Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 7. maj 2025

Sagsnr. 2025-226199

Sagens parter:

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 294)

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for afståelse af areal og tab af beplantning samt pålæg af servitut om eldrift i forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Fredericia - Aarhus.

Onsdag den 7. maj 2025, ca. kl. 12.00, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Mikael Dahl-Jensen og fiskeriforeningsformand

Allan Buch, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, sektionsleder Maria Lunddahl Kørschen og fuldmægtig Bent Ginnerskov Jensen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren, som gav møde sammen med sin ægtefælle B og adm. direktør C , Anlægsgartnervirksomhed G ApS .

Anlægsmyndigheden gav møde ved juristerne Morten Borup og Brit Havsager Dinesen samt landinspektør Søren Fauerholm Christensen, alle Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen er beliggende i landzone og udgør - tilsammen med matr.nr. 2
- en beboelsesejendom på 3.704 m^2, heraf 350 m^2 vejareal.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.550.000 kr., heraf en grundværdi på 315.700 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på ca. 19 m^2 og tillæggelse at et areal på 5 m^2 samt tab af beplantning, navnlig i form af 6 stk. bøg. Derudover pålægges ejendommen servitut om eldrift, hvorefter et areal på 370 m^2, heraf 130 m^2 vejareal, er omfattet af 0-10 m-zonen, et areal på 260 m^2 er omfattet af 10-14 m-zonen, og et areal på 400 m^2 er omfattet af 14-19 m-zonen.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Ekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 25. november 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 25. november 2024

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området, samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal, fastsat en erstatning på 450 kr. Hertil bemærker kommissionen, at der ikke er fastsat en betaling for arealet på 5 m^2, som ejendommen blev tillagt på forretningen, da dette indgår som en del af det samlede skøn. Det bemærkes, at areal med privat fællesvej efter sædvanlig praksis takseres til 0 kr. pr. m^2.

Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger endvidere fastsat en ulempeerstatning på 45.000 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift samt tab af beplantning.

Heri indgår en skønsmæssigt fastsat erstatning på 5.000 kr. for servitut om eldrift, hvorved kommission har lagt vægt på arealernes karakter af parkområde, 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.

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, herved konkret i form af afrunding af ejendommen mod banen. Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen også lagt afgørende vægt på antallet, størrelsen og arten af den beplantning, herved bøg, gran, tuja, cypres og elm orange, 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.

Da ejeren kommer til at betale ejendomsskat af de afståede arealer frem til 1. januar 2026, er der fastsat en godtgørelse på 158 kr.

Endelig har kommissionen tilkendt ejeren 5.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29, idet kommissionen har lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet.

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 med henvisning til ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

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

Herefter bestemmes:

For det afståede areal, ca. 19 m2, og samtlige ulemper,	
herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen,	
tab af beplantning samt ændret afrunding mod banen	
tillægges ejer del et areal på 5 m2	*45.450 kr.*
Rente 3,10 % p.a. fra den 18. september 2024	
For sagkyndig bistand	*5.000 kr.*
For skattekompensation	*158 kr.*

……

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så den tilkendte erstatning forhøjes til i alt 161.563 kr.

Lodsejeren anførte, at ekspropriationsindgrebet navnlig medfører en forøget risiko for dæmningsskred og en større støjpåvirkning af ejendommen.

Der er begyndt at løbe vand ud af skråningen, og lodsejeren formodede, at dette har noget med etableringen af køreledningsanlægget at gøre. Lodsejeren frygtede, at problemet med vand kun bliver større, når træerne bliver fældet. Lodsejeren anførte, at det er nødvendigt at beplante skrænten igen både for at holde på vandet og for - med respekt for de højdebegrænsninger, der følger af eldriftservitutten - at afskærme resten af ejendommen bedst muligt mod støjen fra banen og motorvejen.

Den tilkendte erstatning på ca. 45.000 kr. er dog helt urealistisk, når man tager forholdene på ejendommen - herunder de stejle skrænter, der skal arbejdes på - i betragtning. Det indhentede tilbud fra Anlægsgartnervirksomhed G ApS på 161.563 kr. er efter lodsejerens opfattelse mere realistisk, idet der herved er taget højde for især de mandskabstimer, der kommer til at gå med genplantningen.

Lodsejeren oplyste, at ejendomsværdien ifølge den seneste, foreløbige ejendomsvurdering er steget til 3.600.000 kr. Lodsejeren anførte, at det derfor ville være rimeligt tilsvarende at øge arealerstatningen.

Lodsejeren bemærkede, at det bør påhvile anlægsmyndigheden at udbedre skaderne, hvis det viser sig, at genbeplantningen ikke er tilstrækkelig.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden var indforstået med, at der ved erstatningsfastsættelsen er lagt vægt på ejendommens parklignende karakter, og at de sædvanlige takster for by- og landzone og princippet om, at der normalt ikke ydes erstatning for vejareal, er fraveget. Anlægsmyndigheden oplyste, at eldriftsservitutten tjener to formål, idet den dels skal beskytte infrastrukturen, så der ikke sker skader på ledningsanlæg og skinner, og dels skal beskytte beboerne langs jernbanen navnlig i forhold til højspændingen i ledningsanlægget. Bestemmelserne i servitutten forbyder bl.a. opstilling af radiomaster, flagstænger, bygninger, tilskuerpladser og oplagspladser inden for nærmere angivne afstande fra spormidten.

Anlægsmyndigheden pegede på, at de træer, der skal fjernes, f.eks. pga. deres hældning er vurderet som risikotræer, og at man som nabo til et baneareal, ifølge jernbanelovens § 25, har en forpligtelse til bl.a. at fjerne risikotræer eller afholde udgifterne herved. Når anlægsmyndigheden nu går ind og fjerner en del af de træer, der på sigt kan gå hen og blive risikotræer, er lodsejeren muligvis sluppet for disse udgifter.

Anlægsmyndigheden anførte, at ekspropriationskommissionen i overensstemmelse med taksationsmyndighedernes praksis har taget højde for den mistede beplantnings særlige funktion og karakter, mens der ikke er hjemmel til at give nyt for gammelt.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at lodsejeren har mulighed for at indbringe sagen på ny for ekspropriationskommissionen hvis forholdene i relation til nærhed, dominans og navnlig støj ændrer sig væsentligt inden for 1 år efter, at anlægget er taget i brug.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen er enig i ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse og de grunde, som ekspropriationskommissionen baserer sin erstatningsfastsættelse på.

Taksationskommissionen finder således, at ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse tager højde for ejendommens særlige karakter og beskaffenhed samt den byrde, som eldriftservitutten medfører til sikring af minimumsafstanden mellem beplantningen og køreledningsanlægget.

For så vidt angår erstatningen for tab af beplantning bemærker taksationskommissionen, at det er et almindeligt ekspropriationsretligt princip, at lodsejeren som udgangspunkt ikke har krav på erstatning af genanskaffelsesværdien for mistet beplantning, men alene for den mistede beplantnings betydning for ejendommens værdi, herunder som følge af, at den mistede beplantning har fungeret som afskærmning m.v. Den omstændighed, at der på andre retsområder, hvor der gør sig præventive og muligvis også pønale hensyn gældende, undertiden udmåles erstatning svarende til genanskaffelsesværdien for træer, der er fældet eller beskåret uretmæssigt, kan ikke føre til, at erstatningen skal fastsættes til genanskaffelsesværdien, når der er tale om en lovlig ekspropriation.

Taksationskommissionen har ikke ved denne kendelse taget stilling til spørgsmål om erstatning for nærhedsgener i form af bl.a. støj og dominans fra opstillede master. Disse spørgsmål ses ikke at have været prøvet af ekspropriationskommissionen, men forelægges af kommissarius for ekspropriationskommissionen til prøvelse, såfremt begæring herom fremsættes inden ét år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21 stk. 1, 2. pkt.

Lodsejeren blev ved ekspropriationskommissionen tilkendt 5.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejeren tilkendes yderligere 3.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen, således at godtgørelsen samlet fastsættes til 8.000 kr.

Konklusion

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationsmyndighederne tilkendes lodsejeren i alt 8.000 kr.

Michael Hansen Jensen

Mikael Dahl-Jensen

Allan Buch

Maria Lunddahl Kørschen

Bent Ginnerskov Jensen

/ Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til ekspropriationsproceslovens § 19, og § 29. 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 14. juli 2025



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.