Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 24. april 2025

Sagsnr. 2023-158633

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8260 Viby J

Lb.nr. 438

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til elektrificering af jernbanestrækningen mellem Skanderborg og Aarhus.

Torsdag den 24. april 2025, ca. kl. 12.20, 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 den ledende landinspektør Torben Grundfør Richter, Mølbak Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt med sin hustru Person 1 og deres repræsentant advokat Christian Kjær Rugaard, HjulmandKaptain.

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 2.747 m^2. Ejendommen er beliggende i byzone.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift samt tab af beplantning.

Lodsejeren blev ved ekspropriationskommissionens kendelse tilkendt erstatning på 30.000 kr. for tab af seks træer, som fordeler sig med fem ahorn og ét kirsebærtræ, samt ændret indretning af have og delvis åbning af haven mod banen.

Der er fremlagt en aftale fra december 2024 mellem lodsejeren og anlægsmyndigheden, hvorefter lodsejeren tillægges erstatning på 15.000 kr. for yderligere tab af tre træer og (yderligere) åbning mod banen. Der fremgår følgende om baggrunden for denne aftale:

”Lodsejer har henvendt sig til Banedanmark, at han er uenig i antallet af optalte træer ved ekspropriationsforretningen den 8. marts 2023 og ved supplerende besigtigelse den 28. april 2023.

På besigtigelsen den 28. april 2023 blev den medgående beplantning anvist. I alt 6 træer, som fordeler sig med 5 ahorn og 1 kirsebær.

Under forberedelse til fældning af træerne bliver der igen sat spørgsmålstegn ved antallet af træer. Til klarlæggelse af problematikken blev der udfærdiget en skelplan dateret 29. oktober 2024 hvor det blev anskueliggjort, at ved udstykning af Matr.nr. 2 i 2008 (U2008-01584) er der sket fejl, hvor den praktiserende landinspektør har fastlagt jernbaneskellet. Det betyder, at ca. 12 m2 af Matr.nr. 3 er beliggende bag jernbanehegnet. Banedanmark har noteret sig den fejlagtige bestemmelse af skellet mod jernbanen og vil senere beslutte, om det skal forsøges at blive rettet i matriklen og tingbogen.

På de ca. 12 m2 er der træer, som er Banedanmarks ejendom, men for at få afsluttet sagen vedr. antallet af træer, er der foretaget en ny optælling. I alt 9 træer optalt, som der ydes erstatning for, hvoraf 6 allerede er erstattet ved den supplerende besigtigelse. Træerne fælles og bortkøres af Banedanmark.”

Ekspropriationskommissionen har den 16. december 2024 accepteret tilbuddet om en erstatning på yderligere 15.000 kr. Det er tilført protokollen den 10. januar 2025.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 18. september 2023 samt protokoltilførslen af 10. januar 2025. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 18. september 2023

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger fastsat en ulempeerstatning på 33.535 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift, tab af beplantning samt ændret indretning af have og delvis åbning af haven mod banen.

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 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 3.535 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. 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. Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt afgørende 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 har for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29 tillagt ejeren en godtgørelse på 6.000 kr. Kommissionen har herved lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren 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 samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning samt ændret indretning og delvis åbning af haven mod banen	*33.535 kr.*
Rente 2,10% p.a. fra den 8. marts 2023	
Sagkyndig bistand	*6.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejernes repræsentant har fremsendt et partsindlæg af 16. oktober 2023, hvoraf følgende fremgår:

"Som advokat for Lodsejer og Person 1 , Adresse 1 , 8260 Viby J, skal jeg klage over Ekspropriationskommissionens kendelse vedrørende ovenstående ejendom, og hermed anmode om, at sagen bliver behandlet af Taksationskommissionen.

Ekspropriationskommissionen har den 18. september 2023 foretaget ekspropriation af mine klienters ejendom beliggende Adresse 1 , 8260 Viby J (herefter "ejendommen").

Baggrunden for ekspropriationen skyldes, at der skal ske en elektrificering af jernbanestrækningen mellem Skanderborg og Aarhus, hvorfor det er nødvendigt at foretage en række ændringer ved den eksisterende jernbane samt pålægning af servitutter for de ejendomme, der ligger op ad jernbanen. Elektrificeringen sker i henhold til lov om elektrificering af jernbanen med efterfølgende lovændringer (herefter "anlægsloven").

Anlægsloven gør det muligt, at der kan ske elektrificering af jernbanen samt tilhørende anlæg. Disse forhold kan etableres ved ekspropriation, og sker i henhold til lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Mine klienters ejendom er beliggende med have direkte op til jernbanen, og de indgreb som Ekspropriationskommissionen har godkendt, medfører omfattende gener og tab for mine klienter.

Som det fremgår af udskrift af forhandlingsprotokollen af den 18. september 2023, har Ekspropriationskommissionen tilkendt mine klienter en erstatning på i alt kr. 33.535,00.

Det fremgår af protokollen, at kommissionen skønsmæssigt har fastsat en erstatning på kr. 33.535,00 har samtlige udgifter, herunder servitut om eldrift, tab af beplantning samt ændret indretning og delvis åbning af haven mod banen.

Det gøres overordnet gældende, at Ekspropriationskommissionens erstatningsudmåling ikke kan anses for fuldstændig, jf. grundlovens § 73.

Jeg vil nedenfor redegøre for, hvorfor mine klienter ikke har modtaget fuldstændig erstatning.

Begrænsninger grundet servitutvilkår

Mine klienter bliver pålagt en servitut der medfører begrænsninger i forhold til, hvad der faktisk må beplantes og opføres på ejendommen.

Det fremgår af servitutten, at ingen dele af ejendommens træer og buske må være tættere på end 3 meter målt fra en lodret linje gennem nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget.

Herudover vil der kunne gives pålæg om, at ejeren for egen regning, skal beskære træer og anden bevoksning, som er mindre end 10 meter fra en lodret linje gennem nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget. Det fremgår desuden af servitutten, at:

> *"Ingen dele af ejendommens træer og buske må ud fra en forstfaglig helhedsvurdering udgøre en risiko for ved væltning eller nedfald at komme tættere end 3 m på køreledningsanlægget."*

Dette medfører, at den naturlige støjskærm der har været på mine klienters ejendom ned mod jernbanen ikke vil kunne genetableres, men vil skulle genetableres et andet sted. Grundet servitutten vil mine klienter ikke have mulighed for etablere samme høje støj-afskærmning.

Dette vil uomtvisteligt medføre en værdiforringelse for mine klienters ejendom, ligesom det tillige medføre gener for mine klienter.

Mine klienter har modtaget kr. 3.535,00 i erstatning for pålæg af servitutten. Det gøres gældende, at denne erstatning ikke er retvisende for det faktiske tab, som mine klienter har lidt.

Dette underbygges da også af, at Virksomhed 1 har vurderet, at ejendommen i alt vil lide et tab på mellem kr. 2,2 mio. og 3,3 mio. som følge af, at ejendommen bliver pålagt servitutten, og idet der dermed ikke vil kunne opføres rækkehuse og/eller salg til projekt med flere lejligheder på ejendommen.

Dokumentation herfor vedlægges som **bilag 1**.

Som yderligere dokumentation henvises der til, at min klienters ejendom havde en offentlig ejendomsvurdering på DKK 2.300.000. Denne er dog ændret, således at den foreløbig vurdering udgør en ejendomsvurdering på DKK 4.282.000 og en grundværdi på DKK 15.831.000 – hvilket formodes at have baggrund i, at grunden kan udnyttes til opførelse af yderligere ejendomme, jf. også bilag 1. Kopi af den foreløbige vurdering vedlægges som **bilag 2**.

Som det fremgår af erklæringen fra EDC (bilag 1), er det EDCs vurdering, at ejendommen ikke vil kunne udnyttes på samme vis som hidtil. Der lides derfor også en erstatning, som ikke er dækket ved de sædvanlige takster.

Tab af beplantning

Foruden pålæg af servitutten, medfører elektrificeringen af jernbanen også, at mine klienter vil miste en del af den allerede eksisterende beplantning, som bl.a. fungerer som støjafskærmning.

Det fremgår af Ekspropriationskommissionens afgørelse, at:

> *"Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt afgørende 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."*

Det bestrides, at den fastsatte erstatning kan anses for fyldestgørende og dækkende for det tab, som mine klienter reelt set påføres ved tab af beplantning, da indgrebet (foruden tab af beplantning) tillige medfører ændret indretning af mine klienters have samt delvis åbning af haven ud mod banen.

Dertil kommer, at der den 28. april 2023 har været besigtigelse af beplantningen på mine klienters ejendom med deltagelse af Banedanmark, landinspektør og kommissarius, idet der er planlagt fældning af 6 træer. Dette på trods af, at det af fortegnelsen for ejendommen ellers fremgik, at det ikke var nødvendigt at fælde træer eller øvrig beplantning på ejendommen.

Dokumentation for, at der har været foretaget besigtigelse af beplantningen på ejendommen vedlægges som **bilag 3**.

Det fremgår ikke direkte af Ekspropriationskommissionens afgørelse, at ekspropriationsindgrebet således også omfatter fjernelse af beplantning i form af 6 træer, hvilket skaber tvivl om, hvorvidt der i den fastsatte erstatning er taget højde for, at der også skal fældes 6 træer på ejendommen.

Såfremt der ikke ydes erstatning for det samlede tab, herunder særligt fældning af i alt 6 træer samt manglende mulighed for at etablere samme høje støjafskærmning som følge af pålæg af servitutten, jf. ovenfor, vil mine klienter ikke modtage fuldstændig erstatning for ekspropriation, jf. grundlovens § 73.

Det er min opfattelse, at den tilkendte erstatning for så vidt angår tab af beplantning – som altså ikke er direkte uddybet af Ekspropriationskommissionen, men som må udgøre i omegnen af ca. kr. 30.000,00 henset til, at kommissionen har tilkendt kr. 3.535,00 i erstatning for pålæg af servitutten, jf. ovenfor – ikke er retvisende for, hvad ejendommen reelt mister i værdi ved beskæring/fældning af beplantningen.

Det gøres derfor gældende, at der ved Taksationskommissionens udmåling af erstatning skal udmåles erstatning for tab af handelsværdi for mine klienters ejendom, som følge af de øgede indbliksgener – og hermed tab af handelsværdi – som mine klienter vil opleve ved beskæring/fældning af beplantningen.

Godtgørelse for sagkyndig bistand

Det gøres gældende, at der skal tildeles mine klienters godtgørelse til dækning af sagkyndig bistand, hvilket har været nødvendigt i denne sag, idet Ekspropriationskommissionen ikke har udmålt en retvisende erstatning til mine klienter, herunder ikke har angivet, at ekspropriationen også medfører fældning af 6 træer.

På baggrund heraf gøres det således gældende, at Taksationskommissionen skal tilkende mine klienter et beløb, svarende til en timetakst på kr. 1.800,00 + moms for den indledende behandling af sagen, skriftlige indlæg til Taksationskommissionen samt deltagelse i taksationsforretningen.

Den konkrete opgørelse af godtgørelsen for sagkyndig bistand kan imidlertid først opgøres efter afholdt taksationsforretning.

[…]"

Lodsejerens repræsentant henviste i det væsentlige til det fremsendte partsindlæg af 16. oktober 2023. Godtgørelsen for sagkyndig bistand bør fastsættes på 12.000 kr.

På taksationsforretningen udleverede lodsejernes repræsentant Taksationskommissionen for Sjælland m.v.s. kendelse af 20. december 2019 med sagsnr. TS81001-00198, og henviste særligt til taksationskommissionens opgørelse af tabet af uudnyttede bebyggelsesmuligheder på ekspropriationstidspunktet.

Lodsejeren henviste særligt til rådighedsindskrænkninger som følge af eldriftsservitutten og begrænsninger af byggemuligheder på ejendommen.

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. Det er anlægsmyndigheden enig i.

Anlægsmyndighedens repræsentant fremførte, at erstatningsfastsættelse som det klare udgangspunkt må ske på baggrund af plangrundlaget og udnyttelsesmulighederne på ekspropriationstidspunktet. Der er ikke fremlagt dokumentation, der underbygger, at en opførelse af rækkehuse eller et salg til et lejlighedsprojekt er nært forestående.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at tabet af beplantning i alt udgør 9 træer, og at den fastsatte erstatning for tab af beplantning er passende.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for pålæg af servitut om eldrift på 3.535 kr. 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. Servitutten indebærer alene begrænsede rådighedsindskrænkninger.

Taksationskommissionen bemærker, at ingen del af ejendommen ligger inden for 10 meter zonen, hvor nyopførelse af bygninger ifølge servitutten er forbudt. Kommissionen finder allerede af den grund ikke grundlag for at antage, at servitutten er årsag til, at et rækkehus- eller lejlighedsprojekt på ejendommen må reduceres. Der er i

øvrigt ikke fremlagt oplysninger om et sådant projekt bortset fra, at det overvejes som en mulighed i den indhentede ejendomsmæglervurdering fra Virksomhed 2. Taksationskommissionen bemærker i øvrigt, at ifølge den for ejendommen gældende lokalplan nr. 752, Blandet bolig- og erhvervsområde ved Christians X's Vej i Viby, 2006, skal ny bebyggelse som udgangspunkt placeres i en afstand af 50 meter fra midten af jernbanen.

Lodsejeren blev ved ekspropriationskommissionens kendelse tilkendt en erstatning på 30.000 kr. for tab af seks træer samt ændret indretning af have og delvis åbning af haven mod banen. Lodsejeren er som omtalt under sagens oplysninger på baggrund af en efterfølgende aftale med anlægsmyndigheden tillagt en erstatning på 15.000 kr. for yderligere tab af tre træer og åbning mod banen. Hermed er lodsejeren sikret fuldstændig erstatning for tab af beplantning samt ændret haveindretning og haveåbning.

Taksationskommissionen bemærker, at det er nærliggende at opsætte et skærmende hegn langs banen, dvs. omkring 56 meter, da der ikke længere er nogen form for afskærmning mod banen. Der kan imidlertid ikke ydes en erstatning, der fuldt ud dækker indkøb og opsætning af et nyt hegn i stedet for den mistede beplantning. Et hegn vil efter taksationskommissionen vurdering være en forbedring i forhold til den hidtidige afskærmning. Det må ved erstatningsfastsættelse også tages i betragtning, at haveåbningen delvis skyldes fjernelse af beplantning på anlægsmyndighedens ejendom.

Taksationskommissionens afgørelse omfatter ikke nærhedsgener. 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.

Ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejeren 6.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved denne kommission. For udgifter forbundet med sagens behandling ved taksationskommissionen tilkendes lodsejeren yderligere 8.000 kr.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

Lodsejeren tilkendes 8.000 kr. for udgifter forbundet med sagens behandling ved taksationskommissionen.

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

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.