Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 7. maj 2025

Sagsnr. 2024-222959

Sagens parter:

A **og** B

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 326)

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for pålæg af servitut om eldrift i forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Fredericia - Aarhus.

Onsdag den 7. maj 2025, ca. kl. 11.30, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Mikael Dahl-

Jensen og fiskeriforeningsformand Allan Buch, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, sektionsleder Maria Lunddahl Kørschen og fuldmægtig Bent Ginnerskov Jensen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejerne, som gav møde sammen med A's ægtefælle C .

Anlægsmyndigheden gav møde ved juristerne Morten Borup og Brit Havsager Dinesen samt landinspektør Søren Fauerholm Christensen, alle Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør - tilsammen med matr.nr. 2 - en beboelsesejendom på 1.026 m^2 beliggende i byzone.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.200.000 kr., heraf en grundværdi på 783.300 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter, at ejendommen pålægges servitut om eldrift, hvorefter et areal på 90 m^2 er omfattet af 0-10 m-zonen, et areal på 80 m^2 er omfattet af 10-14 m-zonen, og et areal på 100 m^2 er omfattet af 14-19 m-zonen.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Ekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 25. november 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 25. november 2024

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger fastsat en ulempeerstatning på 2.520 kr. for servitut om eldrift.

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 2.520 kr.

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 med henvisning til ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

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

Herefter bestemmes:

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen
2.520 kr.
Rente 3,10 % p.a. fra den 18. september 2024

……

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret.

Lodsejerne anførte, at deres hus er meget lille – ca. 80 m^2 – og utidssvarende indrettet med et meget lille køkken, badeværelse og entré. Huset ligger inden for 0-10 m-zonen, hvori nyopførelse af bygninger ikke længere er tilladt på grund af eldriftsservitutten. Lodsejerne vil derfor ikke længere kunne bygge om eller til, hvilket i sig selv udgør en kæmpe forringelse af ejendommen. Det forringer samtidig ejendommens værdi i en salgssituation, at heller ikke en potentiel køber vil kunne få lov til at bygge om eller til.

Lodsejerne oplyste, at de ikke har indgivet byggeansøgning til kommunen, fordi det koster penge. Lodsejerne ønskede ikke at afholde unødvendige udgifter til en byggeansøgning, der med stor sandsynlighed alligevel ikke vil kunne imødekommes på grund af bestemmelserne i eldriftsservitutten.

Lodsejerne oplyste, at de har fået problemer med vand i kælderen i løbet af det seneste 1½ år. Det har lodsejerne ikke haft tidligere, og det var efter lodsejernes opfattelse påfaldende, at problemerne med vand i kælderen opstod ca. samtidig med, at elmasterne blev rejst på jernbaneskråningen.

Lodsejerne anførte, at jernbaneskråningen er kommet tættere på huset, og lodsejerne var bekymrede for, at støttemuren ikke længere vil kunne holde skråningen, så den skrider ned i huset.

Lodsejerne bemærkede, at deres soveværelse ligger ret tæt på magnetfelterne omkring højspændingsledningerne. Da lodsejerne har fået at vide, at de ikke skal være bekymrede, har de valgt ikke at være det, indtil der skulle vise sig at være et problem alligevel.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at erstatningen er fastsat takstmæssigt i overensstemmelse med gældende praksis, idet ekspropriationskommissionen ikke har fundet, at særlige forhold gør sig gældende.

Anlægsmyndigheden oplyste, at eldriftsservitutten tjener to formål, idet den dels skal beskytte infrastrukturen, så der ikke sker skader på ledningsanlæg og skinner, og dels skal beskytte beboerne langs jernbanen navnlig i forhold til højspændingen i ledningsanlægget. Bestemmelserne i servitutten forbyder bl.a. opstilling af radiomaster, flagstænger, bygninger, tilskuerpladser og oplagspladser inden for nærmere angivne afstande fra spormidten.

I forhold til opførelse af nye bygninger og om- eller tilbygning af eksisterende bygninger vil der være mulighed for at opnå dispensation fra servituttens bestemmelse. Da dispensationsmuligheden skal vurderes konkret fra sag til sag, kræver det sædvanligvis, at lodsejerne har indgivet en håndgribelig byggeansøgning til kommunen. Det havde lodsejerne ikke på ekspropriationstidspunktet, og det må efter anlægsmyndighedens opfattelse være forholdene på ekspropriationstidspunktet, der skal lægges til grund ved udmålingen af ekspropriationserstatningen.

Anlægsmyndigheden oplyste, at lodsejerne er velkomne til at rette henvendelse om problemet med vand i kælderen. Så vil anlægsmyndigheden følge op på dette. Som ansvarlig for jernbaneinfrastrukturen i Danmark har anlægsmyndigheden en naturlig forpligtelse til at undgå eller forhindre jordskred, som f.eks. kan opstå på grund af kraftigere og hyppigere nedbør eller et forhøjet grundvandsspejl.

Anlægsmyndigheden oplyste, at der er foretaget beregninger af højspændingsledningernes magnetfelter langs hele jernbanestrækningen, og at afstandskravene er opfyldt i forhold afstanden mellem magnetfelterne og lodsejernes hus.

Anlægsmyndigheden oplyste, at den beplantning, der skal ryddes, står på anlægsmyndighedens ejendom, og derfor vil rydningen ikke kunne udløse en erstatning til lodsejerne. Hvis forholdene imidlertid ændrer sig væsentligt i relation til nærhed, støj og dominans, når beplantningen er ryddet, og køreledningsmasterne er sat op, har lodsejerne mulighed for at indbringe sagen på ny for ekspropriationskommissionen i indtil 1 år efter, at anlægget er taget i brug.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen er enig i den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for pålæg af servitut om eldrift på 2.520 kr., der er tilkendt på grundlag af sædvanlig takstmæssig beregning.

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at antage, at rådighedsindskrænkningerne som følge af servitutten er årsag til en mærkbar nedgang i ejendommens handelsværdi, herunder som følge af ændrede byggemuligheder.

Taksationskommissionen har ikke ved denne kendelse taget stilling til spørgsmål om erstatning for nærhedsgener i form af bl.a. dominans fra opstillede master. Disse spørgsmål ses ikke at have været prøvet af ekspropriationskommissionen, men

forelægges af kommissarius for ekspropriationskommissionen til prøvelse, såfremt begæring herom fremsættes inden ét år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21 stk. 1, 2. pkt.

Konklusion

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse.

Michael Hansen Jensen

Mikael Dahl-Jensen

Allan Buch

Maria Lunddahl Kørschen

Bent Ginnerskov Jensen

/ Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til ekspropriationsproceslovens § 19. 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 14. juli 2025



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.