr. Det afskårne areal ligger vest for den nye private fællesvej.

Som påpeget af lodsejerne har også restarealet øst for den nye adgangsvej fået en sådan størrelse og form, at det i væsentligt omfang har mistet værdi. Henset til arealets hidtidige brug fastsættes erstatningen for restarealet på ca. 2.577 m^2 på den østlige side af vejen til 9 kr. pr. m^2, hvilket giver en erstatning på 23.193 kr.

Taksationskommissionen tiltræder, at erstatningen for defigurering af et areal på ca. 2.185 m^2 fastsættes til 4,5 kr. pr. m^2. Erstatningen herfor udgør således 9.833 kr.

Taksationskommissionen tiltræder erstatningen på 600 kr. for afgrødetab for det permanent eksproprierede areal til autotransformerstation. Lodsejeren har bemærket, at der ligeledes har været afgrødetab i forbindelse med det midlertidige arbejdsareal. Som anført i ekspropriationskommissionens afgørelse fastsættes erstatningen for midlertidig brug af arbejdsarealer efter anlæggets udførelse, jf. ekspropriationsproceslovens § 18. Hvis anlægsmyndigheden og lodsejeren ikke kan blive enige om vilkårene for arealernes aflevering, kan sagen forelægges ekspropriationskommissionen.

Taksationskommissionen tiltræder desuden skattekompensationen på 96 kr. og erstatningen på 1.500 kr. for ændring af markkort.

Sagkyndig bistand

Taksationskommissionen tilkender lodsejeren 2.500 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommissionen. Taksationskommissionen har taget hensyn til karakteren og omfanget af bistanden, herunder at den sagkyndige har ydet bistand i lodsejerens samtidig behandlede sag med lb.nr. 211 (sagsnr. 2022-088322).

Konklusion

Erstatningen fastsættes herefter således:

For det afståede areal, ca. 1.060 m^2, og for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, servitut om vejret som anmærkning k i fortegnelsen, afskåret areal vest for ny privat fællesvej og restareal øst for ny privat fællesvej, der begge forbliver under ejendommen, defigurering, udlæg og anlæg af ny privat fællesvej, samt tab af beplantning	149.810 kr.
Skattekompensation	96 kr.

For afgrødetab (på det permanent eksproprierede areal)	600 kr.
For ændring af markkort	1.500 kr.
For sagkyndig bistand for taksationskommissionen	2.500 kr.

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

Ole Terkelsen (formand)

Allan Buch

Eigil Holm Nielsen

Poul-Erik Hansen

/ Mikael Primsø

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.

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 7. juni 2023



Kira Elisabeth Kristensen, Kontorfunktionær