Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 23. februar 2023

Sagsnr. 2022-060163

Sagens parter:

Ejere: Lodsejerne

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. Matrikel

Beliggende: Adresse

Adresse

(Lb.nr. 425)

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 Aarhus og Randers.

Torsdag den 23. februar 2023, 10.00 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse , Adresse . Til stede ved taksationskommissionens 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 lodsejerne. Lodsejerne var mødt.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Kenneth Vittrup Tibergaard, jurist Gitte Nielsen Ferneke og jurist Rikke Øster, alle fra Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten andrager ejendommen matr.nr. Matrikel på 89.272 m^2. Ejendommen er en landbrugsejendom i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2020 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 2.550.000 kr., heraf en grundværdi på 397.300 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift. Derudover medfører ekspropriationsindgrebet tab af ca. 7 løvtræer.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 31. januar 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 7. marts 2022 sammen med supplerende indlæg fremsendt af lodsejerne
- Notat (talepapir) udleveret på forretningsdagen, et historisk matrikelkort fra 1932-1995, luftfotoer fra årerne 1954, 2021 og 2022 og en overflademodel fra år 2014 af lodsejernes ejendom fremsendt af anlægsmyndigheden den 22. februar 2023

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 31. januar 2022

"Kommissionen har fastsat en erstatning på 4.000 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift samt tab af beplantning.

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. Kommissionen er ikke enig i det af ejeren fremførte om, at der består en årlig vedligeholdelsespligt, der vil beløbe sig til 15.000 kr.,

som kan kapitaliseres henover 100 år, hvilket vil medføre en erstatning på 1.500.000 kr. Dette finder kommissionen er i strid med sædvanlig ekspropriationspraksis såvel som retspraksis, hvilket blandt andet fremgår af dommen U.2007.1634V. Dommen fastslår, at kapitaliseringsfaktoren i udgangspunktet vil være 10 år i det tilfælde, hvor en sådan beregningsmåde vil være gunstig for ejeren, jf. principperne i KFE 1983.108. I nærværende tilfælde finder kommissionen, at erstatningen i overensstemmelse med sædvanlig ekspropriationspraksis skal beregnes som nedenfor anført. Det bemærkes, at erstatning for pålæg af eldriftservitut netop gør op med den rådighedsindskrænkning og forpligtelse, som servitutten indeholder.

Ud fra ovenstående har kommissionen fastsat en erstatning på 4 kr. pr. m^2 i zonen fra 0-10 meter, 1 kr. pr. m^2 i zonen fra 10-14 meter og 1 kr. pr. m^2 i zonen fra 14-19 meter. Den beregnede erstatning for pålæg af servitutten udgør således 3.300 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.

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. Erstatningen for tab af beplantning er skønsmæssigt fastsat til 700 kr.
For så vidt angår anmodningen om en godtgørelse for sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29, så har kommissionen mulighed for at tilkende en godtgørelse for eventuelle udgifter til sagkyndig rådgivning. Dette blandt andet med baggrund i sagens kompleksitet, indgrebets tyngde samt de eventuelle fremmøder eller indlæg, som rådgiveren undervejs i sagen måtte have givet. I nærværende tilfælde har kommissionen noteret sig, at der ikke er givet fremmøde ved rådgiveren. Hertil finder kommissionen med baggrund i sagens karakter og kompleksitetsniveau ikke, at denne med rimelighed kan pålægge anlægsmyndigheden at udrede en godtgørelse herfor, hvorfor anmodning herom afvises.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejerne 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 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 e s:

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen samt tab af beplantning *4.000 kr.*
Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet udgjorde 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejernes har sammen med klagen af 7. marts 2022 fremsendt et supplerende indlæg, hvoraf følgende fremgår:

"**Indsigelse og ændringsforslag**

Efter modtagelse af og gennemgang af 'Ekstrakt udskrift af forhandlingsprotokol' og den inkluderede 'Bestemmelse' har vi denne indsigelse og ændringsforslag:

Vi forholder os ikke til erstatningen for tab af enkelte træer; men de til eldriften knyttede begrænsninger og forpligtelser synes ikke at være kompenseret på nogen vis.

Med begrænsningerne på skovdrift på arealet langs jernbanen i vores grunds fulde længde, pålægges vi en meget vanskelig opgave med en række udfordringer:

1. Skovdrift vil i praksis være umuligt i minimum en 10 meters afstand fra jernbanen.
2. Løbende vedligehold vil være påkrævet, og kræve assistance fra skovdyrker foreningens underleverandører, eller alternativt lade det berørte areal være holdt nede.
3. Alternativ dyrkning af f.eks. majs er ikke muligt på så smalt et areal, og umuliggøres også af et fredet vandløb Vandløbet) fra nord mod syd på tværs af grunden, der blokerer maskinkørsel langs jernbanen.
4. Samme vandløb medfører også, at vedligehold af bevoksning kræver, at relevante maskiner skal transporteres op på landevejen og ned på den anden side af bækken, gennem nye transportvej, når der i de fremtidige retningslinjer, skal ske en løbende servicering.

Konklusion:

Skovdrift vil i praksis ikke være muligt på arealet langs jernbanen, og anden udnyttelse er heller ikke praktisk mulig.

Ændringsforslag:

På baggrund af de vanskelige forhold, er det efter samråd med bl.a. Skovdyrkerforeningens rådgivere vores ønske til kommissionen, at man overvejer en af to forskellige muligheder eller en kombination af de to:

1. **Væsentlig højere erstatning.**

   Til erstatning for tab af skovdrift – både dyrkning af egentlig tømmer og/eller flis – bør beløbet for tab af et ca. 10 meter bredt areal i grundens fulde længde være væsentligt højere end de angivne 4.000 kr.

   Til kompensation for løbende tilsyn på det berørte areal og bistand af skovhåndværkere, bør der ligeledes ydes et beløb, der i rimelighed dækker omkostninger nogle år frem.

   Et rimeligt beløb for disse forhold inklusive fældede træer etc., anslås af os og vore rådgivere til at være minimum 40.000 kr.

2. **Eksproprier den relevante del af grunden og overtag selv vedligeholdelse**

   Et alternativt forslag er, at man fjerner alle de komplicerede mellemregninger, vedligeholdelser og tilsyn, og i stedet afgiver det berørte areal til myndighederne.

   Dermed overgår ejerskab og vedligeholdelse til staten, som således selv kan varetage den nødvendige og ønskede vedligehold af arealet. Ejendommens grundareal vil således blive marginalt mindre, og der slippes for at betale ejendomsskat af et ubrugeligt jordareal langs jernbanen.

   Prisen for denne ekspropriation må følge givne standarder.

[…]"

Lodsejerne henviste til og uddybede det fremsendte supplerende indlæg af 7. marts 2022.

Lodsejerne præciserede under forhandlingerne, at rydningspligten af træer og anden beplantning omfattet af eldriftsservitutten udgør en omfattende løbende forpligtigelse, der medfører store tab for lodsejerne og begrænser lodsejernes mulighed for at få tilskud til skovrejsning.

Lodsejerne anførte, at den øgede stormfaldsrisiko for de tilbageværende træer udgør en øget vedligeholdelsespligt, der ikke er taget højde for i ekspropriationskommissionens kendelse og erstatningsfastsættelsen for tinglysning af eldriftsservitutten på ejendommen.

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

arealfortegnelsen og anførte, at 10 meter-zonen fra den nærmeste elektrificerede spormidte udgør et areal på 180 m^2 i ejendommens sydøstlige hjørne. Det er primært et areal med å-løb og anlægsmyndigheden bestred, at der er tale om et areal med dyrket skov, eftersom det kun er ca. 25 m^2 i 10 meter-zonen, der udgør fredskov.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at erstatningsbeløbet for eldriftsservitutten er beregnet takstmæssigt ud fra en konkret vurdering af ejendommen og tyngden af servitutten. Anlægsmyndigheden er enig i den vurdering, at der ikke er forhold der gør sig særligt gældende for ejendommen, der kan begrunde en fravigelse af den fastsatte mangeårige praksis og taksering.

Anlægsmyndighedens repræsentant beskrev, at der i forvejen påhviler de tilgrænsende lodsejere til jernbanen forpligtigelser efter jernbaneloven og almindelige naboretlige regler. Det følger af jernbanelovens § 25, at anlægsmyndigheden 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. Ligeledes vil almindelige naboretlige regler også kunne indebære, at en lodsejer bliver nødt til at fælde eller beskære særlige risikotræer. Det er lodsejers ansvar at sikre, at træerne eller dele heraf ikke falder ind til naboen.

Under forhandlinger anførte anlægsmyndighedens repræsentant, at eldriftsservitutten udgør en vis konkretisering af forpligtigelser for arealer nær jernbanen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionens vurderer, at de særlige ulemper, som ejendommen, hvorpå der udøves skovdrift, påføres som følge af eldriftsservitutten, ikke i tilstrækkeligt omfang erstattes ved den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for servitutpålægget, som er fastsat med udgangspunkt i standardtakster for landbrugsarealer.

Det er taksationskommissionens vurdering, at eldriftsservitutten indebærer en konkretisering og en vis skærpelse af de generelle forpligtelser, som lodsejeren også forud for servitutten var underlagt.

Taksationskommissionen bemærker herved, at det forhold, at køreledningerne placeres 7-8 m over skinnerne, vil medføre, at træer, der hidtil ikke har været risikotræer, kan blive risikotræer med den kommende elektrificering, fordi træerne med de øverste eller yderste grene fremover vil kunne vælte ind i køreledningsanlægget og eventuelt afbryde kørestrømmen.

Henset til beskaffenheden af det servitutbelagte areal, der delvis består af bevoksning, der vurderes relevant for skovdrift, finder taksationskommissionen, at erstatningen for servitutpålægget skønsmæssigt fastsættes til 5.100 kr.

Taksationskommissionen er enig i ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse for tab af beplantning til 700 kr. og kommissionens begrundelse herfor.

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 samt tab af beplantning	5.800 kr.

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

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 bekræftes.

Viborg, den 8. maj 2023

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.

