Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 1. maj 2023

Sagsnr. 2022-088315

Sagens parter:

Per Henrik Sørensen

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 116 Andkær By, Gauerslund

Beliggende: Vigen Skovvej 105

Andkær Skov

7080 Børkop

(Lb.nr. 218)

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for pålæg af servitut om eldrift og for fjernelse af beplantning i anledning af elektrificering af jernbanestrækningen Fredericia – Vejle.

Mandag den 1. maj 2023, ca. kl. 11.00, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Vigen Skovvej 105, 7080 Børkop. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, fiskeriforeningsformand Allan

Buch og ejendomskonsulent Eigil Holm Nielsen, samt det kommunalt udpegede kommissionsmedlem, maskintekniker Poul-Erik Hansen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Karsten Willeberg-Nielsen, Mølbak Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren, som var til stede.

Anlægsmyndigheden gav møde ved juristerne Gitte Nielsen Ferneke og Rikke Øster, Banedanmark.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø.

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelsesejendom på 871 m^2. Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift samt fjernelse af beplantning på ejendommen i form af 78 løvtræer.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 7. juli 2022, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 7. juli 2022

"Kommissionen har fastsat en erstatning for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning og for åbning af ejendommen på 55.000 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.

Ud fra ovenstående har kommissionen fastsat en erstatning på 14 kr. pr. m^2 i zonen fra 0-10 meter samt 7 kr. pr. m^2 såvel i zonen fra 10-14 meter som i zonen fra 14-19 meter. Den beregnede erstatning for pålæg af servitutten udgør således 7.980 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 har derudover tilkendt ejeren en skønsmæssigt fastsat erstatning på 47.020 kr. for tab af beplantning og åbning af ejendom.

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.

Med hensyn til åbning af ejendom har kommissionen lagt vægt på, at fjernelsen af den i fortegnelsen anførte beplantning på ejendommen medfører en vis åbning af ejendommen ud mod jernbanen. Kommissionen har samtidig lagt vægt på ejendommens karakter, stand og beliggenhed.

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 i henhold til § 17, stk. 4 i ekspropriationsloven, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

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

Herefter bestemmes:

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning og for åbning af ejendommen	*55.000 kr.*

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

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for tab af beplantning og for åbning af ejendommen forhøjes, og således at lodsejeren tillige tilkendes erstatning for magnetfeltspåvirkning.

Lodsejeren anførte, at fældningen af træerne ud mod jernbanen vil medføre en fuld åbning af ejendommen og ikke kun en vis åbning som forudsat i ekspropriationskommissionens afgørelse. Lodsejeren pegede på, at ejendommen er særligt udsat for indbliksgener, fordi togene ofte standser lige ud for ejendommen, mens de afventer signal til indkørsel til Vejle.

Lodsejeren oplyste, at træerne tidligere har været stynet. Lodsejeren har spurgt anlægsmyndigheden, om det kunne lade sig gøre at bevare træerne, hvis de på ny blev stynet i eksempelvis 4 meters højde. Anlægsmyndigheden har dog afvist dette.

Det vil efter lodsejerens opfattelse være nødvendigt at opsætte et hegn eller plankeværk, når træerne er fældet. Lodsejeren anslog, at et bare nogenlunde dækkende hegn eller plankeværk vil koste ca. 48.000 kr.

Lodsejeren anførte, at eldriftsservitutten nedsætter brugbarheden af ejendommen, der er meget smal. Lodsejeren vil således ikke kunne opføre et påtænkt anneks, da dette ifølge servitutbestemmelserne ikke må opføres tættere på skel end 10 meter.

Lodsejeren anførte, at ejendomsmægler Camilla Find, Danbolig Børkop, i rapport af 29. april 2022 har vurderet, at ejendommen efter ekspropriationen får et værditab på 150.000 kr.

Lodsejeren oplyste, at hans datter sover på 1. sal i den ende af huset, der vender ud mod banen. Lodsejeren udtrykte bekymring for påvirkningen fra anlæggets magnetfelter. Lodsejeren anførte, at han har talt med andre ejere af gamle ledvogterhuse med beliggenhed i samme afstand til banelegemet, og disse skulle angiveligt have fået tilkendt erstatning for magnetfeltspåvirkning. Lodsejeren undrede sig derfor over, at han ikke også har fået tilkendt erstatning for magnetfeltspåvirkning.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at erstatningen for servitut om eldrift er beregnet efter en fast og mangeårig praksis og pegede på, at ekspropriationskommissionen har vurderet, at der ikke gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af taksterne.

Anlægsmyndigheden anførte, at servitutten medfører en rådighedsindskrænkning i forhold til den beplantning, som må forefindes inden for nærmere bestemte afstande regnet fra banens spormidte. Derudover gengiver servitutten lodsejerens forpligtelse til at overvåge og beskære beplantningen på sin ejendom.

Anlægsmyndigheden pegede på, at det er rådighedsindskrænkningen, som lodsejeren modtager erstatning for, men lodsejerens pligt til at overvåge og beskære beplantning på sin ejendom er ikke ny. Det følger således af jernbanelovens § 25, at anlægsmyndigheden kan kræve træer og anden beplantning fjernet eller beskåret, når hensynet til banens vedligeholdelse eller togdriften gør det nødvendigt. Endvidere følger det af almindelige naboretlige regler, at det er lodsejerens ansvar at sikre, at træer eller grene ikke falder ned over banen.

Anlægsmyndigheden anførte, at det for tab af beplantning følger af sædvanlig praksis, at erstatningen fastsættes skønsmæssigt under hensyntagen til beplantningens særlige funktion, som for eksempel afskærmning. Efter anlægsmyndighedens opfattelse er der ved ekspropriationskommissionens erstatningsudmåling taget hensyn til antal, arter og størrelse af den beplantning, der fjernes. Anlægsmyndigheden bemærkede endvidere, at der ikke er hjemmel til at give nyt for gammelt.

Anlægsmyndigheden anførte, at opsætning af et nyt hegn ikke er indeholdt i anlægsprojektet og vil udgøre en forbedring af ejendommen.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at rapporten fra ejendomsmægler Camilla Find er ensidigt indhentet af lodsejeren og ikke uden videre vil kunne lægges til grund af taksationskommissionen.

Anlægsmyndigheden oplyste, at det beregnede magnetfelt ud for ejendommen har en udstrækning på 6 meter fra nærmeste spormidte. Da den beboede del af bygningen ligger 7,8 meter fra nærmeste spormidte, er det anlægsmyndighedens opfattelse, at denne ikke er påvirket af elektromagnetisk stråling.

Anlægsmyndigheden præciserede, at eldriftsservitutten ikke indeholder en bestemmelse om, at der ikke indenfor 10 meter fra skel mod jernbanen må opføres nyt byggeri, småbygning, skur, garage, anneks el.lign. Eldriftsservitutten indeholder derimod forbud mod nyopførelse af bygninger indenfor 10 meter fra nærmeste spormidte. Banedanmark kan efter ansøgning herom dispensere fra forbudsbestemmelsen. Den nærmeste spormidte ligger som minimum 4-6 meter fra skel, dvs. at 0-10 meter servitutzonen typisk ligger 4-6 meter inde på ejendommen afhængigt af skelforløbet. For ejendommen udgør servitutarealet i 0-10 meter zonen ca. 300 m^2 ud af ejendommens samlede areal på 871 m^2.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen tiltræder den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning på 7.980 kr. for pålæg af servitut om eldrift.

Taksationskommissionen bemærker, at fjernelsen af beplantning på ejendommen medfører en åbning af ejendommen ud mod jernbanen. Anlægsmyndigheden har ifølge det oplyste afvist, at lodsejeren kunne bevare træerne, selv om de blev skåret ned til en vis højde, og lodsejeren er derfor nødsaget til at etablere en anden form for afskærmning. Taksationskommissionen vurderer, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning skønsmæssigt bør forhøjes til 57.020 kr. Lodsejeren er hermed i hvert fald sikret fuldstændig erstatning for tab af beplantning og åbning af ejendommen mod banen. Taksationskommissionen har i lighed med ekspropriationskommissionen ved erstatningsfastsættelsen også lagt vægt på ejendommens karakter, stand og beliggenhed.

Taksationskommissionen har lagt til grund, at boligen, herunder værelset på 1. sal, ikke som følge af elektrificeringen af jernbanen påvirkes af elektromagnetisk stråling ud over Sundhedsstyrelsens forsigtighedsprincip på 0,4 mikrotesla som årlig gennemsnitsværdi. Der er derfor ikke grundlag for at tilkende erstatning herfor. Der er heller ikke i øvrigt grundlag for at tillægge lodsejeren yderligere erstatning i anledning af indgrebet.

Konklusion

Erstatningen fastsættes herefter således:

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift, tab af beplantning og for åbning af ejendommen 65.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Ole Terkelsen (formand) Allan Buch

Eigil Holm Nielsen Poul-Erik Hansen

/ Mikael Primsø

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.

Indbringelse for domstolene

Kendelsen 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 5. juli 2023



Kira Elisabeth Kristensen, Kontorfunktionær