Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 14. september 2023

Sagsnr. 2023-127751

Sagens parter:

Ejer: Lodsejerne

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. Matr.nr.

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 372)

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 Fredericia og Aarhus.

Torsdag den 14. september 2023, ca. kl. 14.30 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, godsejer Niels Jørgen Bønløkke, ingeniør Mikael Dahl-Jensen, 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. Lodsejerne var mødt.

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Lea Wiehe Bøtcher See og jurist Rikke Øster, begge fra Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr. på 1.028 m^2. Ejendommen er et familiehus i byzone.

Ejendommen er pr. 1. januar 2022 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 3.778.000 kr., heraf en grundværdi på 2.203.000 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 6. marts 2023. 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 12. april 2023 samt et bilag fremsendt af lodsejerne
- Notat (talepapir) udleveret på forretningsdagen og fremsendt af anlægsmyndigheden

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 6. marts 2023

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger fastsat en ulempeerstatning på 50.000 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift, tab af beplantning samt ændret indretning og afrunding af have 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 14 kr. pr. m2 i zonen fra 0-10 meter, 7 kr. pr. m2 i zonen fra 10-14 meter og 7 kr. pr. m2 i zonen fra 14-19 meter. Erstatningen for pålæg af servitutten udgør herefter 3.150 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 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, delvis åbning og afrunding af have mod banen	*50.000 kr.*

Rente 1,25 % p.a. fra den 6. december 2022.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret således, at erstatningen forhøjes.

Under besigtigelsen af ejendommen fremviste lodsejerne tabet af beplantning, og forklarede, hvor åben ejendommen bliver, når beplantningen langs jernbaneanlægget fjernes.

Under udvekslingen af synspunkter udleverede lodsejerne et supplerende indlæg med en ejendomsmæglervurdering udfærdiget af ejendomsmægler Person 1 , EDC AROS. Lodsejerne anførte, at de ikke mener, at det samlede tab på ejendommen er på 1 mio. kr., som mægleren vurderede. Lodsejerne nedlagde derefter en primær påstand om 100.000 kr. subsidiært 70.000 kr. i erstatning som følge af samtlige nærføringsgener og tab på ejendommen, og henviste særligt til indbliksgenerne på ejendommen, udsigten til masterne og køreledningsanlægget samt risikoen for fugtproblemer på ejendommen, når rodnettet fra beplantningen fjernes.

Derudover henviste lodsejerne til de begrænsede bebyggelsesmuligheder på ejendommen som følge af pålægget af eldriftsservitutten.

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 gjorde opmærksom på, at lodsejeren har mulighed for at anlægge ny beplantning, såfremt denne er underlagt en driftsform, der sikrer, at beplantningen ikke vil kunne nå nærmere end 3 meter til nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget. Repræsentanten præciserede, at eldriftsservitutten herved ikke udgør en højdebegrænsning af beplantningen uden for servituttens zone på 3 meter fra den nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at det følger af jernbanelovens § 25, at anlægsmyndigheden kan kræve træer og anden beplantning på, over og ved jernbaneanlægget fjernet, nedskåret, opstammet eller studset, når banens vedligehold eller hensynet til togdriften gør det nødvendigt. Ligeledes vil almindelige naboretlige regler kunne indebære, at en lodsejer bliver nødt til at fælde eller beskære særlige risikotræer. Det er lodsejeres ansvar at sikre, at beplantning eller dele heraf ikke falder ind til naboen.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at nærføringsgener som følge af elektrificeringsprojektet, herunder indbliksgener for etableringen af køreledningsanlægget, først kan rejses efter projektets gennemførsel som særskilte erstatningssager.

Anlægsmyndighedernes repræsentant beskrev, at opsætning af et støjværn eller nyt hegn vil udgøre et nyt projekt, hvilket ikke er en del af elektrificeringsprojektet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen fastsætter en erstatning for samtlige ulemper, herunder for servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning og ændret indretning og afrunding samt delvis åbning af have, på kr. 65.000.

Taksationskommissionen er enig i ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse for pålæg af eldriftsservitut, der er sket på grundlag af sædvanlig takstmæssig beregning.

Taksationskommissionen finder på baggrund af den på ejendommen foretagne besigtigelse, at erstatningen for tab af beplantning og ændret indretning og afrunding samt delvis åbning af have skal fastsættes til 61.850 kr.

Den af lodsejer fremlagte ejendomsmæglererklæring kan ikke føre til, at der fastsættes en højere erstatning.

Taksationskommissionen har ikke ved denne kendelse taget stilling til spørgsmål om erstatning for gener i form af bl.a. støj, indblik, og dominans. Disse spørgsmål ses ikke at have været prøvet af ekspropriationskommissionen, men forelægges af kommissarius for ekspropriationskommissionen til prøvelse, såfremt begæring herom fremsættes inden ét år efter, at ekspropriationsanlægget er fuldendt, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) § 21.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, (ekspropriationsprocesloven) § 22. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

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.

Konklusion

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning og ændret indretning og afrunding samt delvis åbning af have	65.000 kr.

Michael Hansen Jensen

Niels Jørgen Bønløkke

Mikael Dahl-Jensen

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. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 27. november 2023



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.