Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 3. november 2022

Sagsnr. 2022-060672

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matrikel

Beliggende: Adresse 1

Adresse 1

(Lb.nr. 430)

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.

Torsdag den 3. november 2022, ca. kl. 10.35 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , Adresse 1 . 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 lodsejeren. Lodsejeren var mødt.

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

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. Matrikel m.fl. et areal på 298.722 m^2, heraf 2.131 m^2 vej. Ejendommen er en landbrugsejendom i landzone. Lodsejeren driver et landbrug på denne og nærtliggende ejendomme med 300 sortbroget malkekøer samt opdrættet herfra, og har i alt ca. 630 kreaturer.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2020 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 5.350.000 kr., heraf en grundværdi på 971.900 kr. Stuehuset er vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 1.447.600 kr. Grundværdien vedrørende stuehuset er vurderet til 7.700 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift. Derudover udlægges et areal på ca. 640 m^2 til anlæg af ny privat fællesvej. Endelig pålægges ejendommen bestemmelse om midlertidigt arbejdsareal på ca. 3.220 m^2, heraf ca. 1.600 m^2 privatfællesvej.

Som en del af elektrificeringsprojektet nedlægges bro nr. 21166, der hidtil har været adgangsgivende til ejendommens areal beliggende øst for jernbanen. Den fremtidige adgang til arealet øst for banen skal ske ad kommunevejene Vej 1 , Vej 2 og Vej 3 samt ny og eksisterende privat fællesvej langs jernbanens østlige side. Det fremgår af ekspropriationskommissionens kendelse, at afstanden ændres fra 660 meter til 5.520 meter.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, 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 15. marts 2022 fra lodsejeren med lodsejerens indlæg af den 14. marts 2022
- Notat (talepapir) udleveret 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

"På ekspropriationsforretningen fik ekspropriationskommissionen den opfattelse, at der er tale om kvægdrift på den berørte ejendom, hvorfor ulempeerstatningen blev beregnet på baggrund af denne oplysning. Lodsejer har sidenhen både til anlægsmyndigheden og kommissarius oplyst, at den berørte ejendom bruges til at dyrke foder til kvægbedrift. Kommissionen ændrede derfor sin afgørelse, således at erstatningsforslaget var i overensstemmelse med sædvanlig praksis. Denne kendelse er udarbejdet med udgangspunkt i det fremsendte erstatningsforslag.

Kommissionen har fastsat en erstatning på 33.048 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift, omvej samt areal til udlæg af eksisterende privat fællesvej på matrikelkortet.

Da hele arealet, 640 m^2, til udlæg af privat fællesvej på matrikelkortet udgør eksisterende privat fællesvej, har kommissionen efter sædvanlig praksis fastsat erstatningen herfor til 0 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.

Erstatningen for pålæg af servitutten udgør 0 kr. Det bemærkes, at hele arealet, 210 m^2, som pålægges servitut om eldrift udgør eksisterende privat fællesvej, hvilket efter sædvanlig praksis fastsættes til 0 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.

For så vidt angår spørgsmålet om omvej har kommissionen lagt vægt på den ulempe, som de ændrede adgangsforhold fra ejendommens bygninger til matr. nr. Matrikel *medfører for ejendommen. Ved erstatningsfastsættelsen har kommissionen lagt afgørende vægt på den forøgede vejlængde til arealet, arealets størrelse samt anvendelsen af arealet. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på den aktuelle anvendelse af ejendommen. På ekspropriationstidspunktet drives der planteavl fra ejendommen. Kommissionen har fastsat en erstatning for omvej på 33.048 kr.*

Ejeren er tillagt en skattekompensation på 49 kr., idet ejeren kommer til at betale ejendomsskat af det til privat fællesvej udlagte areal indtil den 1. januar 2024.

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.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. § 18 i ekspropriationsprocesloven.

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

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

Herefter

b e s t e m m e s:

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, omvej samt areal til udlæg af eksisterende privat fællesvej på matrikelkortet	*33.048 kr.*
Skattekompensation	*49 kr.*

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet udgjorde 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren har fremsendt et indlæg af den 14. marts 2022 sammen med klagen af den 15. marts 2022, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

Vedrørende Lb. Nr 430 matr nr Matrikel Jeg vil hermed gerne indbringe erstatningsspørgsmålet for taksationskommissionen. På ekspropiationstidspunktet bliver samtlige 29,8 ha herunder matr nr Matrikel brugt enten til at producere græs til ensilage eller til afgræsning til mine kvier. Der drives ikke planteavl på arealerne, da disse er bedst egnet til græs i omdrift. Jeg har på mit landbrug 300 sortbroget malkekøer plus opdræt herfra. I alt ca 630 kreaturer. Det er derfor ikke korrekt når kommissionen er af den opfattelse, at jeg ikke er berettiget til at få det tillæg der gør at erstatningen når op på de 100.000 kr.

[…]"

Lodsejeren fremførte, at kommunikationen med anlægsmyndigheden i sagsforløbet har været uskønt og føler sig uretfærdigt behandlet. Lodsejeren er særligt uforstående for, at erstatningen blev sat ned fra 100.000 kr. til 33.097 kr.

Lodsejeren uddybede, at han bruger arealerne på ejendommen til at gro føde til køerne, og at der ikke dyrkes planteavl på arealerne, og henviste til, at jorden er landbrugsmæssigt uegnet til planteavl.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

Anlægsmyndighedens repræsentant er enig med ekspropriationskommissionen i, at der ikke tilkommer erstatning for eldriftsservitutten på private fællesveje. Ejendommen er ikke i øvrigt berørt af eldriftsservitutten.

Med hensyn til udlæg af eksisterende privat fællesvej mener anlægsmyndigheden ikke, at der kan tilkomme erstatning, eftersom det alene er en matrikulær berigtigelse af eksisterende forhold. Anlægsprojektet ændrer ikke på de eksisterende forhold vedrørende vejen på ejendommen.

Ekspropriationskommissionen har tildelt lodsejer erstatning efter gældende erstatningspraksis på området. Udregningsmetoden 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 afgørelser 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.

Afstanden fra ejendommens bygninger til matr.nr. Matrikel er gået fra 660 meter til 5.520 meter, hvilket svarer til 4.860 meter omvej. Matr.nr. Matrikel er registreret med en størrelse på 34.230 m^2, heraf 2131 m^2 privat fællesvej.

I markkort 2020 og 2021 er jordstykket registreret med *"Græs med kløver/lucerne, under 50 % bælgpl. (omdrift)"*. Ejendommen er i det Centrale Husdyrbrugsregister registreret uden nogen besætninger.

Forholdet om ændrede adgangsforhold skal vurderes ud fra ejendomsbegrebet *den samlede faste ejendom* og de berørte jorder, som vejretten er gældende for. Det er derfor irrelevant at lodsejer angiver, at denne har besætninger på øvrige af dennes ejendomme og at sagen skal vurderes i betragtning heraf.

Som gengivet i Taksationskommissionens for Sjælland m.v., Kendelse af 29. september 2003 i sag nr. 4/03, KFE 2004.166.

"Afgørende må være hvilken ret til færdsel, der for lodsejeren er knyttet til den pågældende driftsoverkørsel. Der kan f.eks. ikke tillægges omvejserstatning til andre og større arealer end hvad der er bestemt i den indstiftede ret til overkørsel, se også KFE 1992.160"

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen fastsætter en erstatning på 50.000 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift, omvej samt areal til udlæg af eksisterende privat fællesvej på matrikelkortet.

Taksationskommissionen finder, at erstatning for omvej skal fastsættes til 50.000 kr. Taksationskommissionen har herved lagt vægt på, at der på ejendommen dyrkes græs til foder til ejers kvægbesætning, der ikke er placeret på ejendommen.

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse på 0 kr. for så vidt angår areal (640 m^2) til udlæg af privat fællesvej og de 210 m^2 eksisterende private fællevej der pålægges servitut om eldrift. Der henvises her til de af ekspropriationskommissionen anførte grunde, som taksationskommissionen tilslutter sig.

Ejer tillægges skattekompensation på 49 kr., idet ejer kommer til at betale ejendomsskat af det til privat fællesvej udlagte areal indtil 1. januar 2024.

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 samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, omvej samt areal til udlæg af eksisterende privat fællesvej på matrikelkortet	50.000 kr.
Skattekompensation	49 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 og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 25. januar 2023



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.