Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 19. september 2023

Sagsnr. 2023-128561

Sagens parter:

Ejere: lodsejer 1 og lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. matr.nr.

Beliggende: adresse

4241 Vemmelev

(Lb.nr. 26)

Mod

Anlægsmyndighed: Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens forhøjer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse ved ekspropriation til sporfornyelse af jernbanestrækningen Slagelse-Korsør.

Tirsdag den 19. september 2023, ca. kl. 8:20 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse , 4241 Vemmelev. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, dr.jur. Rasmus Grønved Nielsen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Karl Frandsen og cand.jur. Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og ejendomsmægler Per Lund Sørensen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Inger Juhl Larsen med Roar Juul Borgen som observatør.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved e-mail af 25. marts 2023 fra lodsejerne, som begge var til stede.

Anlægsmyndigheden gav møde ved cand.jur. Lea Wiehe Bøtcher See og cand.jur. Rikke Øster.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann. Fra Taksationssekretariatet deltog desuden fuldmægtig, cand.merc.jur. Bo Jakobsen som observatør.

Sagens oplysninger

Matr.nr. matr.nr. er en del af en samlet landbrugsejendom på 98.400 m^2, heraf vej 145 m^2. Matriklen har et areal på 91.791 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 2.150.000 kr., heraf grundværdi 871.000 kr.

I forbindelse med sporfornyelse af jernbanestrækningen Slagelse-Korsør blev der eksproprieret et midlertidigt arbejdsareal på 6.750 m^2. Det midlertidige arbejdsareal forventes anvendt i perioden 1. maj 2024 til 31. oktober 2024. Under arbejderne er det nødvendigt at fjerne hele læbeplantningsbæltet mellem hestefolden og banen (ca. 875 m^2) samt beplantning ved indkørslen. Det er dog aftalt mellem anlægsmyndigheden og lodsejerne, at bøgetræet ved indkørslen samt beplantningen langs vej så vidt muligt beholdes.

Erstatningsfastsættelsen for det midlertidige arbejdsareal og eventuelle nærføringsgener er ikke en del af denne kendelse og vil i stedet blive afhandlet mellem anlægsmyndigheden og lodsejerne efterfølgende.

Anlægsmyndigheden og lodsejerne havde oprindeligt aftalt, at anlægsmyndigheden skulle retablere vandposten på folden efter arbejdernes afslutning. Af den grund var der ingen erstatning for vandposten. Under besigtigelsen kom det imidlertid frem, at lodsejer selv agter at retablere vandposten på folden. Banedanmark er enig heri. Der skal derfor også udmåles erstatning herfor.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Udskrift af forhandlingsprotokollen den 22. marts 2023, 10. hæfte
- KLAGE: E-mail fra lodsejer af 25. marts 2023
- Uddrag af udskrift af forhandlingsprotokollen med protokoltilførsel den 1. juli 2021, 1. hæfte - besigtigelsesforretningen
- Uddrag af arealfortegnelse nr. 1 med ekspropriationsplan
- Udskrift af forhandlingsprotokollen den 7. december 2022 med erstatningsforslag
- Afslag på erstatningsforslag ved e-mail fra lodsejer af 16. januar 2023
- Bemærkninger til afslag på erstatningsforslag fra anlægsmyndigheden ved e-mail af 16. februar 2023

- Følgebrev med revideret erstatningsforslag fra Kommissarius til lodsejer af 20. februar 2023
- Afslag på revideret erstatningsforslag ved e-mail fra lodsejer af 21. februar 2023
- Anlægsmyndighedens talepapir af 19. september 2023 udleveret under besigtigelsen

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 22. marts 2023. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 22. marts 2023:

"For tab af beplantning har kommissionen skønsmæssigt fastsat en samlet erstatning på 120.000 kr. Indeholdt i dette beløb er erstatning for tab af træer (læbeplantningsbælte) mellem hestefold og bane ca. 875 m2 (175 m x 5 m), og tab af beplantning ved indkørslen til ejendommen (tab af 1 mindre men kraftigt bøgetræ og tab af få meter blandet beplantning langs med indkørselsvejen. Kommissionen har ved fastsættelsen af erstatningen for beplantningsbæltet lagt særlig vægt på, at beplantningsbæltet står i nærheden af driftsbygningerne og desuden tydeligt kan ses fra indkørslen til ejendommen, og at der nu, hvor beplantningsbæltet må fjernes, bliver helt åbent mellem hestefolden og banen. Under henvisning til beplantningsbæltets placering på ejendommen ses det ikke at have en skærmende virkning i forhold til beboelsen og/eller haven, og fjernelse af beplantningsbæltet ses derfor heller ikke at medføre særlige indbliksgener på ejendommen fra de forbipasserende tog. Kommissionen skal i øvrigt bemærke, at der efter taksationspraksis normalt ikke ydes en erstatning til genplantning af træer og planter, som i omfang og størrelse svarer til det, der fjernes, men derimod et skønsmæssigt beløb under hensyn til den værdi den mistede beplantning har for ejendommen.

Kommissionen har for tab af foldhegn ca. 500 m (el-trådhegn med stålstolper) fastsat en erstatning på 50 kr. pr. lb.m. dvs. 25.000 kr.

Efter aftale mellem Banedanmark og ejerne retablerer Banedanmark vandposten på folden efter arbejdernes afslutning.

For så vidt angår erstatningen for midlertidig brug af arbejdsareal forudsættes denne aftalt mellem ejeren og Banedanmark, således at spørgsmålet kun forelægges for kommissionen i tilfælde af uenighed mellem parterne.

<u>Sagen afgøres herefter således:</u>

For tab af beplantning, træer langs banen samt beplantning ved selve indkørslen fra	vej *:*	*120.000 kr.*
For tab af foldhegn ca. 500 må 50 kr:		*25.000 kr.*
I alt:		*145.000 kr.*

Erstatningen forrentes med 1,25 % p.a. fra den 7. december 2022, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

**Bøgetræ ved indkørsel søges bevaret, men er medtaget i ovennævnte erstatningsbeløb for tab af beplantning.*

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer)."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for tab af beplantning, træer langs banen samt beplantning ved selve indkørslen fra vej forhøjes. Derudover påstod lodsejerne erstatning udbetalt for retablering af vandposten i folden.

Lodsejerne påstod erstatningen forhøjet grundet læbeplantningsbæltets sammensætning og alder, erfaring fra en tidligere erstatning for tab af læbeplantningsbælte, værdiforringelse af ejendommen samt øget risiko for indbrud og tyveri grundet indblik fra banen. Lodsejerne bemærkede, at de, modsat en tidligere aftale med anlægsmyndigheden, selv vil retablere vandposten i folden, hvorfor lodsejerne påstod erstatning for dette.

Lodsejerne anførte under besigtigelsen den 19. september 2023, at ejendommen er en gammel planteskole, hvilket kan ses på læbeplantningsbæltets sammensætning af blandt andet thuja-, almindelige og rødbladet hasselnøddetræer. Lodsejerne anførte, at læbeplantningsbæltet er ca. 60 år gammelt og består af overvejende langsomtvoksende træer. Læbeplantningsbæltets formål er ifølge lodsejerne at skærme ejendommen for udsyn fra banen samt at skabe læ for hestene i folden langs læbeplantningsbæltet. Lodsejerne bemærkede yderligere, at læbeplantningsbæltet var en af årsagerne til, at de købte ejendommen for ca. 20 år siden.

Lodsejerne henviste til en erstatning, de fik for ca. 20 år siden for uberettiget fældning af et ca. 70 m langt læbeplantningsbælte bestående af thujatræer. Læbeplantningsbæltet lå på den modsatte side af ejendommen og afskærmede hovedhuset mod indblik fra banen. Erstatningen var på ca. 400.000 kr.

Lodsejerne forklarede, at risikoen for indbrud og tyveri vil være større, når der er indblik fra banen. Lodsejerne fortalte, at der i forbindelse med arbejderne på Broen over vej kom indblik til ejendommen fra vejen. Dette medførte ifølge lodsejerne, at der blev begået tyveri på 3 ejendomme i nærheden inklusive deres.

Slutteligt påpegede lodsejerne, at de helst vil beholde beplantningen, men alternativt vil have et værn mod indblik og vind opført.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant fremførte i talepapir af 19. september 2023 udleveret under besigtigelsen samt til selve besigtigelsen, at *"Anlægsmyndigheden er enig i præmisserne for den af Ekspropriationskommissionen afsagte kendelse, hvorfor det er anlægsmyndighedens påstand, at kendelsen stadfæstes. Taksationskommissionens*

bør fastsætte en erstatning der ikke overstiger den af Ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning.

Øget indblik til ejendommen
Det er anlægsmyndighedens påstand at der er ved fastsættelse af erstatning for tab er beplantning er taget højde for beplantningens særlige funktion som afskærmning i forhold til indbliksgener fra tog og naboejendom. lndbliksgener skal rejses ved en nærføringssag jf. ekspropriationsproceslovens § 21.

Tab af beplantning
Erstatningsudmålingen beror på værdien af den tabte beplantning, ikke på hvor meget retableringen af en ny beplantning af samme art og størrelse vil koste. Der er ikke hjemmel til at give nyt for gammelt.

Opførsel af værn eller hegn
Det er ikke muligt i forbindelse med dette projekt at opføre et værn mod støj og indbliksgener. Dette ville skulle ske i forbindelse med et nyt projekt."

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte til besigtigelsen, at erstatning for midlertidigt arbejdsareal skal afregnes efter brug. Slutteligt bemærkede repræsentanten, at det var noteret, at lodsejerne selv vil retablere vandposten i folden.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til den erstatning, som lodsejerne har ret til for tab af foldhegn, vandpost og beplantning i anledning af anlægsmyndighedens sporarbejde ved ejendommen. Kommissionen tager derimod ikke stilling til erstatning for selve ekspropriationen til midlertidigt arbejdsareal og eventuelle nærføringsgener, der begge udestår mellem parterne med adgang til indbringelse for ekspropriationskommissionen.

Som følge af indgrebet har lodsejerne krav på fuldstændig erstatning. I denne sag betyder det, at lodsejerne har krav på erstatning for værdiforringelsen af deres ejendom, der følger af indgrebet. Denne vurdering er udtryk for et skøn. Det er overordnet taksationskommissionens vurdering, at navnlig fjernelsen af det levende læhegn langs banen medfører en ikke ubetydelig forringelse af ejendommens værdi i handel og vandel. I vurderingen lægger kommissionen navnlig vægt på, at der er tale om et fyldigt og højt hegn af høj kvalitet, at hegnet har åbenlys betydning for en ejendom af denne type, og at hegnet ikke står til at retablere inden for en overskuelig fremtid. Indgrebet kan derfor sidestilles med en permanent forringelse af ejendommen.

Taksationskommissionen har skønsmæssigt fastsat erstatning for tab af hegnet langs banen og den øvrige beplantning til i alt 200.000 kr. Kommissionen tiltræder, at lodsejerne i tillæg hertil har ret til 25.000 kr. i erstatning for tab af foldhegn.

Under besigtigelse blev parterne enige om, at lodsejerne selv retablerer vandposten. Taksationskommissionen fastsætter erstatningen herfor til 20.000 kr. i overensstemmelse med erstatningsforslaget ved ekspropriationsforretning af 7. december 2022.

Taksationskommissionen har noteret sig, at Banedanmark har oplyst at ville bestræbe sig på ikke at fjerne bøgetræet ved indkørslen ud mod vej samt beplantningsbæltet langs vej .

Konklusion

Sagen afgøres herefter således:

For tab af beplantning, træer langs banen samt beplantning ved selve indkørslen fra vej :	200.000 kr.
For tab af foldhegn ca. 500 m af 50 kr./m:	25.000 kr.
For tab af vandpost (inkl. rørføring) midt i folden:	20.000 kr.
I alt:	245.000 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom § 22. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Rasmus Grønved Nielsen

Karl Frandsen

Susanne Nielsen

Erling Rørdam

Per Lund Sørensen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Klagevejledning

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. 386 af 13. april 2023, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 31. oktober 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

