Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 3. november 2022

Sagsnr. 2022-057777

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nre. Matrikel

Beliggende: Adresse 1

Adresse 1

(Lb.nr. 672)

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 Mariagerfjord og Aalborg samt spørgsmål om erstatning som følge af ændrede adgangsforhold.

Torsdag den 3. november 2022, ca. kl. 13.40 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 Adresse 1 . 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 lodsejeren. Lodsejeren var mødt sammen med sin repræsentant landbrugretskonsulent Hans Ole Kristensen, Agri Nord.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Kenneth Vittrup, jurist Gitte Nielsen Ferneke og jurist Lea Wiehe Bøtcher See alle fra Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. Matrikel , et areal på 334.273 m^2, heraf 2.140 m^2 vej. Ejendommen er en landbrugsejendom i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2020 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 8.900.000 kr., heraf en grundværdi på 909.000 kr. og en stuehusværdi på 3.855.300 kr. Grundværdien vedrørende stuehuset er vurderet til 7.700 kr.

Som følge af elektrificeringen af jernbanestrækningen nedlægges den private vejoverføring over bro nr. 21146. Som følge heraf henvises fremtidig adgang fra ejendommens bygninger til matr. nr. Matrikel , til at ske ad kommunevejen Vej 1- og ad eksisterende privat fællesvej Vej 1 og ny privat fællesvej. I denne forbindelse tillægges der vejret for matr.nr. Matrikel .

Fremtidig vejadgang fra ejendommens bygninger til matr.nr. Matrikel , forkortes med ca. 910 meter.

Fremtidige adgangsforhold for matr.nr. Matrikel til offentlig vej er uændrede

I forbindelse med taksationsforretningen har den ledende landinspektør, anlægsmyndighedens repræsentant og lodsejerens repræsentant undersøgt skellet til den tilgrænsende ejendom matr.nr. Matrikel . Skellet mellem de to ejendomme er placeret således, at et beplantningsbælte er opdelt med tre trærækker på hver side af skellet mellem de to ejendommene. Ekspropriationsindgrebet omfatter således permanent fjernelse af tre trærækker i en længde på ca. fem meter på lodsejerens ejendom. I forbindelse med anlægsarbejderne har anlægsmyndighedens entreprenør fjernet yderligere ca. 5 meter læhegn på den del af lodsejers ejendom, der har været anvendt til arbejdsareal. Dette forhold er ikke behandlet som en del af ekspropriationsindgrebet og forholdet søges i første omgang løst mindeligt mellem lodsejer og anlægsmyndighed. Kan parterne ikke nå til enighed herom kan spørgsmålet indbringes til afgørelse hos Statsekspropriationskommissionen.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 11. februar 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 28. februar 2022 fra lodsejeren med lodsejerens indlæg af den 14. marts 2022
- Brev af 25. oktober 2022 med supplerende indlæg udfærdiget af skov- og landskabsingeniør Jens Buhl Christensen og en erstatningsopgørelse for rydning af læhegnet fra 2019 fremsendt af lodsejerens repræsentant Hans Ole Kristensen, Agri Nord
- Notat (talepapir) udleveret på forretningsdagen fremsendt den 1. november 2022 fra anlægsmyndigheden

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 11. februar 2022

"Kommissionen har fastsat en skønnet ulempeerstatning på 1.000 kr. som mindste erstatning for samtlige ulemper, herunder udlæg og anlæg af ny privat fællesvej.

På grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenhed og beskaffenhed af det areal, som udlægges og anlægges til privat fællesvej, har kommissionen fastsat en arealpris på 16 kr. pr. m^2 for 40 m^2. Erstatningen herfor udgør således 640 kr., som afrundes til en mindste erstatning på 1.000 kr.

Kommissionen har vurderet spørgsmålet om ejendomsforringelse grundet ejendommens ændrede adgangsforhold som konsekvens af nedlæggelsen af bro nr. 21146, og finder ikke grundlag for at tilkende en erstatning herfor. Kommissionen har til dette skøn tillagt det vægt, at fremtidige adgangsforhold for matr. nr. Matrikel - *til offentlig vej er uændrede, og at fremtidig vejadgang fra ejendommens bygninger på matr.* Matrikel *forkortes med ca. 910 meter. Det er derfor kommissionens klare opfattelse, at ejendommen ikke lider et tab, hvorfor der ikke kan tilkendes en erstatning herfor.*

Der tilkendes ikke erstatning for de ca. 70 m^2, der reguleres, idet arealet allerede er udlagt og anlagt som privat fællesvej, og dermed blot reguleres til sikring af fremtidig brug.

Efter sædvanlig praksis tilkendes der ikke erstatning for pålæg af servitut om vejret.

Ejeren er tillagt en skattekompensation på 3 kr., idet ejeren kommer til at betale ejendomsskat af det afståede areal indtil den 1. januar 2024.

For udgifter i forbindelse med ændring af markkort er ejeren tillagt 1.500 kr.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. § 18 i ekspropriationsprocesloven, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

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 i henhold til § 17, stk. 4 i ekspropriationsprocesloven.

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

Herefter

b e s t e m m e s:

For samtlige ulemper, herunder udlæg og anlæg af ny privat fællesvej og regulering af eksisterende privat fællesvej, som mindste erstatning	*1.000 kr.*
Skattekompensation	*3 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*

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

[…]"

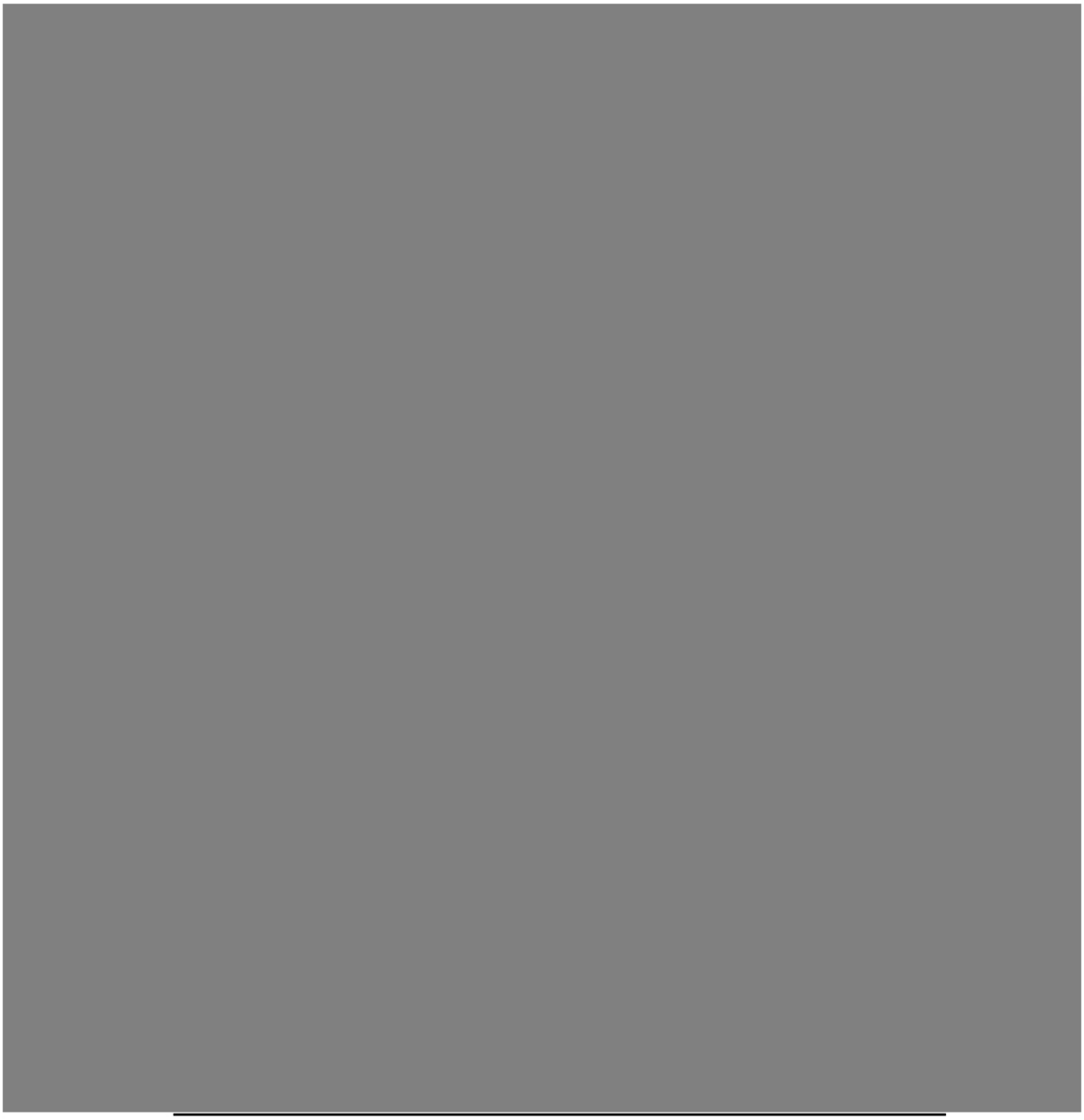
Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

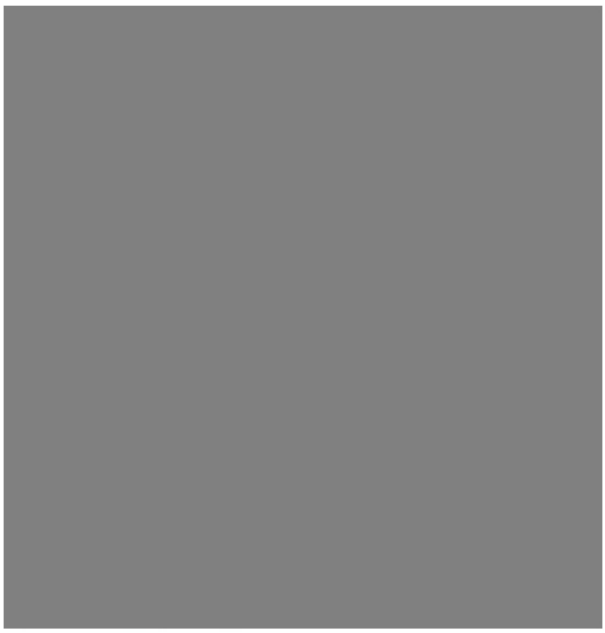
Lodsejernes repræsentant har fremsendt et supplerende indlæg af den 28. oktober 2022, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

[Jens Buhl Christensen] har dd. (den 25. oktober 2022) besigtiget et 6-rækket læhegn i skellet mellem matr. nr. Matrikel og matr. nr. Matrikel - . Lodsejer , Adresse 1 ejer arealet øst for læhegnet matr. nr. Matrikel . I forbindelse med entreprenørarbejde er en del af læhegnet blevet ryddet, og der er opstået et større hul. Nedenfor er oversigtskort, hvor hullet er omtrentlig markeret med blåt, desuden er der et luftfoto fra foråret 2021 og et luftfoto fra foråret 2022. Her ses at der inden rydning har været et hul (gennemkørsel) på ca. 3,5 meter og at hullet efter rydning er på ca. 14,2 meter. Dette er verificeret på stedet ved opmåling med målebånd.



På matrikelkortet er det angivet, at der skal være en vej med en bredde på 3,77 meter. På luftfotoet nedenfor er bredden målt til 3,87 meter.



Beskrivelse af læhegnet.

Læhegnet, som består af 6 rækker, er ca. 20 år gammelt og er i god og sund vækst. Der er plantet en række forskellige busk- og træarter. Omkring hullet blev følgende arter observeret: Weichsel, Tjørn, Liguster, Alm. hyld, Ask, Birk, Syren, Fjeldribs, Sargents æble, Kornel og Eg. Læhegnet må forventes at have en betydelig restlevetid. Læhegnets højde er ca. 9 meter. Der regnes med, at 10 meter er ryddet. Læhegnet er orienteret SSV-NNØ.

Opgørelse af tab.

Det er min opfattelse, at Lodsejer som følge af rydningen vil have følgende tab:

Omkostninger til genplantning i den udstrækning, det er muligt:	kr. 16.000,-*
Udbyttetab på tilstødende arealer:	kr. 1.050,-**
Ulemper, tab af herlighedsværdi:	kr. 2.000,-
Udarbejdelse af nærværende rapport:	kr. 2.000,-
Samlet tab:	**kr. 21.050,-**

Beløbet er ekskl. moms for omkostninger, som Lodsejer skal afholde.

*Beløbet omfatter projektering, levering af planter (den størrelse, der normalt bruges ved læplantning), plantning, ukrudtsbekæmpelse i 3 vækstsæsoner, genplantning af døde planter og vildtafværgning mod bidskader (evt. ved hegning).

**Der henvises til bilaget "Læhegnstabel". Da arealet dyrkes med permanent græs sættes det årlige udbytte til kr. 4.000,- pr. ha (mod normalt kr. 10.000,- pr ha). Der

er regnet med et tab på kr. 105,- pr. lb. meter, idet der pga. genplantningen regnes med en midlertidig rydning.

[…]"

Lodsejerens repræsentant gennemgik i det væsentligste det fremsendte indlæg af den 28. oktober samt erstatningsopgørelsen for rydning af læhegnet fra 2019.

Under besigtigelsen af ekspropriationsindgrebet fremviste lodsejerens repræsentant det 6-rækkede læhegn, og anførte, at den tilkendte erstatning af ekspropriationskommissionen ikke dækker omkostningerne for at genanskaffe ny beplantning til læhegnet.

Under taksationsforretningen blev udstrækning af ekspropriationsindgrebet diskuteret og ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse vedrørende omfanget af det midlertidige arbejdsareal, hvilket ekspropriationskommissionen ikke har taget stilling til i kendelsen af 11. februar 2022.

Anlægsmyndigheden påstod principalt ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen bortfalder og ekspropriationsindgrebet skal ske vederlagsfrit som følge af de fordele lodsejeren drager af ekspropriationsindgrebet, og påstod subsidiært ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant arealafståelse til anlæg og udlæg af privat fællesvej. Anlægsprojektet indebærer ændrede adgangsforhold til ejendommens matr.nr. Matrikel . Fra ejendommens driftsbygninger til jordstykket ændres afstanden fra 3.530 meter til 2.620 meter. Det vil sige at lodsejer får 910 meter kortere vej til sit jordstykke.

Efter erstatningspraksis udredes en erstatning for ændrede adgangsforhold under forudsætning af, at omvejen og generne er væsentlige for driften.

Udregningsmetoden vil i almindelighed tage afsæt i "forskellen i meter fra ejendommens bygninger til jordstykket (omvejen) x størrelsen af jordstykket der er omkørsel til i hektar x 2 (frem og tilbage) x faktor (1 for planteavl, 2 for ejendom med svin og 3 for ejendom med kvæg)".

Anlægsmyndigheden anførte, at der i denne situation drages en fordel for den forkortede afstand til jordstykket, idet lodsejeren får en fordel i en kortere rute samt ikke skal færdes med landbrugsmaskiner ud til den større trafikerede vej A4 .

Værdien af fordelen vil efter regnemetoden udgøre 910 m x 22,2 ha x 2 x 1 = 40.404 kr. Dette overstiger langt værdien af jorden, som er eksproprieret til privat fællesvej m.m.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. ekspropriationsproceslovens § 18.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen finder af de af ekspropriationskommissionen anførte grunde, at der for det areal på 40 m^2, som udlægges og anlægges til ny privat fællesvej, skal fastsættes et beløb på 640 kr.

For tab af beplantning i læhegn – tre trærækker i en længde på ca. fem meter – skal der efter taksationskommissionens opfattelse fastsættes et beløb på 4.000 kr.

Taksationskommissionen finder, at der af de af ekspropriationskommissionen anførte grunde ikke er grundlag for at tilkende erstatning for ejendomsforringelse som følge af ændrede adgangsforhold som konsekvens af nedlæggelsen af bro nr. 21146.

Taksationskommissionen finder tværtimod, at det forhold, at fremtidig vejadgang fra ejendommens bygninger til ejendommens matr.nr. Matrikel , forkortes med ca. 910 meter, og ikke længere inkluderer benyttelse af den trafikerede A4 - på den anden side af banen, indebærer en økonomisk fordel for ejendommen. Det er taksationskommissionens vurdering, at denne fordel ikke skal sættes til et beløb lavere end 4.640 kr.

Der ydes derfor ikke erstatning for ulemper, herunder for areal til udlæg og anlæg af ny privat fællesvej og for tab af beplantning i læhegn.

Af de af ekspropriationskommissionen anførte grunde tilkendes ikke erstatning for regulering af eksisterende privat fællesvej på ca. 70 m^2 og for pålæg af servitut om vejret.

Ejeren tillægges skattekompensation på 3 kr., idet ejeren kommer til at betale ejendomsskat af det afståede areal indtil den 1. januar 2024.

For udgifter i forbindelse med ændring af markkort tillægges ejeren 1.500 kr.

For udgifter til sagkyndig bistand tillægges ejeren 6.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

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 udlæg og anlæg af ny privat fællesvej og tab af beplantning i læhegn, fratrukket fordele ved fremtidig vejadgang	0 kr.
Skattekompensation	3 kr.
For ændring af markkort	1.500 kr.
For sagkyndig bistand for taksationskommissionen	6.000 kr.

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 25. januar 2023

Asbjørn Hagen Varde

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.