Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 3. april 2024

Sagsnr. 2023-154350

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nre. Matr.nr. 1, 2, 3 og 4

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 145)

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.

Onsdag den 3. april 2024, ca. kl. 9:00 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jen-

sen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen Bønløkke, landmand Niels Erik Borup Poulsen samt de kommunalt udpegede medlemmer økonom Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt med sin kone Person 1 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved projektleder Finn Søndertoft Pedersen, jurist Lea Wiehe Bøtcher See og jurist Mette Kristensen, alle Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten andrager ejendommen matr.nre. Matr.nr. 1, 2, 3 og 4 et areal på 65.539 m^2. Ejendommen er en landbrugsejendom.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 1.550.000 kr., heraf en grundværdi på 257.100 kr. Stuehuset er vurderet til en værdi af 759.700 kr. med en grundværdi på 12.300 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter arealafståelse (magelæg), tinglysning af servitut om eldrift samt tab af beplantning.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 15. august 2023. 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 14. september 2023 fremsendt af lodsejerne

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 15. august 2023

"Kommissionen har fastsat en erstatning for det afståede areal samt for servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen på 16.730 kr.

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 for landbrugsarealer fastsat en erstatning på 4 kr. pr. m² i zonen fra 0-10 meter, 1 kr. pr. m² i zonen fra 10-14 meter og 1 kr. pr. m² i zonen fra 14-19 meter. For haveareal har kommissionen fastsat en erstatning på 14 kr. pr. m² i zonen fra 0-10 meter, 7 kr. pr. m² i zonen fra 10-14 meter og 7 kr. pr. m² i zonen fra 14-19 meter. Erstatningen for pålæg af servitutten udgør herefter 8.330 kr. Det bemærkes, at der er 1.290 m² af arealet, som pålægges servitut om eldrift, som udgør ikke udskilt kommunevej eller privat fællesvej, hvilket efter sædvanlig praksis fastsættes til 0 kr.

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 eller en eventuel brændværdi efter afholdte udgifter til skovning. 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. Det bemærkes endvidere, at kommissionen efter besigtigelse af ejendommen ikke finder, at indgrebet medfører en åbning af ejendommen mod banen, idet der også efterfølgende opretholdes beplantning, som vil afskærme ejendommens beboelsesbygning mod banen.

Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt 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 de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 17, stk. 4 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

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

Herefter

b e s t e m m e s:

For servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen samt tab af beplantning	*16.730 kr.*
Rente 2,60 % p.a. fra den 19. april 2023	
For sagkyndig bistand	*8.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Under besigtigelsen af ejendommen fremviste lodsejerne tabet af beplantning, og beskrev optællingsfejlen i antallet af træer i forbindelse med sagens behandling ved ekspropriationskommissionen. Lodsejeren bemærkede, at der han mister 38 juletræer og overstandere samt 24 løvtræer som følge af elektrificeringen af jernbanen.

Lodsejeren præciserede, at størstedelen af beplantning er langt højere end 5 meter, og fremviste flere af træerne, der skal fjernes på ejendommen, der var over 15 meter høje.

Lodsejeren fortalte, at han har solgt flere træer for 2.500 kr. plus moms.

Under udvekslingen af synspunkter forklarede lodsejeren, at han er bekymret for flere af træerne langs jernbanestrækningen på ejendommen, og at 6-8 normandsgran placeret nord fra ejendommen potentielt udgør risikotræer.

Lodsejeren påstod, at erstatningen fastsat af ekspropriationskommissionen er fastsat alt for lavt, og henviste til, at han har fået 8.400 kr. i erstatning for tabet af beplantning, hvilket gennemsnitligt udgør en erstatning på ca. 161,5 kr. pr. træ.

Lodsejeren anførte, at den fastsatte takst for eldriftsservitutten er fastsat for lavt.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant eldriftsservitutten samt rækkevidden af servituttens zoner, herunder servituttens betydning for beplantningen langs jernbanestrækningen.

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste til, at erstatningen for eldriftsservitutten er beregnet efter en fast og mangeårig praksis, og at ekspropriationskommissionen ikke har 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 eldriftsservitutten.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at det følger af jernbanelovens § 25, at anlægsmyndigheden kan kræve træer og anden beplantning på, over og ved jernbaneanlægget fjernet, nedskåret, opstammet eller studset, når banens vedligehold eller hensynet til togdriften gør det nødvendigt. Ligeledes vil almindelige naboretlige regler kunne indebære, at en lodsejer bliver nødt til at fælde eller beskære særlige risikotræer. Det er lodsejeres ansvar at sikre, at beplantning eller dele heraf ikke falder ind til naboen.

I henhold til erstatningsfastsættelsen for beplantning er det sædvanlig praksis at erstatningen fastsættes under hensyntagen til beplantningens særlige funktion, som for eksempel afskærmning. Der er ikke hjemmel til at give erstatning for det beløb, som det vil koste at anskaffe en lignende beplantning fra f.eks. en planteskole. Ved erstatningsudmålingen er det anlægsmyndighedens opfattelse, at der er taget hensyn til antallet, arter og størrelse af den beplantning, der er fjernet som følge af anlægget.

Anlægsmyndighedens repræsentant forklarede, at ekspropriationskommissionen blev gjort opmærksom på berigtigelsen af optællingsfejlen i arealfortegnelsen nr. 30 af februar 2023.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at nærføringsgener som følge af elektrificeringsprojektet, herunder indbliksgener for etableringen af køreledningsanlægget, først kan rejses efter projektets gennemførsel som særskilte erstatningssager.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen fastsætter en erstatning for samtlige ulemper, herunder for servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen samt tab af beplantning på 33.330 kr.

Taksationskommissionen er enig i ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse for pålæg af eldriftsservitut på 8.330 kr., der er sket på grundlag af sædvanlig takstmæssig beregning.

Taksationskommissionen finder på baggrund af den på ejendommen foretagne besigtigelse, at erstatningen for tab af beplantning skal fastsættes til 25.000 kr.

Taksationskommissionen har noteret sig, at lodsejeren og anlægsmyndigheden er enige om, at lodsejeren har vundet hævd over et baneareal langs jordstykket matr.nr. Matr.nr. 1, 2, 3 og 4 . Kommissionen har også noteret sig, at parterne er enige om, at anlægsmyndigheden afholder udgifterne i forbindelse med at berigtige dette forhold i matriklen og tingbogen, og at den ledende landinspektør tager sig af dette i forbindelse med den ordinære matrikulære og tingbogsmæssige berigtigelse af ekspropriationerne på strækningen. Anlægsmyndigheden påtager sig dette mod, at lodsejeren vederlagsfrit afstår de i arealfortegnelsen opgjorte 30 m^2, der overgår fra lodsejerens ejendom til baneformål.

Taksationskommissionen har ikke ved denne kendelse taget stilling til spørgsmål om erstatning for gener i form af bl.a. støj, indblik, og dominans. 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, at ekspropriationsanlægget er fuldendt, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) § 21.

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 (med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Konklusion

For arealafståelsen har parterne aftalt et magelæg uden økonomi	0 kr.
For servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen samt tab af beplantning	33.330 kr.
For sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen	8.000 kr.

Michael Hansen Jensen

Niels Jørgen Bønløkke

Niels Erik Borup Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars 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. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 5. juli 2024



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.

Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

—

Taksationssekretariatet
Toldboden 2
8800 Viborg
Telefon: +45 7221 8880
info@taksationssekretariatet.dk
www.taksationssekretariatet.dk

Dato: 10-03-2025
Sagsnr.: 2023-154350
Sagsbehandler: AHVA

Om berigtigelse af kendelse (sagsnr. 2023-154350, lb.nr. 145)

Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland har ved kendelse af 5. juli 2024 taget stilling til spørgsmålet om erstatningsfastsættelse for servitut om eldrift samt samtlige ulemperne for tabet af beplantning på lodsejerens ejendom.

Taksationskommissionen bemærker, at kommissionen ikke har taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt lodsejeren har vundet hævd på ejendommen. Taksationskommissionen har noteret, at der forud for sagens behandling har verseret et spørgsmål om hævd, der blev rejst af lodsejerens repræsentant.

Taksationskommissionen er bekendt med, at Banedanmark har foreslået lodsejeren, at han kunne modtage et areal pålagt eldriftservitut i bytte for de ca. 40 m^2, som Banedanmark ifølge fortegnelsen skulle ekspropriere for at eje indtil 4 m fra nærmeste spormidte.

Taksationskommissionen blev oplyst, at jordbyttet skete uden vederlag mellem parterne samt at berigtigelsen af skellet i matrikelkortet og omkostningen for matrikulær berigtigelse blev afholdt af Banedanmark.

Taksationskommissionen fik under sagens behandling den opfattelse, at Banedanmark og lodsejer var enige om, at lodsejer havde vundet hævd på omhandlede jordstykke, men er nu af Banedanmark oplyst om, at dette ikke er tilfældet.

På formanden for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands vegne

Asbjørn Hagen Varde
Fuldmægtig, cand.jur.

—

Taksationssekretariatet er et selvstændigt og uafhængigt sekretariat, oprettet i regi af Trafikstyrelsen.
www.trafikstyrelsen.dk

Transportministeriet