Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 24. april 2025

Sagsnr. 2025-227186

Sagens parter:

Ejere: Lodsejerne

(herefter benævnt lodsejerne)

Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8260 Viby J

Lb.nr. 481

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningen for pålæg af servitut om eldrift.

Torsdag den 24. april 2025, ca. kl. 09.40, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 8260 Viby J. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen Bønløkke og

ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejerne. Lodsejerne var mødt sammen med naboen Person 1 , hvis taksationssag også blev behandlet på forretningsdagen (sagsnr. 2024-219228).

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Morten Borup, landinspektør Kirsten Detlefsen og chefkonsulent Birgitte Krohn Madsen, alle Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen Matr.nr. 1 et areal på 985 m^2. Ejendommen er beliggende i byzone.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 1. november 2024. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 1. november 2024

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger fastsat en ulempeerstatning på 2.100 kr. for samtlige ulemper herunder 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 2.100 kr.

Kommissionen har ikke 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 servitut om eldrift.

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

b e s t e m m e s:

For servitut om eldrift som
anmærkning r i fortegnelsen *2.100 kr.*

Rente 3,35 % p.a. fra den 28. august 2024

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Den fremmødte lodsejer henviste i det hele til de synspunkter, der var blevet fremført i sagen med sagsnr. 2024-219228 vedrørende naboejendommen. Han deltog i forbindelse med udvekslingen af synspunkter i denne sag.

Lodsejeren gjorde i overensstemmelse hermed gældende, at alle ejendomme langs Øster Allé mod jernbanen væsentligt har ændret karakter som følge af elektrificeringsprojektet. Lodsejeren henviste særligt til indbliksgenerne fra togtrafikken på jernbanen mod ejendommen.

Det har været et langt og frustrerende forløb siden elektrificeringsprojektets start tilbage i 2018, og der har været tvivl om omfanget af ekspropriationerne og ulemperne på de berørte ejendomme. Der er fortsat en betydelig usikkerhed bl.a. om det fremtidige visuelle indtryk og placeringen af de kommende master, der allerede er etableret nær andre ejendomme langs jernbanestrækningen.

Elektrificeringsprojektet har gjort de berørte lodsejere på Øster Allé utrygge og nervøse. Elektrificeringsprojektet har generelt medført et stort værditab for ejendommene på vejen. Rådighedsindskrænkningerne som følge af eldriftsservitutten kan for en del ejendomme på vejen indebære begrænsninger i byggemulighederne. Eldriftsservitutten får antagelig betydning for den offentlige ejendomsvurdering. Hertil kommer fjernelsen af beplantning på Banedanmarks arealer og de berørte ejendomme langs Øster Allé. Hele usikkerheden omkring betydningen af elektrificeringsprojektet har i sig selv medført et værditab.

Flere lodsejere har haft svært ved at sælge deres ejendomme som følge af elektrificeringsprojektet, f.eks. var liggetiden for Adresse 2 , 8260 Viby J, omkring halvandet år, og salgsprisen blev nedsat væsentligt. Ejeren af naboejendommen har været i kontakt med en ejendomsmægler, der har estimeret et samlet tab på 15-20 % – og op til 30 % – af ejendommenes værdi som følge af elektrificeringsprojektet.

Lodsejeren fandt, at der er et væsentligt misforhold mellem ekspropriationskommissionens erstatningsudmålinger og det egentlige værditab for ejendommene på Øster Allé mod jernbanen.

Lodsejeren ønskede, at aftalen med anlægsmyndigheden om, at hasselbuske mod banen alene skæres ned til 3 meter over terræn, bliver ført til protokol eller på anden måde gøres skriftlig.

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 bemærkede, at nærføringsgener som følge af elektrificeringsprojektet, herunder gener som følge af opsætning af master, først kan rejses efter projektets gennemførsel som særskilte erstatningssager.

Anlægsmyndigheden repræsentanter ville efter forretningsdagen kontakte deres kolleger med ansvar for fjernelse af beplantning om beskæringen af hasselbuskene, således at det sikres, at beskæringen bliver udført som aftalt.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for pålæg af servitut om eldrift.

Taksationskommissionen bemærker herved, at kommissionen ikke finder grundlag for at antage, at rådighedsindskrænkningerne som følge af servitutten er årsag til en mærkbar nedgang i ejendommens handelsværdi. Der er tale om begrænsede rådighedsindskrænkninger, som efter kommissionens vurdering alene vil blive tillagt begrænset betydning af en køber.

Taksationskommissionen har ikke taget stilling til nærhedsgener, herunder spørgsmål om erstatning for gener som følge af opstilling af master. Spørgsmål herom vil kunne forelægges ekspropriationskommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21, stk. 1, 2. pkt. Det bemærkes, at lodsejerne selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke

Mikael Dahl-Jensen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

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.

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 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 23. maj 2025.



Asbjørn Hagen Varde Fuldmægtig, cand.jur.