Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 29. marts 2023

Sagsnr. 2022-069055

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matrikel

Beliggende: Adresse

Adresse

(Lb.nr. 196)

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. 10.30 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse , Adresse . Til stede ved taksations-kommissionens 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 gav møde ved advokat Finn Roger Nielsen, Advokatfirmaet Finn Roger Nielsen.

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 , et samlet areal på 2.021 m^2. Ejendommen er en beboelsesejendom beliggende i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2021 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 710.000 kr., heraf en grundværdi på 124.300 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift. Indgrebet på ejendommen medfører endvidere tab af beplantning i form af ca. 17 nåletræer.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 30. marts 2022. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

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

- Klage af 3. maj 2022 med bilag fra advokat Finn Roger Nielsen
    - Bilag 1: Klage af 3. maj 2022
    - Bilag 2: Salgsbudget fra Ejendomsmægler af 25. januar 2022
    - Bilag 3: BBR-meddelelse for lodsejerens ejendom af 3. maj 2022
    - Bilag 4: Tingbogsattest for lodsejerens ejendom af 3. maj 2022
    - Bilag 5: DinGeo rapport af 3. maj 2022
- Partsindlæg af 28. marts 2023 med bilag fra advokat Finn Roger Nielsen
    - Bilag 6: E-mail fra Ejendomsmægler af 3. august 2022 om værditab
- Notat (talepapir) udleveret på forretningsdagen af Banedanmark

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 30. marts 2022

"Kommissionen har fastsat en erstatning på 27.450 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift, tab af beplantning samt åbning af have.

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 indskrænknin-

gerne, 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. m2 i zonen fra 0-10 meter, 7 kr. pr. m2 i zonen fra 10-14 meter og 7 kr. pr. m2 i zonen fra 14-19 meter. Erstatningen for pålæg af servitutten udgør herefter 2.450 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 kan ikke imødekomme lodsejers ønske om en støjafskærmning. En sådan støjafskærmning findes ikke på ejendommen på ekspropriationstidspunktet, og er derfor et ønske fra lodsejer. Kommissionen finder ikke, at den har hjemmel til at efterlade ejendommen i en bedre situation end før pålæg af eldriftsservitutten.

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 er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. I den forbindelse er det 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. Kommissionen finder således, at der med det fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet. Såfremt ejeren ønsker en form for afskærmning mod jernbanen, må ejeren opføre dette på egen grund. Kommissionen skal erstatte det, som eventuelt mistes på ejendommen - ikke hvad ejeren måtte have af ønsker for ejendommen.

Kommissarius vejledte om, at spørgsmålet om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget vil kunne forelægges kommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. § 21, stk. 1, 2. pkt. i ekspropriationsprocesloven. Det bemærkes, at lodsejer selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.

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, tab af beplantning samt åbning af have *27.450 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.

Lodsejernes repræsentant har i klagen af 3. maj 2022 anført følgende:

"Ved nærværende kan jeg på vegne af Lodsejer påklage Ekspropriationskommissionens kendelse om erstatningsspørgsmålet dateret den 6. april 2022.

Vi forstår kendelsen således, at der er fastsat kr. 2.450 isoleret set for pålæg af servitutten, hvor det overlades til anlægsmyndigheden at pålægge ejeren for egen regning at beskære træer og anden bevoksning, som er mindre end 10 meter i lodret linje fra den nærmeste elektrificerede spormidte, hvortil kommer, at bevoksning nærmere end 3 meter til nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget skal fjernes. Herudover er det ydet en generel erstatning på kr. 25.000 navnlig vedrørende tab af beplantning samt åbning af have.

I den anledning gøres det først og fremmest gældende, at erstatningsbeløbet – uanset det angives som værende i overensstemmelse med, hvorledes der er ydet erstatning i øvrigt langs den strækning, hvor servitutten gør sig gældende – ikke nærmere konkret er begrundet, og som udgangspunkt må det derfor antages, at Kommissarius/Ekspropriationskommissionen har sat sit skøn under regel, således at der ikke er konkrete transparente kriterier, som kan udfindes som grundlaget for fastsættelsen af erstatningen, udover hvorledes den meget beskedne erstatning for selve pålægget af servitutten er opgjort.

For at konkretisere ejendommens værdi nærmere har ejeren indhentet en mæglervurdering af den 25. januar 2022, der vedlægges i kopi til orientering, hvorved ejendommens værdi sammenholdt med den officielle ejendomsværdi, som gengives i kendelsen, kan konstateres.

For god ordens skyld vedlægges også kopi af BBR opdateret, opdateret tingbogsudskrift samt kopi af DinGeo vedrørende ejendommen.

Det der for øjeblikket gør ejendommen – som i øvrigt er beliggende i et område med åbne marker ud mod landejendomme – fornuftig og rimelig at bo i, det er, at netop på den del af ejendommen, der grænser op til banelegemet, befinder der sig en del bevoksning, som skærmer stuehuset – hovedejendommen – fra banelegemet. Dette ses tydeligt på luftfoto tilknyttet BBR.

Klager har noteret sig, at beplantningen op mod banelegemet i den del af haven, der er nærmest banelegemet muligt ikke er af en så tæt karakter, at den reducerer støjen fra togene, der passerer betydeligt, men beplantningen skærmer i betydeligt omfang, så man ikke direkte foran huset konfronteres med den forbipasserende trafik, og det er også oplevelsen, at suset fra den forbipasserende trafik og det støv, som den måtte hvirvle op, ikke passerer forbi bevoksningen, men derfor forbliver nær banelegemet.

Det gøres gældende, at der ikke er grund til at bagatellisere den såkaldte "psykologiske betydning", som beplantningen for tiden udgør, idet netop beplantningen i den fjerneste del af haven op mod banelegemet bidrager til at give ejendommen et hyggeligt præg, hvilket vanskeligt erstattes, hvis beplantningen skal genplantes med nye træer og planter længere ind mod hovedhuset, hvilket indebærer, at en betydelig del af den samlede have bliver uanvendelig, idet den del af haven, som måtte befinde sig på den anden side af en ny beplantning, forbliver uinteressant og blotlagt op mod banelegemet, og haven, der for tiden giver et udtryk af, at haven er rummelig foran hovedhuset, bliver forstyrret meget af, at beplantningen flyttes tæt mod huset, hvorved en have opleves som lille, hvorved bemærkes, at på den anden side af hovedhuset/stuehuset er der gårdsplads og en mindre bygning til praktisk anvendelse som garage, oplagring af brænde og hvor ejendommens opvarmningsanlæg befinder sig. Samlet set vil friarealet for ejendommen blive beskåret væsentligt, og oplevelsen af ejendommen samlet set bliver mindre attraktiv ud fra en herlighedsvurdering, idet det bemærkes, at ejendommen har en herlighedsværdi, uanset at ejendommen er placeret tæt på banelegemet.

Klager oplyser, at klager er blevet bibragt et indtryk af, at servitutten og fjernelse af beplantning vil indebære en værdiforringelse af ejendommen i forhold til udbudsprisen på op mod det halve, det vil sige ca. kr. 500.000-600.000, hvilket indebærer, at belåningsmulighederne ved fortsat beboelse vil være væsentligt reducerede, og et salg af ejendommen med den pålagte begrænsning, herunder udsigten til at skulle beplante et større område som ovenfor beskrevet, herunder eventuelt suppleret af en støjvold på bagsiden af beplantningen, der vender ud mod baneleget, indebærer en betydelig økonomisk forpligtelse.

Klager har noteret sig, at Kommissarius/Ekspropriationskommissionen heller ikke i anledning af indgrebet er indstillet på at yde erstatning til etablering af støjafskærmning tæt mod banelegemet, hvilket der nu i højere grad bliver behov for, men at man alene vil yde erstatning for genetablering af beplantningen.

I den anledning fremhæves som indledningsvis anført, at det overhovedet ikke er oplysning og dokumenteret, hvad det vil koste at etablere ny beplantning tættere på beboelseshuset af en størrelse og karakter som den nuværende, således at et skønsmæssigt beløb hertil ganske må forkastes, idet beløbet nok nærmere er kr. 100.000,

hvis man umiddelbart skal kunne etablere en bevoksning, der er dækkende og svarende til eksisterende, idet man ikke kan forvente, at ejer skal vente 25 år på, at en nyplantning bliver af samme størrelse som eksisterende.

Imidlertid yder Kommissarius/Ekspropriationskommissionen slet ingen erstatning for tab af de mange kvadrater, der herefter bliver uanvendelige – de kvadratmeter, der kommer til at være op mod 20 meter fra banelegemet, hvilket udgør en væsentlig del af ejendommens friareal, hvortil kommer, at denne del af arealet ikke blot kan ansættes til en procentuel andel af ejendommens værdi, men samlet set betyder en mindre anvendelighed af den del af disse kvadratmeter, at ejendommen samlet set falder i herligheds- og brugsværdi, fordi det samlede areal bliver af en sådan størrelse, at den samlede ejendom vil blive uinteressant for mange.

Der er således behov for syn og skøn ved landskabsarkitekt og gartner med henblik på at fastsætte værdien af rimelige foranstaltninger, en ejer kan blive nødsaget til at gennemføre, men der er også behov for en mæglers prisvurdering i forhold til, hvilken prisreduktion det foretagne indgreb indebærer, herunder en analyse i forhold til belåningsmulighederne, som i forvejen kan have været vanskelige nok.

Under henvisning hertil er det håbet, at Overtaksationskommissionen i forbindelse med sagens behandling i samarbejde med klager vil rekvirere relevant sagkyndig vurdering og udtalelse til brug for en konkret erstatningsfastsættelse, idet det skønsmæssige beløb på kr. 25.000 fremstår fuldstændig løst og udokumenteret og uden afsæt i klagers aktuelle ejendom og situation."

Lodsejerens repræsentant procederede i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige indlæg og henviste også til den vurdering fra Ejendomsmægler af ejendommens værdi efter servitutpålæg og fjernelse af træer, som er vedlagt indlægget af 28. marts 2023.

Lodsejerens repræsentant beskrev, at lodsejeren har haft meget svært ved at sælge ejendommen og betvivlede nødvendigheden af at fjerne træerne i stedet for at beskære dem.

Lodsejerens repræsentant anførte, at ejendommen bør overtages af anlægsmyndigheden.

Lodsejerens repræsentant anførte, at taksationssagen bør hjemvises til fornyet behandling hos ekspropriationskommissionen som følge af, at lodsejeren ikke tidligere har været repræsenteret af advokat.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant eldriftsservitutten samt rækkevidden af servituttens zoner, herunder servituttens betydning for beplantningen langs jernbanestrækningen.

Anlægsmyndighedens repræsentant 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.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at rydningsforpligtigelsen efter eldriftsservitutten udgør en formalisering af en retstilstand, der allerede er gældende.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, ekspropriationskommissionen ikke har sat skøn under regel, idet ekspropriationskommissionen konkret har vurderet, hvorvidt der er grundlag for at fravige den almindelige takst. Ekspropriationskommissionen har derfor foretaget den fornødne undersøgelse.

Anlægsmyndighedens repræsentant gjorde opmærksom på, at lodsejeren har mulighed for at anlægge ny beplantning, såfremt denne er underlagt en driftsform, der sikrer, at denne ikke vil kunne nå nærmere end 3 meter til nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at anlægsmyndigheden ikke kan efterkomme lodsejerens ønske om støjafskærmning, idet dette ikke er en del af udførte projekt. Hertil er det anlægsmyndighedens vurdering, at taksationskommissionen ikke har kompetence til at give erstatning til afskærmning mod jernbanen.

Det er anlægsmyndighedens repræsentants opfattelse, at det ikke er tilstrækkelig godtgjort, at ejendommen forud for ekspropriationen havde en særlig herlighedsværdi eller der er sket en ejendomsværdiforringelse. Såfremt ejendommen skulle have en vis herlighedsværdi, er det anlægsmyndighedens vurdering, at der ikke ved pålæg af eldriftsservitutten og fjernelse af beplantning er tale om så omfattende et indgreb, at der bør tildeles erstatning for tab af herlighedsværdi.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at der ikke ydes erstatning for genetablering af haven, idet ekspropriationskommissionen ikke har hjemmel til at give erstatning for nyt for gammelt.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen forhøjer erstatningen for tab af beplantning samt åbning af have, således at den samlede ulempeerstatning fastsættes til 35.000 kr. Lodsejeren er hermed i hvert fald sikret fuldstændig erstatning. Taksationskommissionen kan i øvrigt tiltræde ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de heri anførte grunde.

Taksationskommissionen bemærker, at der ikke er grundlag for at imødekomme lodsejerens krav om totaleksspropriation / overtagelse af ejendommen. Efter ekspropriationsproceslovens § 16 kan der kræves overtagelse, hvis en ejendom eller en del heraf ikke hensigtsmæssigt kan bevares som selvstændig ejendom eller udnyttes på rimelig måde som følge af indgrebet. Eldriftsservitutten og fjernelsen af ca. 17 nåletræer kan ikke antages at have dette til følge. Taksationskommissionen bemærker i øvrigt, at eldriftsservitutten ikke forhindrer lodsejeren i at have beplantning på det servitutbelagte areal.

Det forhold, at lodsejeren i sagen for ekspropriationskommissionen ikke var repræsenteret af advokat, kan ikke begrunde hjemvisning af sagen til ekspropriationskommissionen. Der foreligger heller ikke i øvrigt oplysninger, der kan begrunde en hjemvisning.

Taksationskommissionen tilkender lodsejeren 5.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommissionen.

Konklusion

Erstatningen fastsættes herefter således:

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning samt åbning af have	35.000 kr.
For sagkyndig bistand for taksationskommissionen	5.000 kr.

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

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.

