Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 25. oktober 2023

Sagsnr. 2023-116134

Sagens parter:

Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 571)

mod

Banedanmark
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatning for pålæg af servitut om eldrift og tab af beplantning i forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen mellem Fredericia og Aarhus.

Onsdag den 25. oktober 2023, ca. kl. 10.30, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Niels Knud Eriksen og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, maskintekniker Poul-Erik Hansen og fuldmægtig Bent Ginnerskov Jensen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Torben Grundfør Richter, Mølbak Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren, som var til stede sammen med sin repræsentant, advokatfuldmægtig Mie Støttrup, Jensen Advokatfirma.

Anlægsmyndigheden gav møde ved juristerne Lea See og Rikke Øster, Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelsesejendom på 700 m^2 og var ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.250.000 kr., heraf en grundværdi på 636.200 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift samt fjernelse af beplantning på ejendommen i form af to cypresser og en nøddebusk.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 8. december 2022, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 8. december 2022

"Kommissionen har fastsat en erstatning på 77.240 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift, tab af beplantning samt åbning af have.

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, 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 2.240 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 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 det fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Kommissionen har for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29 tillagt ejeren en godtgørelse på 5.000 kr. Kommissionen har herved lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet. Det har ligeledes indgået i fastsættelsen af godtgørelsen, at hverken advokat eller mægler mødte på forretningen.

Kommissarius vejledte om, at spørgsmålet om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget vil kunne forelægges kommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. § 21, stk. 1, 2. pkt. i ekspropriationsprocesloven. Det bemærkes, at lodsejer selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til § 17, stk. 4 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåde ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

Med hensyn til forretning 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 samt åbning af have	*77.240 kr.*
Rente 0,65 % p.a. fra den 28. september 2022	
For sagkyndig bistand	*5.000 kr.*

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning forhøjes til 400.000 kr.

Lodsejeren oplyste, at det fremgår af to vurderingsrapporter, som lodsejeren i september 2022 har indhentet hos hhv. ejendomsmægler E , og

ejendomsmægler F , at ejendommen vil falde et sted mellem 300.000 kr. og 500.000 kr. i værdi som følge af indgrebet.

Lodsejeren bemærkede, at der er tale om en ældre ejendom med et lille hus og en lille, men privat baghave. Når beplantningen fjernes, bliver ejendommen åbnet fuldstændig ud mod jernbanen, hvilket vil medføre indbliksgener og tab af herlighedsværdi. I forhold til støj viser forskningen, at tilstedeværelsen af beplantning kan reducere den opfattede støjpåvirkning med 6 til 10 dB.

Lodsejeren anførte, at det servitutpålagte areal udgør en forholdsmæssigt meget stor del – ca. 30 % – af ejendommens samlede areal. En køber vil muligvis have lyst til at udvide boligen. I området vælter man huse til 3-4 mio. kr. og bygger nyt, og Vejle Kommune har en tendens til at tillade, at bebyggelsesprocenten kan overskrides på skrånende grunde. Med de indskrænkninger, der følger af servitutten, kommer der en linje, hvor man ikke rigtig må lave noget, hvilket efter lodsejerens opfattelse kan få stor negativ betydning for ejendommens handelsværdi.

Lodsejeren anførte, at elektrificeringen i sig selv har medført et værditab på ejendommen dels på grund af selve den elektromagnetiske stråling fra jernbanen, dels på grund af diskussionen om, hvorvidt strålingen er skadelig for mennesker. Dette fremgår både af en række artikler og praksis, bl.a. U 1998.1515 H og U 2009.2457 H.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Efter anlægsmyndighedens opfattelse er erstatningen for tab af beplantning rimelig. Der er ikke hjemmel til at give erstatning svarende til genanskaffelsesprisen for en tilsvarende beplantning.

Anlægsmyndigheden anførte, at servituterstatningen er beregnet efter en fast takst, og at der ikke foreligger særlige forhold, der begrunder en fravigelse af taksten. Vurderingsrapporterne fra E og F er ensidigt indhentet af lodsejeren og kan derfor ikke lægges til grund.

Hvis ejendommen opfattes som mere støjplaget, efter beplantningen bliver fjernet, skyldes det en ren psykologisk mekanisme. Alle undersøgelser viser, at beplantning ikke reducerer dB-niveauet.

Anlægsmyndigheden oplyste, at det i forbindelse med projekteringen er blevet vurderet, hvilke ejendomme langs jernbanestrækningen, der vil blive påvirket af magnetfelter. Hvis ejendommen havde været påvirket i et omfang, at WHO's anbefalinger var overskredet, ville lodsejeren være blevet kontaktet herom, men det er ikke tilfældet. Det er i øvrigt kun elektromagnetisk påvirkning af beboelsesrum, der kan danne grundlag for erstatning.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at krav, der relaterer sig til indbliks- og støjgener, må rejses, når anlægsprojektet er færdigt.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen tiltræder ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de i kendelsen anførte grunde.

Taksationskommissionen har lagt til grund, at boligen ikke påvirkes af elektromagnetisk stråling på over 0,4 µT (mikrotelsa) som følge af elektrificeringen af jernbanen. Der er derfor ikke grundlag for at tilkende erstatning herfor. Taksationskommissionen bemærker i den forbindelse, at danske sundhedsmyndigheder har fastlagt en grænseværdi for magnetfeltudbredelse ved højspændingsanlæg på 0,4 µT (mikrotelsa) ud fra et forsigtighedsprincip anbefalet af Verdenssundhedsorganisationen (WHO). Der kan om taksationspraksis om "frygttabserstatning" også henvises til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 25. juni 2020 optrykt i KFE 2020.1239.

Der er heller ikke i øvrigt grundlag for at tillægge lodsejeren yderligere erstatning i anledning af indgrebet. Lodsejeren er med en erstatning – foruden den takstmæssigt beregnede servituterstatning – på 75.000 kr. for tab af beplantning og haveåbning i hvert fald sikret fuldstændig erstatning.

Lodsejeren blev ved ekspropriationskommissionen tilkendt 5.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejeren tilkendes yderligere 5.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen.

Konklusion

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand for taksationsmyndighederne tillægges lodsejeren i alt 10.000 kr.

Ole Terkelsen

Niels Knud Eriksen

Mikael Dahl-Jensen

Poul-Erik Hansen

Bent Ginnerskov Jensen

/ 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 17. november 2023



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.