Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 3. april 2024

Sagsnr. 2023-164357

Sagens parter:

Ejere: Lodsejer 1 og Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 912)

VS

Anlægsmyndighed: Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører anmodning om fremrykket ekspropriation af lodsejerens ejendom i anledning af ekspropriation til Ny bane Hovedgård – Hasselager.

Onsdag den 3. april 2024, ca. kl. 10.30 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen

Bønløkke, landmand Niels Erik Borup Poulsen samt de kommunalt udpegede medlemmer økonom Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars 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 lodsejerne. Lodsejerne var mødt med deres repræsentant advokat Jens Glavind og advokat Louise Ravn Nielsen, begge LRP Advokater.

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Lea Wiehe Bøtcher See og jurist Mette Kristensen, begge Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 udgør en beboelsesejendom på 1.028 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til 900.000 kr. med en grundværdi på 147.800 kr.

Sagens omstændigheder er i nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens afgørelse af 2. november 2023 og anlægsmyndighedens afgørelse af 13. januar 2023. Ekspropriationskommissionens afgørelse er gengivet nedenfor.

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

- Klage af 29. november 2023 med supplerende indlæg fremsendt af lodsejerens repræsentant advokat Jens Glavind, LRP Advokater
    - Bilag 1: Følgebrev for bevilling til skilsmisse af 29. maj 2020
    - Bilag 2: Erklæring fra ejendomsmæglerfirmaet Virksomhed 1 A/S af 10. oktober 2022
    - Bilag 3: Banedanmarks afgørelse med afslag på fremrykket ekspropriation af ejendommen af 13. januar 2023
- E-mail af 4. april 2024 fra taksationskommissionen til Banedanmark med anmodning om oplysninger om afstanden fra linjeføringen til bolighuset samt støj- og vibrationsgenerne på ejendommen
- E-mail af 9. april 2024 fra Banedanmark til taksationskommissionen med svar på taksationskommissionens anmodning om oplysninger om afstanden fra linjeføringen til bolighuset
- E-mail af 30. april 2024 fra Banedanmark til taksationskommissionen med svar på taksationskommissionens anmodning om oplysninger om støj- og vibrationsgenerne på ejendommen

- E-mail af 19. juni 2024 fra taksationskommissionens ledende landinspektør til Banedanmark med uddybende spørgsmål om støj- og vibrationsgener på ejendommen
- E-mail af 3. juli 2024 fra Banedanmark til taksationskommissionens ledende landinspektør med svar på taksationskommissionens uddybende spørgsmål
    - Fagnotat af 24. august 2018 om støj og vibrationer – Ny bane Hovedgaard – Hesselager

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 2. november 2023

"De har ved Deres advokat ved mail af 22. august 2022 klaget over Banedanmarks afslag på forlods ekspropriation af ejendommen beliggende Adresse 1 *.*

Til støtte for Deres påstand om forlods ekspropriation af ovennævnte ejendom har De anført, at den ikke kan sælges på normale vilkår i fri handel, henset til de uafklarede forhold omkring den kommende linjeføring. De har endvidere i bemærkningerne anført, at der foreligger særlige grunde hos Deres klienter, herunder at ejendommen skønnes at blive særlig indgribende berørt af det planlagte jernbaneprojekt.

Efter § 33, stk. 1 i jernbaneloven (lov nr. 686 af 27. maj 2015) kan Banedanmark efter anmodning fra ejer i særlige tilfælde overtage en ejendom, der berøres særlig indgribende af en projekterings- eller anlægsaktivitet i forbindelse med projekteringen eller anlægget af nye statslige baneanlæg eller ændring af eksisterende statslige baneanlæg, forud for de ordinære ekspropriationer, hvis ejendommen ikke kan afhændes på normale vilkår.

Et afslag på anmodning om forlods ekspropriation i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 1 kan efter § 33, stk. 2 påklages til ekspropriationskommissionen. Samtlige betingelser i jernbanelovens § 33, stk. 1 skal være opfyldt, for at ejendommen kan overtages af ekspropriationskommissionen.

Ekspropriationskommissionen har drøftet Deres anmodning indgående og har besluttet at Deres anmodning om forlods ekspropriation, ikke kan imødekommes.

Kommissionen har tillagt det vægt, at ejendommen ikke ekspropriativt berøres ved den nye linjeføring.

Kommissionen har tillige lagt til grund, at de nuværende forhold er således, at jernbanen vil være placeret i en sådan afstand til ejendommen, at der ikke ville skulle ske en ekspropriation fra ejendommen. Derudover vil en ny kommunevej blive anlagt vest for ejendommen. Det er dog kommissionens opfattelse, at ejendommen ikke vil have en sådan nærhed til ovenstående anlæg, at det kan begrunde en overtagelse, hvilket kommission har ladet indgå i sin afgørelse.

Endelig har kommissionen lagt vægt på, at der etableres en ny adgangsvej til ejendommen, således at kriteriet om fornøden vejadgang i § 48, stk. 2 i lov om offentlige veje (lov nr. 1520 af 27. december 2014) anses for at være opfyldt.

På baggrund af ovenstående er det således kommissionens vurdering, at ejendommen ikke vil blive særligt indgribende berørt af projektet, hvorfor Deres anmodning om forlods ekspropriation ikke kan imødekommes.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret således, at ejendommen totaleksproprieres.

Lodsejerens repræsentant har sammen med klagen af 29. november 2023 fremsendt et supplerende indlæg med tre bilag, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

1. PÅSTAND

For Taksationskommissionen nedlægges påstand om at samtlige betingelser for at foretage en forlods ekspropriation er opfyldt, og anmodning om en forlods ekspropriation af ejendommen Adresse 1 , skal derfor imødekommes.

2. SAGSFREMSTILLING

Undertegnede har på vegne af klager anmodet om fremrykket ekspropriation den 22. august 2022.

Den 31. august 2022 blev der afholdt møde på ejendommen, hvor klagerne og repræsentanter for Banedanmark deltog sammen med undertegnede.

Under mødet var der mellem parterne enighed om, at ejendommen ikke kunne afhændes på normale vilkår, samt at det forhold at parterne skulle skilles, var særlige omstændigheder, der kunne medføre en forlods ekspropriation.

Det blev aftalt at Klager efterfølgende skulle fremsende dokumentation for at klagerne var blevet skilt, og at man derfor var nødsaget til at afhænde ejendommen. Dokumentation herfor vedlægges som Bilag 1. Herudover skulle der fremsendes dokumentation for at ejendommen ikke kunne afhændes på normale vilkår. Erklæring fra ejendomsmægler af 10. oktober 2022 vedlægges, som Bilag 2. Begge dokumenter er sendt til Banedanmark i forbindelse med sagen.

Parterne var under mødet enige om, at ejendommen ville blive berørt særligt indgribende i forbindelse med det påtænkte projekt.

Der var således enighed om, at det kommende jernbaneprojekt vil være særdeles indgribende, dels i forbindelse med anlægsfasen, men også når anlægget blev sat i drift.

Klagernes ejendom ligger i dag på landet, fuldstændig uforstyrret og alene op til en mindre kommunevej.

Det billede vil blive fuldstændig ændret i forbindelse med den påtænkte nye jernbanestrækning, og alle i området herunder lokalkendt ejendomsmægler er af den opfattelse, at ejendommen er fuldstændig usælgelig, dels på grund af den nuværende beliggenhed og det forhold, at der planlægges et nyt større jernbaneanlæg klods op og ned ad ejendommen.

Den 13. januar 2023 traf Banedanmark imidlertid afgørelse om at ejendommen ikke skulle ekspropriereres forlods. Afgørelsen vedlægges som Bilag 3. Afslaget blev begrundet i at ejendommen efter Banedanmarks vurdering, ikke blev berørt særligt indgribende.

Afgørelsen blev den 1. februar 2023 påklaget til Taksationskommissionen, der som bekendt tilsvarende gav afslag på en forlods ekspropriation den 2. november 2023.

Status på jernbaneprojektet Hovedgård-Hasselager er fortsat at der ikke politisk er foretaget nogen endelig beslutning af dels om projektet overhovedet skal realiseres, dels hvilken af de mulige linjeføringer, der skal vælges. Så længe der ikke er en beslutning herom, vil Klager være stavnsbundet til sin ejendom.

3. ANBRINGENDE

Det gøres fra klagernes side gældende, at samtlige betingelser for at foretage en fremrykket ekspropriation er opfyldte.

Ad. Ejendommen kan ikke afhændes på normale vilkår og der er særlige forhold til stede

Der er mellem Banedanmark og min klient enighed om at betingelserne omkring at ejendommen ikke kan afhændes på normale vilkår og at der er særlige forhold til stede hos ejer er opfyldt.

Der kan i den forbindelse henvises til bilag 1 -3.

Ad. Særlig indgribende

Det gøres gældende, at klagernes ejendom berøres særligt indgribende.

Ekspropriationskommissionen begrunder blandt andet sit afslag med at ejendommen ikke ekspropriativt berøres ved den nye linjeføring. Klager er ikke enig i den betragtning.

Den planlagte linjeføring med sydøstligt alternativ af ny bane Hovedgård/Hasselager vil blive placeret sydvestligt for ejendommen, og placeringen vil efter klagernes opfattelse medføre, at der vil skulle foretages et arealindgreb på matriklen.

Selvom det måtte lægges til grund, at der ikke skal foretage et arealindgreb på matriklen vil de gener min klient påfører sig i anlægsfasen have et betydeligt omfang.

Anlægsfasen vil være så omfattende, og så langstrakt, at det ikke kan undgå at påvirke ejendommens værdi, der allerede i dag er usælgelig på grund af den planlagte linjeføring.

Hvis den nye linjeføring ikke medfører et arealindgreb på klagernes ejendom, vil man komme til at ligge nabo til en stærk befærdet jernbanestrækning, hvilket naturligvis vil være særligt indgribende overfor klagernes ejendom, idet ejendommen hidtil har ligget fuldstændig naturherligt uden støj og særlig meget trafik.

Klagerne har nu i flere år stået i en fuldstændig uholdbar situation, hvor klagerne de facto er blevet stavnsbundet til en fuldstændig usælgelig ejendom, som følge af et kommende jernbaneprojekt.

Det gøres gældende:

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at samtlige betingelser for at foretage en forlods ekspropriation er opfyldt, og anmodning om en forlods ekspropriation af ejendommen Adresse 1 , skal derfor imødekommes.

[…]"

Lodsejerens repræsentant procederede i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige indlæg af 29. november 2023.

Lodsejerne henviste særligt til, at ejendommen bliver væsentligt påvirket af både det midlertidige arbejdsareal samt de mange gener som følge af at være nabo til anlægget.

Under udvekslingen af synspunkter anførte lodsejerne og dennes repræsentanter, at afstanden fra stuehuset til spormidten i den påtænkte linjeføring udgjorde ca. 63 m.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentanter den planlagte centrale linjeføring med sydøstligt alternativ af ny bane Hovedgård-Hasselager.

Anlægsmyndighedens repræsentanter uddybede, at det planlagte jernbaneprojekt vil blive placeret sydvestligt for ejendommen, men at placeringen forudsætter, at der ikke sker et permanent arealindgreb på ejendommen.

Repræsentanterne henviste til anlægsmyndighedens afgørelse og de tre betingelser for fremrykket ekspropriation:

1. Ejendommen berøres særligt indgribende af en projekterings- eller anlægsaktivitet, hvor der er betydelig risiko for, at ejendommen vil skulle totaleksproprieres eller deleksproprieres i et omfang, som vil påføre ejeren væsentlige ulemper og have et betydeligt omfang.

2. Når der foreligger særlige tilfælde, det vil sige, at lodsejerne har særlige personlige årsager til at ønske ejendommen overtaget før de ekstraordinære ekspropriationer. Disse grunde kan være f.eks. være sygdom, alder, eller andre sociale årsager.

   Det er også et særligt tilfælde, hvis en fremrykket ekspropriation kan afværge væsentlige økonomiske konsekvenser, hvis der ikke sker ekspropriation før de ordinære ekspropriationer, og

3. Ejendommen ikke kan afhændes på normale vilkår.

Repræsentanterne anførte, at anlægsmyndigheden foretager en konkret vurdering af de forskellige betingelser. Repræsentanten medgav, at anlægsmyndigheden ikke er

uenig i, at der er tale om et særligt tilfælde, hvor lodsejerne er meget personligt påvirket af anlægsprojektet.

Under udvekslingen af synspunkter bemærkede anlægsmyndighedens repræsentanter, at den planlagte linjeføring ligger ca. 130 meter fra ejendommen. Ifølge anlægsmyndighedens beregninger på tidspunktet for besigtigelsen af ejendommen, udgjorde afstanden fra boligens stuehus til spor ca. 131,6 m.

Anlægsmyndighedens repræsentanter anførte, at der ikke i forbindelse med gennemførelse af evt. senere ordinære ekspropriationer på banestrækningen, vil blive foretaget et tvangsindgreb i form af permanent ekspropriation af ejendommen. Ifølge anlægsmyndigheden vil der af denne årsag heller ikke blive gennemført en totalekspropriation af ejendommen.

Anlægsmyndigheden vurderer, at lodsejerne ikke påføreres så væsentlige ulemper i forbindelse med anlæggets gennemførelse, at det kan begrunde fremrykket ekspropriation af ejendommen. Under udvekslingen af synspunkter henviste anlægsmyndighedens repræsentanter til, at den støj som projektet medfører, ikke vil overstige grænseværdierne for støj. Det er af denne årsag ikke anlægsmyndighedens vurdering, at projektet vil medføre støjgener af en sådan karakter, at det kan begrunde, at der foretages en fremrykket ekspropriation.

Det er anlægsmyndighedens vurdering, at betingelsen om at ejendommen bliver påvirket særligt indgribende, ikke er opfyldt, og at ejendommen ikke kan blive fremrykket eksproprieret efter jernbanelovens § 33, stk. 1.

Efterfølgende undersøgelse af afstanden fra den planlagte linjeføring til bolighuset samt støj- og vibrationsgenerne på ejendommen

Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland har i forlængelse af taksationsforretningen den 3. april 2024 ved brev af 4. april 2024 anmodet Banedanmark om at fremlægge oplysninger og verificere afstanden fra den planlagte linjeføring til bolighuset på ejendommen samt støj- og vibrationsgenerne på ejendommen.

Taksationskommissionens ledende landinspektør har efterfølgende taksationsforretningen taget kontakt til Banedanmark ved brev af 19. juni 2024 og anmodet om yderligere oplysninger vedrørende de midlertidige gener ved anlægsarbejderne på ejendommen samt hvorvidt, at lodsejerne bliver berørt i et ikke uvæsentligt omfang eller ej. Derudover har taksationskommissionens ledende landinspektør anmodet Banedanmark om at vurdere, om de permanente gener påvirker ejendommen i en sådan grad, at det er udover det, man som nabo beliggende den planlagte linjeføring med rimelighed må tåle.

Ved brev af 3. juli 2024 verificerede Banedanmark, at den korrekte afstand udgør 62,9 m fra den planlagte linjeføring til bolighuset. Banedanmark fastholdt, at betingelserne for fremrykket ekspropriation af lodsejernes ejendom ikke er opfyldt, idet lodsejernes ejendom efter Banedanmarks vurdering ikke berøres særligt indgribende.

I brevet af 3. juli 2024 henviste Banedanmark særligt til fagnotat af 24. august 2018 om støj og vibrationer – Ny bane Hovedgaard – Hasselager. Ifølge Banedanmark forventes der ikke nogen aktivitet fra anlægsarbejdet om dagen, der vil belaste lodsejernes ejendom med støjniveauer, der overskrider grænseværdien på 70 dB(A), der fremgår af afsnit 7.1 i fagnotatet. Samtlige aktiviteter om aften og natten vil overskride støjgrænsen på 40 dB(A), der tilsvarende fremgår af afsnit 7.2 i fagnotatet. Banedanmark bemærkede, at det fremgår af s. 23 i fagnotatet, at anlægsarbejderne ved lodsejernes ejendom primært vil foregå i dagtimerne på hverdage samt evt. lørdage. Der kan dog ikke udelukkes, at der i perioder vil være behov for at arbejde ud over dagperioden og evt. også i natperioden.

Banedanmark henviste til fagnotatet afsnit 7.2, hvor det anføres, at risiko for overskridelse af grænseværdien for mærkbare vibrationer samt vurderingskriterierne for bygningsskadelige vibrationer er vurderet på baggrund af erfaringsværdier fra lignende aktiviteter. Banedanmark vurderede, at ved en afstand på 62,9 m til banen forventes det at samtlige grænseværdier, for såvel bygningsskadelige som komfort, ikke vil blive overskredet.

Ejendommen hører til områdetype boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer). Beregningerne for dette projekt viser, at Banedanmark ikke forventer, at lodsejernes ejendom vil blive belastet af støjniveauer, der overskrider de gældende grænseværdier for jernbanestøj. Banedanmark henviste til støjudbredelseskortet for lodsejernes ejendom.

Banedanmark bemærkede, at langs den nye bane er det beregnet, at grænseværdien for mærkbare vibrationer er overskredet inden for en afstand af ca. 20 m fra jernbanen. Hvis der kommer til at køre godstog på den nye jernbane, vil afstanden, hvor mærkbare vibrationer er overskredet, blive øget til ca. 30 m.

Det forventes på den baggrund, at lodsejernes ejendom ikke vil blive belastet af vibrationer, der overskrider de gældende grænseværdier på 75 dB(KB).

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at ejers anmodning om, at Banedanmark skal overtage ejendommen i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 1, ikke tages til følge, idet betingelserne for overtagelse af ejendommen efter denne bestemmelse ikke er opfyldte i denne sag.

Efter jernbanelovens § 33, stk. 1, kan der i forbindelse med projekteringen af nye statslige baneanlæg på ejerens anmodning ske overtagelse af en ejendom før tidspunktet for de ordinære ekspropriationer, hvis tre betingelser er opfyldte; der er tale om et særligt tilfælde, ejendommen kan ikke afhændes på normale vilkår, og ejendommen berøres særlig indgribende af projekterings- eller anlægsaktiviteten.

Taksationskommissionen finder, at der ikke er fornødent grundlag for at antage, at ejendommen berøres særligt indgribende.

Taksationskommissionen lægger i den forbindelse vægt på, at Banedanmark har oplyst, at ejendommens beboelse ligger en afstand af 62,9 m fra den planlagte linjeføring og at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i en anlægsfase i dagstiden ikke forventes overskredet, jf. herved fagnotat af 24. august 2018 om støj og vibrationer – Ny bane Hovedgaard - Hasselager. Taksationskommissionen har noteret sig, at det i fagnotatet anføres, at anlægsarbejder primært vil skulle foregå i dagtimerne på hverdage samt eventuelt lørdage. Endvidere lægger taksationskommissionen vægt på, at heller ikke vejledende grænseværdier for mærkbare og bygningsskadelige vibrationer forventes at vil blive overskredet for ejendommen, jf. nævnte fagnotat og uddybende forklaring fra anlægsmyndigheden.

For så vidt angår støjgener og vibrationer i driftsfasen lægger taksationskommissionen vægt på, at heller ikke de vejledende grænseværdier herfor forventes overskredet i forhold til ejendommen, jf. herved nævnte fagnotat og uddybende forklaring.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 2. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Konklusion

Ejerens anmodning om, at Banedanmark skal overtage ejendommen i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 1, tages ikke til følge.

Denne afgørelse er truffet i henhold til jernbanelovens § 33, stk. 2 (jf. lovbekendtgørelse nr. 1091 af 11. august 2023).

Michael Hansen Jensen

Niels Jørgen Bønløkke

Niels Erik Borup Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars 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. 386 af 13. april 2023 (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. september 2024



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.