Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 16. november 2022

Sagsnr. 2022-076419

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

[Navn- og adressebeskyttet]

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matrikel

Beliggende: Adresse

Adresse

(Lb.nr. 5)

VS

Anlægsmyndighed: Banedanmark
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Onsdag den 16. november 2022, ca. kl. 16.00 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse , Adresse . 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 Karsten Willeberg-Nielsen, Mølbak Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt.

Anlægsmyndigheden gav møde ved cand.jur. Gitte Nielsen og cand.jur. Lea See fra Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen matr.nr. Matrikel , et samlet areal på 948 m^2. Ejendommen er en beboelsesejendom i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2021 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 1.000.000 kr., heraf en grundværdi på 181.500 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift. Derudover fjernes beplantning på ejendommen i form af 13 løvtræer.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 11. april 2022. 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 25. maj 2022 med supplerende bemærkninger fra lodsejeren

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 11. april 2022

"Kommissionen har fastsat en erstatning for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning samt delvis åbning af have på 27.770 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 for servitutpålægget 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 7.770 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 fastsat en erstatning for tab af beplantning og for delvis åbning af have på 20.000 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.

I forbindelse med erstatningsfastsættelsen vedrørende delvis åbning af have bemærkes det, at kommissionen på ekspropriationsforretningen blev nægtet adgang til ejendommen. Kommissionens vurdering for så vidt angår delvis åbning af have er således baseret på lodsejers fremvisning af fotos fra haveårealerne samt på kommissionens betragtninger af projektets indvirkning på ejendommen i en omtrentlig afstand af 70 meter fra ejendommens beboelsesbygning.

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 ekspropriationsprocesloven, 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 delvis åbning af have *27.770 kr.*
Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet udgjorde 0,00 % p.a.,
forrentes erstatningen ikke.
[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren har sammen med klagen af den 25. maj 2022 fremsendt sine supplerende bemærkninger, hvoraf følgende fremgår:

"Jeg kan på INGEN måde godkende denne kendelse ang. Erstatnings spørgsmålet på mit matrikelnummer.

Beløbet tilsvarer på ingen måde, det værditab der kommer på min ejendom ved denne ekspropriation, eller de udgifter der kommer som følge af det, hvis jeg skal have bare lidt ro i min have igen.

Ved at fjerne alle træer/buske der står ud mod banen, mister jeg ALT støj og turbulens beskyttelse imod min have, hvorved min have bliver nærmest ubrugelig, indtil der er lavet en anden form for beskyttelse. Da min grund løber langs banen, er der ca 100m langs banen, og skulle jeg f.eks opsætte et støjhegn, som erstatning for den naturlige bevoksning jeg har nu til at beskytte, så er materialeprisen alene på +300.000 kr, hvis det bare skal være 2 meter højt, som allerede er en del mindre end den højde støjdæmningen jeg har nu.

Skal jeg ud og købe nye træer og buske, for at erstatte de nuværende, og forsøge at bygge et nyt grønt støjværn op, så er prisen jo også mange gange højere end den tilbudte erstatning, og vil være mange år om at få samme virkning som den nuværende.

Derudover forlanger i jo så også at den flyttes minimum en meter længere ind på min grund, hvilket jo så vil betyde at jeg reelt mister over 100 kvm af min grund jeg kan bruge.

Det vil også betyde at jeg ikke længere har mulighed for at få tømt min septiktank, da den ligger i haven, hvor den har langt altid, og det vil ikke være muligt at komme om i haven længere, uden at skulle igennem huset, hvis hæk/træer/buske skal flyttes derind, da de så kommer for tæt på huset, og der derved ikke er brede nok til at komme derom.

Så skal der sættes naturhegn op, så kræver det at min septiktank flyttes om i min indkørsel, og derved også kloakering, hvilket også vil være en bekostelig affære.

Derudover er værditabet ifølge ejendomsmægler også en del mere end de lille beløb der er sat af til værditab, dette skyldes f.eks. både den ekstra støj der kommer når støjværnet ikke må være så højt. At der vil komme mere turbulens, medmindre der ofres de mange penge på et støjhegn. folks lyst til at bo op af strøm kablerne, både mht til at udsynet til dem, og frygtens for hvad de medføre af magnetfelter. Og med de kraftige begrænsninger der ligges på grunden, så der ikke må være høje frugttræer, sættes en flagstang op, og øvrige begrænsninger.

Så afgørelsen på erstatningen ønskes at køre videre, til nogen der forhåbentligt er mere fornuftige, og MERE uvildige end kommissarius har virket til at være på noget som helst tidspunkt i dette forløb, hvor det mest har virket som en bane.dk medarbejder der bare har stjålet et navneskilt hvor der står noget andet end bane.dk på."

Lodsejeren gennemgik det væsentligste det fremsendte indlæg med klagen af 25. maj 2022.

Lodsejeren fremførte, at kommunikationen med anlægsmyndigheden har været mangelfuld, og at den tilkendte erstatning er uacceptabel og ikke dækker omkostningerne for at genanskaffe ny beplantning eller afskærmning til ejendommen. Lodsejeren beskrev den lydisolerende effekt, som beplantningen giver ejendommen fra jernbanen.

Lodsejeren oplyste, at han vægter sit privatliv meget højt, og at den tabte beplantning væsentlig åbner haven op mod jernbanen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant gennemgik den pålagte servitut samt rækkevidden af servituttens zoner, herunder servituttens betydning for beplantningen og opførelse af ny bebyggelse.

Anlægsmyndigheden anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning, dækker de tab, som ejendommen lider som følge af ekspropriationsindgrebet og at der efter sædvanlig praksis dækker erstatningsfastsættelse for beplantning ikke nyt for gammelt, således at erstatningen for tabt beplantning ikke fastsættes efter, hvad tilsvarende beplantning ville koste på for eksempel en planteskole.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen fastsætter en erstatning for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning samt delvis åbning af have på 37.770 kr.

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 delvis åbning af have skal fastsættes til 30.000 kr.

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.

Konklusion

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift
som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning
samt delvis åbning af have 37.770 kr.

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

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. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 25. januar 2023



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.