Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 25. april 2023

Sagsnr. 2023-113643

Sagens parter:

Ejer: Lodsejeren

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1
matr.nr. Matr.nr. 2 samt
matr.nr. Matr.nr. 3

Beliggende: Adresse

Adresse

(Lb.nr. 310)

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 Aarhus og Randers.

Tirsdag den 25. april 2023, ca. kl. 10.00 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse , Adresse . Til stede ved taksationskommissionens

behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, ejendomskonsulent Eigil Holm Nielsen, 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 lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved Lodsejerens repræsentanter -
.

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Gitte Nielsen Ferneke og jurist Rikke Øster, begge fra Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Matr.nr. Matr.nr. 1 matr.nr. Matr.nr. 2 samt matr.nr. Matr.nr. 3 m.fl. udgør en ejendom i landzone på 97.899 m^2, hvoraf 2.054 m^2 udgør vej.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2021 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 3.450.000 kr., heraf en grundværdi på 2.315.100 kr. Grundværdien er beregnet som 28.014 m^2 a 10,00 kr. pr. m^2, 67.831 m^2 a 30,00 kr. pr. m^2 og 2.054 m^2 a 0 kr. pr. m^2 (vej).

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af ca. 600 m^2 og der udlægges og anlægges ca. 500 m^2 til ny privat fællesvej.

Indgrebet medfører tinglysning af servitut om eldrift på ca. 2.280 m^2 samt tab af 140 løbende meter hegn og flytning af låge.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 7. november 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 14. december 2022 fremsendt af projektleder Maria Munkholm Eriksen, Favrskov Forsyning
    - Bilag: Tilbud på montering af fletvæshegn samt afmontering og bortskaffelse af eksisterende hegnslinje og rydning af beplantning fra Virksomhed af 12. december 2022
- Notat (talepapir) udleveret på forretningsdagen og fremsendt af anlægsmyndigheden

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 7. november 2022:

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal fastsat en erstatning på 10.800 kr. svarende til 18 kr. pr. m^2.

Hertil kommer en ulempeerstatning på 77.000 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, areal til ny privat fællesvej, der udlægges og anlægges, ca. 500 m^2 samt tab af 140 lbm hegn og flytning af låge.

Erstatningen for servitut om eldrift er fastsat skønsmæssigt til 8.000 kr., idet kommissionen ved fastsættelsen 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.

Det bemærkes, at kommissionen betragter arealet til ny privat fællesvej, der udlægges og anlægges, som afstået, hvorfor kommissionen har fastsat en erstatning på 18 kr. pr. m^2 for 500 m^2.

For så vidt angår tab af hegn og flytning af låge har kommissionen skønsmæssigt fastsat en erstatning på 60.000 kr.

Da ejer kommer til at betale ejendomsskat af de afståede arealer frem til 1. januar 2024, er der fastsat en godtgørelse på 442 kr.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. § 18 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

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 med henvisning 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 det afståede areal, ca. 600 m^2, og for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, areal til ny privat fællesvej der udlægges og anlægges, ca. 500 m^2, tab af 140 lbm hegn samt flytning af låge	*87.800 kr.*
Skattekompensation	*442 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.

Lodsejerens repræsentanter oplyste, at ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse for arealafståelsen, udlæg og anlæg af privat fællesvej samt servitutten om eldrift er passende fastsat, og at de ikke ønsker at anfægte disse specifikke dele af erstatningsudmålingen. Lodsejerens repræsentanter anførte, at erstatningen for tabet af de 140 løbende meter hegn samt lågen dækker det tabet og genetableringsomkostningerne, der udgør en ny, omfattende udgift for lodsejeren. Lodsejernes repræsentanter uddybede, at hegnet er nødvendigt for at overholde myndighedstilladelser i forbindelse med spildevandsanlægget.

Lodsejernes repræsentanter henviste til det indhentede tilbud af Virksomhed af 12. december 2022, hvor prisen for etablering af et nyt hegn samt afmontering og bortskaffelse af det eksisterende hegn, blev vurderet til 106.830 kr.

Lodsejernes repræsentanter anførte, at de også er villige til at indgå en aftale med anlægsmyndigheden om, at anlægsmyndigheden står for genetableringen af hegnet.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant ekspropriationsindgrebene på ejendommen i form arealafståelsen, udlæg og anlæg af ny privat fællesvej samt tinglysning af eldriftsservitutten samt flytning af hegn og låge på ejendommen.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at flytning af hegn og låge på ejendommen sker for at sikre anlægsmyndigheden en fri adgang til den ny privat fællesvej.

Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at den tilkendte erstatning for flytning af hegnet og lågen er korrekt takseret af ekspropriationskommissionen. Det af lodsejeren indhentede tilbud fra Virksomhed udgør erstatning for et nyt hegn inklusiv bortskaffelse af det hidtidige hegn, samt flytning af låge. Anlægsmyndigheden henviste til, at det nuværende hegn på ejendommen har en alder på ca. 20 år og anførte, at taksationskommissionen ikke har hjemmel til at give nyt for gammelt.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionens **flertal** (Eigil Holm Nielsen, Lars Poulsen, Niels Erik Borup Poulsen og Michael Hansen Jensen) fastsætter en erstatning for det afståede areal på ca. 600 m^2, og for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, areal på ca. 500 m^2 til anlæg af ny privat fællesvej, og tab af 140 lbm hegn samt flytning af låge på i alt 107.800 kr.

Taksationskommissionens flertal er enig i ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse for det afståede areal på ca. 600 m^2, pålæg af eldriftsservitut, og anlæg af ny privat fællesvej areal på ca. 500 m^2.

Taksationskommissions flertal finder, at erstatningen for tab af 140 lbm hegn samt flytning af låge skal fastsættes til 80.000 kr. Kommissionen lægger herved vægt på det indhentede tilbud fra Virksomhed fratrukket en skønnet værdi som følge af forøget levetid for ny hegn.

Der fastsættes endvidere en skattekompensation på 442 kr.

Taksationskommissionens **mindretal** (Mikael Dahl-Jensen) finder, at erstatningen for det afståede areal, og for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift, areal til anlæg af ny privat fællesvej, og tab af 140 lbm hegn samt flytning af låge skal fastsættes til i alt 81.215 kr.

Mindretallet finder, at erstatningen for tab af 140 lbm hegn samt flytning af låge skal fastsættes til 53.415, idet det indhentede tilbud fra Virksomhed bør fratrækkes halvdelen som følge af væsentlig forøget levetid for nyt hegn.

Mindretallet kan i øvrigt tilslutte sig flertallet.

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

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 det afståede areal, ca. 600 m^2, og for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, areal til ny privat fællesvej der udlægges og anlægges, ca. 500 m^2, tab af 140 lbm hegn samt flytning af låge	107.800 kr.
Skattekompensation	442 kr.

Michael Hansen Jensen

Eigil Holm Nielsen

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 10. juli 2023

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig cand.jur.

