Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 25. oktober 2023

Sagsnr. 2023-116540

Sagens parter:

Lodsejer 1 **og** Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 564)

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatning for pålæg af servitut om eldrift og tab af beplantning i forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen mellem Fredericia og Aarhus.

Onsdag den 25. oktober 2023, ca. kl. 10.15, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Niels Knud Eriksen

og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, maskintekniker Poul-Erik Hansen og fuldmægtig Bent Ginnerskov Jensen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejerne, som gav møde ved Lodsejer 1 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved juristerne Lea See og Rikke Øster, Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelsesejendom på 1.530 m^2 og var ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.950.000 kr., heraf en grundværdi på 988.300 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift samt fjernelse af beplantning på ejendommen.

Lodsejerne fremviste under besigtigelsen træstubben fra et større træ ved baneterrænet, der er blevet fjernet i forbindelse med elektrificeringsprojektet. Efter påvisning af skelmærker på stedet mellem banen og lodsejernes ejendom oplyste den ledende landinspektør, at træet stod og den tilbageværende stub står på anlægsmyndighedens grund. Beplantningen, der medgår til projektet, er det træ, der er nærmest banen på grundens nordvestlige hjørne ved antennemasten.

Der henvises i øvrigt til Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 8. december 2022, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 8. december 2022

"Kommissionen har fastsat en erstatning på 10.000 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.

Ud fra ovenstående har kommissionen fastsat en erstatning på 14 kr. pr. m^2 i zonen fra 0-10 meter, 7 kr. pr. m^2 i zonen fra 10-14 meter og 7 kr. pr. m^2 i zonen fra 14-19 meter. Erstatningen for pålæg af servitutten udgør herefter 6.370 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.

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 ejerne fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

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 med henvisning til § 17, stk. 4 i bekendtgørelsen af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

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

Herefter bestemmes:

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen samt tab af beplantning	*10.000 kr.*
Rente 0,65 % p.a. fra den 28. september 2022	

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret.

Lodsejerne oplyste, at de købte ejendommen i almindelig fri handel i 2020. Det oprindelige hus, som var faldefærdigt, blev revet ned, og lodsejerne har genopbygget ejendommen helt fra grunden.

Lodsejerne anførte, at det er en ret dyr grund og en meget lille erstatning, så proportionerne står efter lodsejernes opfattelse ikke mål med hinanden. Den nye ejendomsvurdering lægger op til, at ejendomsværdien stiger med ca. 4,5 mio. kr. Lodsejerne var indforståede med, at det er en anden myndigheds vurdering, men har alligevel svært ved at få øje på sammenhængen eller fornuften. En erstatning på 10.000 kr. for så dyr en ejendom ligner dråber i et hav og virker helt skæv.

Lodsejerne anførte, at de selv har fjernet en del af beplantningen, herunder de rødder og stubbe, som anlægsmyndigheden havde efterladt. Det har været et stort arbejde, som lodsejerne bør kompenseres for.

Lodsejerne bemærkede, at fjernelsen af den afskærmende beplantning i skellet langs banen har givet frit udsyn til køreledningsanlæggets designede kolosser. Det vil tage tid at få en ny beplantning op, og når den kommer op i en vis højde, vil det være lodsejernes ansvar at holde beplantningen nede.

Det var efter lodsejernes opfattelse tvivlsomt, om den nye beplantning vil få den samme støjdæmpende effekt, som den beplantning, der blev fjernet. Lodsejerne har oplevet et øget støjniveau fra toget, efter træerne og buskene er fjernet. Desuden afskærmede beplantningen også den lyskegle fra toget, der nu kommer ind i husets rum. Når træet for enden af grunden bliver fældet, vil den antennemast, der står på ejendommens nordvestlige hjørne, også blive mere dominerende.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at servituterstatningen er beregnet efter en fast takst, og at der ikke foreligger særlige forhold, der begrunder en fravigelse af taksten.

Efter sædvanlig praksis fastsættes erstatning for tab af beplantning under hensyntagen til beplantningens særlige funktion. Der er ikke hjemmel til at give erstatning svarende til genanskaffelsesprisen for en tilsvarende beplantning.

Der er ikke godtgjort noget tab af herlighedsværdi ved, at beplantningen langs med jernbanen er blevet fjernet. Ejendommen har hele tiden ligget lige op ad jernbanen, og beplantningen var for størstedelens vedkommende beliggende på anlægsmyndighedens eget areal.

Hvis ejendommen opfattes som mere støjplaget, efter beplantningen er blevet fjernet, skyldes det en ren psykologisk mekanisme. Alle undersøgelser viser, at beplantning ikke reducerer dB-niveauet.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at krav, der relaterer sig til indbliksgener og lignende, må rejses, når anlægsprojektet er færdigt.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de i kendelsen anførte grunde.

Taksationskommissionen bemærker endvidere, at der ikke er grundlag for at forhøje erstatningen for tab af beplantning som følge af, at den antennemast, der står på ejendommens nordvestlige hjørne, ifølge lodsejerne blive mere dominerende som følge af fjernelse af beplantning ved masten. Antennemasten er i forvejen dominerende.

Som anført i ekspropriationskommissionens kendelse kan spørgsmål om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget forelægges ekspropriationskommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21, stk. 1, 2. pkt. Lodsejerne skal i givet fald selv rette henvendelse til kommissarius herom.

Konklusion

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse.

Ole Terkelsen

Niels Knud Eriksen

Mikael Dahl-Jensen

Poul-Erik Hansen

Bent Ginnerskov Jensen

/ 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 17. november 2023



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.