Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 27. maj 2024

Sagsnr. 2023-165292

Sagens parter:

Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 639)

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse, tab af skur og beplantning, ændret afrunding af have samt servitutpålæg i anledning af elektrificering af jernbanestrækningen Fredericia - Vejle.

Mandag den 27. maj 2024, ca. kl. 15.30 samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor ph.d. Louise Halleskov, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, fiskeriforeningsformand Allan

Buch og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, sektionsleder Maria Lunddahl Kørschen og driftsinspektør Martin Huus.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren, som gav møde sammen med sin advokat Niels Christian Strauss, Advokatfirmaet Strauss & Garlik I/S.

Anlægsmyndigheden gav møde ved juristerne Lea See og Mette Kristensen, begge Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør ifølge tingbogen en beboelsesejendom på 539 m^2 og er beliggende i byzone.

Ejendommen var ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.150.000 kr., heraf en grundværdi på 378.600 kr.

Det er i sagen lagt til grund, at ejendommen ud fra hævdsbetragtninger ligeledes omfatter dele af den tilstødende matrikel - matr.nr. 2 – som i hvert fald siden midten af 1950'erne har været anvendt som have for ejendommen.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på 195 m^2, tab af skur og beplantning samt pålæg af servitut om støttemur, der etableres langs ejendommens skel mod X-vej i en afstand af ca. 4,0 m fra beboelsesbygningens sydvestlige hjørne og i en højde, der varierer fra ca. 3,8 m over havens terræn i ejendommens sydvestlige hjørne til ca. 0,4 m over havens terræn i ejendommens nordvestlige hjørne.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Ekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 31. oktober 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 31. oktober 2023

"Kommissionen har fastsat en erstatning for samtlige ulemper, herunder afståelse af 195 m^2 og skur, tab af beplantning, ændret afrunding og åbning af have samt servitut om støttevæg som anmærkning x i fortegnelsen på 180.000 kr.

For afståelsen af 195 m^2 har kommissionen fastsat en erstatning på 78.000 kr. Kommissionen har lagt afgørende vægt på arealets karakter og ejendommens tætte placering på skov og by, men har også bemærket, at bebyggelsesprocenten er fuldt udnyttet på ejendommen på det foreliggende plangrundlag.

Det afståede areal udgør fortrinsvis et beplantningsbælte på skråning, som adskiller haven fra vejen i havens længde. Den varierende beplantning af buske og frugttræer lukkede tidligere haverummet af mod vejen. Ved afståelsen åbnes haven mod vejen, og den nyetablerede støttemur adskiller fremadrettet ejendommen fra vejarealet, og således ændres havens indretning. Med afståelsen fjernes der også et mindre skur, som tidligere fungerede som haveskur til opbevaring af haveredskaber mv.

Støttemuren placeres i havens længde, og vil fremover være op til 3,8 meter over terrænet i haven.

For skur, tab af beplantning, ændret afrunding og åbning af haven mod vejareal samt servitut om støttevæg, ca. 210 m^2 fastsætter kommissionen et skønsmæssigt beløb på 102.000 kr.

Ekspropriationskommissionen har noteret sig lodsejers oplysning om, at der ikke er konstateret ændringer i det udlejede, herunder ønsker om ændring i lejeperiode eller lejenedsættelse fra lejernes side. Dette forhold indgår således ikke i kommissionens afgørelse, da kommissionen ikke finder, at der er grundlag for at udrede erstatning herfor.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsarealer fastsættes efter anlæggets udførelse, jf. ekspropriationsproceslovens § 18. Hvis anlægsmyndigheden og ejeren ikke kan blive enige om vilkårene for arealernes aflevering, kan sagen forelægges ekspropriationskommissionen.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til § 17, stk. 4 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Herefter bestemmes:

For samtlige ulemper, herunder afståelse af 195 m^2, afståelse af skur, tab af beplantning, ændret afrunding og åbning af have samt servitut om støttevæg som anmærkning x i fortegnelsen	*180.000 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*
For sagkyndig bistand	*8.000 kr.*

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen hæves til 2.000.000 kr.

Lodsejeren oplyste, at der er tale om en udlejningsejendom med fire lejligheder, som varierer mellem 53 og 87 m^2 i størrelsen og 5.300 og 6.900 kr. i månedlig husleje. Den afskærmende beplantning i haven havde været med til at give ejendommen, som

er beliggende tæt på midtbyen og lige op af skoven, et eksklusivt præg, og lejerne havde boet i lejlighederne i mange år.

Umiddelbart efter ekspropriationen modtog lodsejeren en opsigelse på et af lejemålene. Som årsag til opsigelsen henviste den nu tidligere lejer til udsigten til vejen og til, at haven forsvandt.

Den ledige lejlighed har været forsøgt genudlejet siden den 30. oktober sidste år, men hvor lodsejeren før har kunnet vælge og vrage, er det denne gang ikke lykkedes at finde en ny lejer, og eventuelt interesserede har angiveligt afvist lejligheden på grund af for meget larm og bilerne, der kører forbi lige uden for vinduerne.

En af de tilbageværende lejere har stillet krav om huslejenedsættelse. Da det er en mindre ejendom, hvor lejerne snakker sammen, vil lodsejeren ikke kunne sætte huslejen ned for en enkelt lejer uden at sætte den ned for alle. Lodsejeren forventer, at der vil blive tale om en huslejenedsættelse på ca. 1.500 kr. pr. lejemål pr. måned, hvilket vil medføre et månedligt tab på 6.000 kr. og et årligt tab på 72.000 kr. for de fire lejligheder.

Prisen for udlejningsejendomme i Vejle fastlægges med en afkastgrad på 5 %. Lodsejeren kunne ikke umiddelbart anslå driftsomkostningerne, men henviste til, at driftsomkostningerne vil være de samme, uanset om lejemålene er udlejet eller ej. Forbrugsomkostningerne er i forvejen betalt af lejerne. Lodsejerens tab som følge af nedgang i huslejeindtægterne vil derfor (over en 10-årig periode) udgøre 72.000: 0,5 x 10 = 1.440.000 kr.

Hvis de nuværende lejere flytter, vil et andet klientel rykke ind. Lodsejeren forventer, at der vil komme mere udflytning - med deraf følgende udgifter til flyttesyn og mistede indtægter på grund af tomgang - mere larm og måske også problemer med at få huslejen til tiden. Der skal derfor lægges noget oven i det "rene" huslejetab, og lodsejeren anslog på den baggrund det reelle værditab på ejendommen til mindst 2.000.000 kr.

Lodsejeren pegede på, at konsekvensen af det samlede ekspropriationsindgreb er, at huslejen må sættes ned. Spørgsmålet om erstatning må derfor efter lodsejerens opfattelse kunne behandles af taksationskommissionen.

Lodsejeren var indforstået med en skønsmæssig udmåling, og en ejendomsmæglererklæring vil efter lodsejerens opfattelse bero på det rene gætværk. Hvis det kommer til en retssag, vil man nok udmelde syn og skøn.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden oplyste, at anlægget er stort set færdigbygget. Det eneste, der mangler, er grøn beplantning i form af efeu eller lignende op ad støttevæggen.

Anlægsmyndigheden pegede på, at ekspropriationskommissionen ikke har taget stilling til erstatning for mistede lejeindtægter. Efter anlægsmyndighedens opfattelse bør taksationskommissionen hjemvise dette spørgsmål til ekspropriationskommissionen eller henvise lodsejeren til at rejse en ny sag efter ekspropriationslovens § 21. Derved får lodsejeren også mulighed for at dokumentere sit tab.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen bemærker, at lodsejerens krav om erstatning for mistede lejeindtægter ikke er tilstrækkeligt sandsynliggjort.

Desuden bemærkes, at taksationskommissionen ikke ved denne kendelse har taget stilling til spørgsmål om erstatning for gener i form af støj, nærhed, dominans, lys m.v. Disse spørgsmål ses ikke at have været prøvet af ekspropriationskommissionen, men kan forelægges til prøvelse inden ét år efter, at ekspropriationsanlægget er fuldendt, jf. ekspropriationsproceslovens § 21.

På den baggrund finder et **flertal** af taksationskommissionens medlemmer (Louise Halleskov, Mikael Dahl-Jensen, Maria Lunddahl Kørschen og Martin Huus), at erstatningen for samtlige ulemper kan fastsættes til 180.000 kr. i henhold til de af ekspropriationskommissionen anførte grunde.

Disse medlemmer stemmer derfor for at stadfæste ekspropriationskommissionens kendelse.

Et **mindretal** (Allan Buch) finder, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning er for lav. Før indgrebet var ejendommen i væsentligt omfang afskærmet. Fjernelsen af beplantning på ejendommen medfører en åbning ikke bare ud mod X-vej , men tillige ned mod jernbanen.

Dette medlem finder, at erstatningen for bl.a. disse ulemper bør forhøjes til 200.000 kr., hvorefter den samlede erstatning forhøjes til 205.000 kr.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets beslutning.

Lodsejeren blev ved ekspropriationskommissionen tilkendt 8.000 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, således at godtgørelsen samlet fastsættes til 13.000 kr.

Konklusion

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationsmyndighederne tilkendes lodsejeren i alt 13.000 kr.

Louise Halleskov

Allan Buch

Mikael Dahl-Jensen

Maria Lunddahl Kørschen

Martin Huus

/Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til ekspropriationsproceslovens § 19. 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 15. juli 2024



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.