Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 30. august 2022

Sagsnr. 2022-057436

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1 **A/S**

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8732 Hovedgård

(Lb.nr. 505)

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 og spørgsmål om erstatning for mistet herlighedsværdi.

Tirsdag den 30. august 2022 ca. kl. 10.00 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 2, Ustrup, 8660 Skanderborg. Til stede ved taksationskommissionens 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 mødte den ledende landinspektør Karsten Willeberg-Nielsen, Mølbak Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. For lodsejeren var mødt Person 1 og Person 2 samt advokat Gert Lund, Interlex Advokater.

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Gitte Nielsen og jurist Lea See fra Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen med adressen Adresse 1 , 8732 Hovedgård, et samlet areal på 73.246 m^2, hvoraf matr.nr. 38, Matr.nr. 1 , udgør 39.727 m^2. Ejendommen er en landbrugsejendom.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2021 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 1.750.000 kr., heraf en grundværdi på 434.700 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift. Derudover opgraderes den private fællesvej på ejendommen, og et areal på ca. 750 m^2 udlægges til anlæg af ny privat fællesvej. Endvidere fjernes beplantning på ejendommen i form af 2 løvtræer. Endelig pålægges ejendommen bestemmelse om midlertidigt arbejdsareal.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 6. 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 23. februar 2022 fra advokat Gert Lund, Interlex Advokater
- Supplerende indlæg af 16. august 2022 med bilag fra advokat Gert Lund, Interlex Advokater
- Materiale indeholdende lovgivning, retspraksis og uddrag af juridisk litteratur udleveret på forretningsdagen af advokat Gert Lund, Interlex Advokater
- Notat (talepapir) udleveret på forretningsdagen af Banedanmark
- Oplysninger om anlægsarbejdet og vejudbedringer på Grumstrupvej fremsendt den 7. september 2022 af Banedanmark

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 6. januar 2022

"Indledningsvis bemærkes det, at kommissionen har gennemgået de fremsendte bemærkninger/spørgsmål. Lignende bemærkninger/spørgsmål blev fremsendt i forbindelse med besigtigelsesforretningen, hvor Banedanmarks repræsentanter på forretningen besvarede de fremsendte spørgsmål.

Projektet er godkendt af kommissionen, og ekspropriationerne er gennemført ved forretningerne den 28. september 2021 samt den 24. november 2021.

Der er med de fremsendte bemærkninger/spørgsmål ikke fremkommet væsentlige nye oplysninger, hvorfor kommissionen ikke finder anledning til at genoptage erstatningsspørgsmålet. Erstatningsforslaget, som blev forelagt ejer og dennes advokat på forretningen den 28. september 2021, ligger således til grund for denne kendelse.

Kommissionen har fastsat en erstatning for servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning samt for udlæg og anlæg af ny privat fællesvej på 14.000 kr. Derudover har kommissionen tilkendt ejeren 1.500 kr. for ændring af markkort. Endelig har kommissionen tilkendt ejeren en samlet godtgørelse på 8.000 kr. for udgifter til sagkyndig bistand.

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 4 kr. pr. m^2 i zonen fra 0-10 meter samt 1 kr. pr. m^2 såvel i zonen fra 10-14 meter som i zonen fra 14-19 meter. Kommissionen har i den forbindelse ikke tilkendt ejeren en erstatning for pålæg af servitutten på de arealer, der udgør ny privat fællesvej, da der er tale om arealer, som ejeren ikke frit kan råde over. Den beregnede erstatning for pålæg af servitutten udgør således 600 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 udlæg og anlæg af ny privat fællesvej, ca. 750 m^2, har kommissionen fastsat en erstatning på 17 kr. pr. m^2 henset til, at det berørte areal udgør almindelig landbrugsjord. Erstatningen herfor udgør således 12.750 kr.

Derudover har kommissionen fastsat en erstatning på 650 kr. for tab af beplantning.

I den forbindelse 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, samt om beplantningen eventuelt viser sygdoms- eller svaghedstegn. Kommissionen følger herved den linje, som er lagt ved dette projekt samt andre lignende projekter.

Endvidere har kommissionen tilkendt ejeren 1.500 kr. for ændring af markkort.

Endelig har kommissionen i henhold til § 29 i ekspropriationsprocesloven tilkendt ejeren en godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand på 8.000 kr. (samlet for løbenumrene 505, 507 og 536), idet kommissionen har lagt vægt på sagernes omfang og

kompleksitet, herunder til at ejerens repræsentant gav møde på ekspropriationsforretningen den 28. september 2021.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsarealer fastsættes efter anlæggets udførelse, jf. ekspropriationsproceslovens § 18. Hvis anlægsmyndigheden og ejeren ikke kan blive enige om vilkårene for arealernes aflevering, kan sagen forelægges ekspropriationskommissionen.

Der skabes fornøden vejadgang til ejendommen efter nedlæggelse af bro nr. 20756 - Grumstrupvej. Kommissionen finder derfor ikke, at der er hjemmel til at yde erstatning for omvej eller ejendomsforringelse. Kommissionen begrunder sin afgørelse med henvisning til princippet i lov om offentlige veje § 48, stk. 3 og 4, der også finder anvendelse i banesager. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

"Stk. 3. En ejendom anses for at have fornøden vejadgang, selv om

1) *de ændrede adgangsforhold giver ejendommen en mere afsides beliggenhed i forhold til offentlig vej, en bebyggelse eller en lokalitet,*
2) *en ejendom helt eller delvis afskæres fra sin hidtidige kundekreds eller*
3) *ejeren af ejendommen påføres fremtidige udgifter til vedligeholdelse eller renholdelse af vej. Stk. 4. Etableres der ikke fornøden vejadgang, jf. stk. 2 og 3, har ejendommens ejer ret til erstatning efter §§ 103, 104 og 112 - 118."*

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 17, stk. 4 i ekspropriationsprocesloven, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

Med hensyn til forretning 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 for udlæg og anlæg af ny privat fællesvej	*14.000 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*
Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet udgjorde 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke.	
For sagkyndig bistand (samlet for løbenumrene 505, 507 og 536)	*8.000 kr.*

…"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren har indsendt et supplerende indlæg af 16. august 2022, hvoraf følgende fremgår:

"På vegne af Lodsejer 1 A/S påstås den af Ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning på kr. 14.000 forhøjet. Før det ekspropriative indgreb henlå ejendommen for enden af en blind vej.

Efter vejomlægningen er det ikke længere tilfældet, hvorved ejendommen har mistet herlighedsværdi.

Det gøres gældende, at Lodsejer 1 A/S er berettiget til erstatning herfor.

Lodsejer 1 A/S påstår sig tillagt omkostninger til sagkyndig bistand."

Lodsejeren procederede i det væsentlige i overensstemmelse med den fremsendte klage og det supplerende indlæg til sagen. Lodsejeren præciserede, at der bør tildeles en godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand og henviste særligt til sagens kompleksitet samt størrelsen af den af ekspropriationskommissionen fastsatte godtgørelse.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at erstatningen for servitut om eldrift er beregnet efter en fast og mangeårig praksis, og at der ikke 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.

Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at erstatningen på 17 kr. pr. m^2 for udlæg og anlæg af ny privat fællesvej på ejendommen er passende ansat for almindelig landbrugsjord.

Anlægsmyndighedens repræsentanter anførte, at anlægsmyndigheden ikke finder det godtgjort, at der til ejendommen var knyttet en særlig herlighedsværdi forud for det ekspropriative indgreb.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilkende erstatning for tab af herlighedsværdi som følge af, at den ny private fællesvej passerer ejendommen, som hidtil har ligget for enden af en blind vej. Taksationskommissionen bemærker, at der er tale om en landbrugsejendom, som ligger op ad jernbanen, og at den kørsel med landbrugskøretøjer på den ny private fællesvej til ejendommens jordtilhørende og til matr.nr. Matr.nr. 1 , som ejendommen indgår i samdrift med, ikke går ud over, hvad ejeren må tåle som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet.

Taksationskommissionen finder, at erstatningen for udlæg af de ca. 750 m^2 landbrugsjord til ny privat fællesvej skal fastsættes til 18 kr. pr. m^2 for at sikre lodsejeren fuldstændig erstatning. Taksationskommissionen bemærker herved, at prisen på landbrugsjord de senere år – også forud for udlægget i 2021 – har været stigende. Taksa-

tionskommissionen har ikke fået forelagt sammenligningshandler, men bygger afgørelsen på sin erfaring med værdiansættelse af og kendskab til prisen på landbrugsarealer.

Taksationskommissionen stadfæster i øvrigt ekspropriationskommissionens afgørelse i henhold til de i kendelsen anførte grunde.

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilsidesætte det af ekspropriationskommissionen tilkendte beløb til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved ekspropriationskommissionen. Lodsejer tilkendes yderligere 1.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand for taksationskommissionen. Taksationskommissionen har taget i betragtning, at lodsejerens sag er behandlet sammen med tre andre sager, i hvilke kommissionen har tillagt lodsejerne, der har haft samme repræsentant, yderligere 14.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand.

Konklusion

Taksationskommissionen forhøjer erstatningen for arealet på ca. 750 m^2 udlagt til ny privat fællesvej til 18 kr. pr. m^2. Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes i øvrigt.

Lodsejeren tilkendes 1.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand for taksationskommissionen.

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 20. oktober 2022



Nicoline Bech Andersen, kontorfunktionær