Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 26. juni 2025

Sagsnr. 2024-185576

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

Lb.nr. 134

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for nærhedsgener som følge af hastighedsopgradering og sporfornyelse af jernbanestrækningen mellem Aarhus og Langå.

Torsdag den 26. juni 2025, ca. kl. 14.20 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, det af transportministeren udpegede kommissionsmedlem landmand Niels Erik Borup

Poulsen, 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 lodsejeren. Lodsejeren var mødt sammen med sin nabo Person 1 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved teamleder Bo Mørkbak og jurist Sammi Jonas Fantassi, begge Banedanmark.

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

Taksationskommissionen besigtigede ejendommen bl.a. fra broen over jernbanen vest for ejendommen samt fra den offentlige cykel- og gangsti, som slynger sig nordvest for ejendommen.

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr 1 et areal på 1.280 m^2. Ejendommen er en beboelsesejendom i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2020 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 806.000 kr., heraf en grundværdi på 298.000 kr. Ejendommen er pr. den foreløbige 2024-vurdering vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 852.000 kr., heraf en grundværdi på 409.000 kr.

Ejendommen er beliggende langs jernbanen på den nordlige side af denne.

Ejendommen er berørt af flere forskellige anlægsprojekter og ekspropriative indgreb herunder projektet elektrificering af jernbanestrækningen Aarhus – Randers og projektet sporfornyelse- og hastighedsopgradering Aarhus – Langå.

Den nærværende sag omhandler nærhedsgener som følge af projektet sporfornyelse- og hastighedsopgradering Aarhus – Langå.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionens for Jyllands kendelse af 26. februar 2024. Statsekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Der er bl.a. fremlagt følgende materiale på sagen:

- Klage af den 14. april 2024
- Lodsejerens begæring om erstatning eller ekspropriation af 22. marts 2023
- Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 26. februar 2024
- Partsindlæg af 12. december 2024 med fem bilag til ekspropriationskommissionen fremsendt af anlægsmyndigheden
    - Bilag 1: Ekspropriationsplan SA-24-146000-06-18-T
    - Bilag 2: Ekspropriationskommissionens kendelse af 16. december for elektrificeringsprojektet
    - Bilag 3: Taksationskommissionens kendelse af 23. juni 2022
    - Bilag 4: Banedanmarks genoptagelsesanmodning af 7. marts 2023

- Bilag 5: Taksationskommissionens kendelse af 31. maj 2023

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 26. februar 2024

"Kommissarius orienterede på forretningen om, at ejer er berørt af 2 forskellige projekter. Det er projektet "Hastighedsopgradering og sporfornyelse Aarhus - Langå", der behandles på denne forretning. Beplantningen på ejendommen blev fjernet i forbindelse med projektet "Elektrificering Aarhus - Randers". Spørgsmålet om magnetfelt og masteplacering henhører også til elektrificeringsprojektet, og behandles derfor ikke i forbindelse med dette møde.

Det er kommissionens opfattelse, at taksationskommissionen i sin afgørelse har taget højde for broens samt vej- og stidæmningers eventuelle dominans på ejendommen, og at der således er gjort op med eventuelle nærhedsgener i den henseende. Af taksationskommissionens kendelse af 31. maj 2023 (sagsnr. 2023-126233) fremgår følgende;

"Når kommissionen i forbindelse med den betydelige åbning af ejendommen som følge af mistet beplantning bl.a. bemærker, at der som følge af hastighedsopgraderingsprojektet for jernbanen er nyetableret en ny vej og bro over jernbanen umiddelbart vest for ejendommen, hænger det sammen med, at taksationskommissionen finder, at der i nærværende sag er en sådan sammenhæng mellem elektrificeringsprojektet og hastighedsopgraderingsprojektet, at det er nærliggende at inddrage den mistede beplantnings skærmende betydning også i forhold til den mod vest beliggende bro og vej for at sikre en helhedsvurdering af den betydning, som den som følge af eldriftservitutten mistede beplantning har for ejendommen.

Taksationskommissionen har med kendelsen ikke taget stilling til lodsejerens evt. krav på erstatning for gener i form af bl.a. støj og lysindfald som følge af hastighedsopgraderingsprojektet. Disse krav kan blive genstand for en særskilt erstatningssag."

På baggrund af ovenstående er det således alene disse sidstnævnte forhold kommissionen ser på i forbindelse med denne forretning.

Efter den praksis, der følges af domstolene, skal der ydes erstatning for gener ved et større vejanlægs nærhed, hvis ulemperne overstiger, hvad der med rimelighed må påregnes som led i den almindelige samfundsudvikling på trafikområdet. Der ydes således kun erstatning for den del af ejendommens værdinedgang, som følger af de gener, der efter en konkret vurdering af bl.a. støjniveauet, bygningernes afstand til vejanlægget, trafikintensiteten, områdets karakter og ejendommens beliggenhed og karakter overstiger den nævnte tålegrænse. Dette fremgår blandt andet af dommen U.1999.353H. Den samme praksis anvendes til vurdering af nærhedsgener fra andre typer anlæg.

Ekspropriationskommissionen har besigtiget ejendommen og forholdene på stedet den 26. februar 2024 om formiddagen, men uden at lade forholdene på dette helt tilfældige tidspunkt være afgørende.

Kommissionen har ved sin vurdering lagt vægt på, at ejendommen - også før - var beliggende ved flere forskellige infrastrukturanlæg, henholdsvis jernbanen og Adresse 1 *.*

I forbindelse med nærværende projekt blev offentlig overkørsel nr. 313 nedlagt umiddelbart øst for ejendommen og kommunevejen Adresse 1 *blev udlagt som privat fællesvej. Der er opført en ny bro over banen vest for ejendommen samt offentlig sti, som slynger sig nordvest for ejendommen. Det centrale for kommissionens vurdering af nærhedsgener på ejendommen er forskellen på før- og efter-situationen.*

Det er kommissionens opfattelse, at der med projektet ikke kan være tale om lysgener på ejendommen. Der er tale om en banestrækning, som ud for ejendommen, går ligeud. Kommissionen finder heller ikke, at der kan være tale om lysgener fra den nye bro.

Kommissionen bemærkede på forretningen, at udestuen/havestuen ikke har været benyttet i lang tid, og henstår som oplagsplads i relativ ringe stand.

I forlængelse af ovenstående drøftede kommissionen den fremsatte anmodning om overtagelse af ejendommen, og besluttede ikke at imødekomme denne. Der er efter kommissionens opfattelse ikke grundlag for at overtage ejendommen i sin helhed. Kommissionen finder, at ejendommen fortsat kan anvendes som beboelsesejendom med en uændret placering tæt på banen. Ligeledes finder kommissionen, at ejendommen kan disponeres over som hidtil, og finder ikke at have anden hjemmel til at totalekspropriere ejendommen, hvorfor anmodningen om ejendommens totalekspropriation afvises.

Det bemærkes, at der på ejendommen er tinglyst en deklaration underskrevet af ejer den 3. februar 1993. Deklarationen har følgende ordlyd:

"Undertegnede ejer af matr nr Matr.nr. 3 *, erklærer hermed at være indforstået med følgende betingelser:*

1) *Ejeren og efterfølgende ejere af ejendommen såvel som brugere og andre rettighedshavere over denne skal tåle jernbanetrafikken, således som den er eller senere måtte blive, og kan ikke rejse noget krav mod DSB i anledning af skade eller anden ulempe, som jernbanedriften måtte tilføje ejendommen, bygninger eller andre indretninger på denne. DSB alene træffer bestemmelse om, hvorvidt og i hvilket omfang der af banerne skal foretages foranstaltninger til at formindske slige ulemper.*

2) *Ejeren og efterfølgende ejere af ejendommen må respektere den over ejendommen førende grøft, der er gennemløb for banegrøften på det tilgrænsende baneareal. Ejeren har efter DSB's bestemmelse pligt til på lige fod med DSB at deltage i oprensning og vedligeholdelse af grøften. DSB skal have ret til når som helst at afbryde eller ændre banegrøften på banearealet, uden at ejendommens ejer derfor kan rejse erstatningskrav.*

…"

På grundlag af ovenstående vurderer samtlige kommissionsmedlemmer således, at der ikke er grundlag for at tillægge ejeren en erstatning for nærhedsgener ved anlæggets nærhed, ligesom der ikke findes grundlag for at tillægge ejeren erstatning for ulemper i øvrigt ved anlæggets nærhed.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til ekspropriationsprocesloven.

Herefter

b e s t e m m e s:

Der tillægges ikke ejeren af matr. nr. Matr.nr 1 *nogen erstatning for ulemper ved anlæggets nærhed.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således ejendommen eksproprieres i sin helhed subsidiært at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren har sammen med klagen af 14. april 2024 fremsendt et partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

"Hermed anmoder jeg om, at ekspropriationskommissionens kendelse af d. 3. april 2024 vedr. min ejendom bliver efterprøvet ved taksationskommissionen.

Jeg henviser til mine tidligere skrivelser ang. den påvirkning, anlægget af den store bro og stien har for min ejendom og min trivsel.

Da jeg underskrev den nævnte deklaration af 3. februar 1993, var der ikke tale om , at anlæg i denne størrelsesorden kunne blive aktuel, og jeg finder, at en rimelig tålegrænse er langt overskredet."

Lodsejeren henviser til sin skrivelse til ekspropriationskommissionen af 22. marts 2023, hvoraf følgende fremgår:

"Jeg bor på Adresse 1 i Lerbjerg ved Hadsten, og som nærmeste nabo til den nyetablerede bro ved Adresse 2 undrer jeg mig over, at jeg ikke har fået eksproprieret min ejendom ligesom ejerne af Adresse 3 fik det, allerede inden projektet gik i gang.

Nu står broen der, og den er voldsom stor.

Når man er i haven, er udsigten mod vest væk, og solen går tidligt ned bag den høje bro i stedet for senere over engen. Det er en sørgelig forandring.

Endnu værre er det, at alle passerende på broen, både gående og kørende, kan se lige ned i haven.

Mod nord er der anlagt en slynget cykel- og gangsti, og herfra er der også indblik i både haven og forhaven.

Det er meget generende for mig, da det ødelægger mine muligheder for privatliv i haven.

Det bekymrer mig også, fordi jeg tænker, værdien af huset er voldsomt forringet - ingen vil vel være interesseret i at købe et hus med så dårlige udeområder.

Jeg ønsker stadig, at min ejendom bliver eksproprieret. Det var mit ønske fra begyndelsen, og mine bekymring for, at broen ville blive meget dominerende, var desværre med god grund.

En anden sag, men relateret til samme projekt: Hele anlægsprojektet har været meget belastende for mig. Både bekymringerne om, hvordan projektet vil påvirke min ejendom, og mere konkret generne, hvor det i forbindelse med broanlægget især var nedramningerne, der gav voldsomme støjgener i en lang periode.

Sygdomsforhold

Lodsejeren forklarede, at det har været et langt og uoverskueligt forløb med mange forskellige indgreb på ejendommen. Det er en stor byrde at blive udsat for indbliksgener fra både biler, der kører forkert efter nedlæggelse af jernbaneoverkørslen og opførslen af broen, togdriften og de forbipasserende på cykelstisrampen.

Lodsejeren henviste særligt til hendes helbredsproblemer og at hun føler sig fastlåst på ejendommen, og at hendes drøm på sigt er at få en lejebolig, der er mere overskuelig at vedligeholde.

Lodsejeren forklarede, at selvom hun var bekendt med servitutten på ejendommen med pligt til at tåle banetrafikken, så er generne fra anlægsprojekterne langt over det, hun kunne forestille sig, da hun købte ejendommen i 1992.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant gennemgik indledningsvist de forskellige anlægsprojekter, der berører ejendommen, herunder anlægsmyndighedens tidslinje af ekspropriationsforløbet på ejendommen. Repræsentanten henviste til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 23. juni 2022 (sagsnr. 2022-052173) og Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands afslag på genoptagelse af sagen af 31. maj 2023 (sagsnr. 2023-126233).

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste særligt til, at det alene er erstatningsfastsættelse for nærhedsgener som følge af projektet sporfornyelse- og hastighedsopgradering Aarhus – Langå, der prøves ved taksationskommissionen i denne sag. Repræsentanten bemærkede, at generne fra masteanlæggene først kan prøves, når elektrificeringsprojektet er færdigt og taget i brug. Ifølge anlægsmyndigheden forventes det, at eltogene tages i brug i 2026-2027.

Anlægsmyndigheden anbefalede, at lodsejeren skal holde øje med driften af togene og kontakte ekspropriationskommissionen, når eltogene tages i brug.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at ejendommen ikke udsættes for nærhedsgener, der overskrider den naboretlige tålegrænse for en ejendom, der er et ledvogterhus tæt beliggende jernbaneanlægget. Repræsentanten anførte, at erstatningen for dominans må være omfattet af Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 23. juni 2022 (sagsnr. 2022-052173).

Repræsentanten bemærkede, at flere af indbliksgenerne på ejendommen ikke er varige, og at bilister på sigt vil færdes mindre på vejen efter nedlæggelsen af jernbaneoverkørslen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen har i sin afgørelse af 31. maj 2023 (sagsnr. 2023-126233) vedrørende i sin erstatningsfastsættelse for den pålagte eldriftservitut i forbindelse med projektet elektrificering af jernbanestrækningen Aarhus – Randers taget højde for broens samt vej- og stidæmningers dominans på ejendommen.

Taksationskommissionen tog i nævnte afgørelse ikke stilling til eventuelle nærhedsgener knyttet brugen af broen og vej- og stianlægget. På baggrund af den foretagne besigtigelse finder taksationskommissionen, at der ikke er grundlag for at yde erstatning for støj og lysindfald fra nævnte anlæg. Taksationskommissionen finder derimod, at brugen af navnlig af stianlægget indebærer sådanne indbliksgener for ejendommen, at der herfor skal ydes en erstatning, der skønsmæssigt fastsættes til 15.000 kr.

Af de grunde, der anføres af ekspropriationskommissionen, finder heller ikke taksationskommissionen, at der er det fornødne grundlag for at imødekomme ejers anmodning om overtagelse af ejendommen.

Konklusion

Der fastsættes følgende erstatning:

For nærføringsgener i form af indblik	15.000 kr.

Michael Hansen Jensen

Niels Erik Borup Poulsen Marius Lyhne-Knudsen Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og § 21 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsproceslovenen), 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 19. september 2025

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.

