Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 2. november 2022

Sagsnr. 2022-060379

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 2 **og** Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. Matrikel

Beliggende: Adresse 1

Adresse 2

(Lb.nr. 690)

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.

Onsdag den 2. november 2022, ca. kl. 13.10 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , Adresse 2 . 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 lodsejerne. Af lodsejerne mødte Lodsejer 1 .

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

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten andrager ejendommen matr.nr. Matrikel . på 113.780 m^2, heraf 114 m^2 vej. Ejendommen er en landbrugsejendom i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2020 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 2.600.000 kr., heraf en grundværdi på 449.200 kr. Stuehuset er vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 866.700 kr. Grundværdien vedrørende stuehuset er vurderet til 7.700 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter ændrede adgangsforhold. Fremtidig vejadgang fra matr.nr. Matrikel og til offentlig vej henvises til at ske ad den private fællesvej Vej 1 frem til kommunevejen Vej 2 . Afstanden ændres fra 1.850 meter til 2.500 meter og forøges dermed med 650 meter.

Den ledende landinspektør har oplyst, at de daværende brugere af jernbaneoverkørsel nr. 472 i 1939 blev henvist til at benytte en nyanlagt vej mod syd over matr.nr. Matrikel til tilslutning med offentlig vej samt overkørsel nr. 471. De daværende brugere af overkørsel nr. 473 og 474 blev henvist til at benytte nyanlagt vej mod nord over matr.nr. Matrikel , på areal af Statsbanerne samt 20ao og 10a Ellidshøj By, Ellidshøj til tilslutning med den private fællesvej.

Udover de vejrettigheder til krydsning af jernbanen der blev stiftet i forbindelse med anlægget af 2. sporet mellem Randers til Aalborg, kan det ligeledes konstateres, at der i 1993 er afholdt vejsyn af vejmyndigheden, hvori jernbanemyndigheden og en række andre vejberettigede også deltog. I denne forbindelse deltog en fællesmængde af vejberettigede samt af de vejberettigede fra 2. sporet. Ud fra en samlet vurdering af de stedfundne matrikulære forandringer udgør ejendommen matr.nr. Matrikel et vejberettiget areal til bro nr. 21150.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 7. 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 11. marts 2022 fra lodsejerne Lodsejer 2 og Lodsejer 1
- Notat (talepapir) udleveret af anlægsmyndigheden på forretningsdagen samt Taksationskommissionens for Sjælland m.v., kendelse af 29. september 2003 i sag nr. 4/03 optrykt i KFE 2004.166 og Taksationskommissionen for Sjælland

m.v., kendelse af 11. april 2005 i sag nr. 10/4 optrykt i KFE 2006.257 fremsendt den 1. november 2022 af anlægsmyndigheden

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 7. februar 2022

"Kommissionen har skønnet, at der ikke er grundlag for at tillægge ejerne af matr. nr. Matrikel *erstatning for ulemper i forbindelse med elektrificering af jernbanen.*

Kommissionen er opmærksom på, at adgangen til ejernes udelod ændres ved nedlæggelse af broen ved Vej 1 *.*

Ved sin afgørelse har kommissionen lagt vægt på, at der er tale om et meget lille areal, som der i forvejen køres forholdsvist langt til.

Endvidere har kommissionen lagt vægt på, at arealet ikke drives intensivt og at der, ifølge ejer, på nuværende tidspunkt ikke er moderfår på ejendommen. Kommissionen finder herefter ikke, at der lides et tab, som skal erstattes.

Kommissionen har ligeledes lagt vægt på, at broen ved Vej 1 *er vægtbegrænset til 3,5 ton.*

Kommissionen finder, at der med den tildelte vejret er skabt fornøden vejadgang til offentlig vej, jf. princippet i lov om offentlige veje § 48, stk. 3 og 4, der også finder anvendelse i jernbanesager. 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 ejere ret til erstatning efter §§ 103, 104 og 112-118."

Det følger heraf, at såfremt der skaffes fornøden vejforbindelse til offentlig vej, kan ejerne ikke kræve erstatning som følge af eksempelvis en ringere beliggenhed til en vis lokalitet eller for det forhold, at ændret adgangsforbindelse påfører ejendommen fremtidige udgifter til istandsættelse, vedligeholdelse eller renholdelse af vej.

Efter fast praksis er der tale om en erstatningsfri regulering, hvorfor kommissionen ikke har et hjemmelsgrundlag for at udrede en erstatning.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 17, stk. 4 i ekspropriationsprocesloven.

Herefter

b e s t e m m e s:

Der tillægges ikke ejerne af matr. nr. Matrikel *nogen erstatning for ulemper i forbindelse med elektrificering af jernbanen.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Den fremmødte lodsejer nævnte indledningsvis, at lodsejerne er usikre på, om forøgelsen af den ændrede afstand er korrekt angivet.

Den fremmødte lodsejer anførte, at ekspropriationsindgrebet og de ændrede adgangsforhold på ejendommen er indgribende, og at han ikke kan forstå, at lodsejerne ikke er tilkendt en erstatning af ekspropriationskommissionen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet. Subsidiært bør der ikke tilkendes lodsejerne en højere erstatning end mindsteerstatningen på 1.000 kr.

Anlægsmyndighedens repræsentant gennemgik indledningsvis ekspropriationsindgrebet, herunder omfanget af anlægsprojektet og de ændrede adgangsforhold på ejendommen.

Anlægsmyndigheden repræsentant anførte, at det er en forudsætning for tilkendelse af erstatning, at omvejen og generne er væsentlige for driften, hvor blandet andet forøgelsen af køreafstanden samt jordstykkets størrelse og driftsformen på ejendommen. Anlægsmyndighedens repræsentant henviste til, at større køretøjer på 3,5 ton eller herover ikke måtte passere broen, som tidligere var vejadgangsgivende til jordstykket. I markkort 2020 og 2021 er jordstykket registreret med *"permanent græs, meget lavt udbytte"*. Ejendommen er i det Centrale Husdyrbrugsregister registreret uden nogen besætninger. Anlægsmyndigheden er enig med ekspropriationskommissionen i, at omvejen og generne for driften er af underordnet betydning.

Anlægsmyndighedens repræsentant uddybede den nedlagte subsidiære påstand, og anførte, at taksationskommissionen ikke bør tilkende en større erstatning end 1.000 kr. henset til udregningsmetoden, der tager 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)". Denne udregningsmetode findes gengivet i forskellige afsagte kendelser fra taksationskommissionerne og henviste til Taksationskommissionens for Sjælland m.v., kendelse af 29. september 2003 i sag nr. 4/03 optrykt i KFE 2004.166 og Taksationskommissionen for Sjælland m.v., kendelse af 11. april 2005 i sag nr. 10/4 optrykt i KFE 2006.257. Udregnes erstatning efter denne regnemetode så vil dette beløbe sig til 650 kr., hvilket anlægsmyndigheden i givet fald vil være indforstået med oprundes til en mindsteerstatning på 1.000 kr.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen lægger til grund, at ejerne af matr.nr. Matrikel har været berettiget til at anvende den i forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen mellem Mariagerfjord og Aalborg nedlagte bro ved Vej 1 .

Taksationskommissionen tilkender herefter en mindsteerstatning på 1.000 kr. for omvej til ejernes udelod.

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 ulemper	1.000 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 24. januar 2023



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.