Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 25. april 2025

Sagsnr. 2024-221619

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1 og 2

Beliggende: Adresse 1

8260 Viby J

Lb.nr. 455

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med ekspropriation til ombygningen af Aarhus H.

Fredag den 25. april 2025, ca. kl. 12.00 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 8260 Viby J. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Bønløkke

og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede medlemmer landmand Lars Poulsen og økonomichef Søren Frands Dalgaard Frandsen.

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

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

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Morten Borup, landinspektør Kirsten Detlefsen og chefkonsulent Birgitte Krohn Madsen, alle Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommen Matr.nr. 1 og 2
et areal på 2.007 m^2. Ejendommen er beliggende i byzone.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 1. november 2024. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 1. november 2024

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger fastsat en ulempeerstatning på 3.640 kr. for samtlige ulemper herunder servitut om eldrift.

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 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 3.640 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 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 med henvisning til ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

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

Herefter

b e s t e m m e s:

For servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen *3.640 kr.*

Rente 3,35 % p.a. fra den 28. august 2024

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren anførte, at erstatningen for eldriftsservitutten er fastsat for lavt.

Lodsejeren var uforstående over for, hvordan den takstbaserede erstatning for pålæg af servitutten er beregnet. Lodsejeren forklarede, at en stor del af ejendommen er pålagt eldriftsservitutten, og henviste til de begrænsede byggemuligheder, der fremgår af servitutten i zonen fra 0-10 meter.

Lodsejeren uddybede, at 520 m^2 af ejendommen er pålagt servitutten, hvilket udgør ca. 25 % af den samlede ejendom. Lodsejeren anførte, at det udgør et betydeligt tab af ejendommens værdi. Lodsejeren anslog, at værditabet på ejendommen udgør 25 %.

Lodsejeren henviste også til gener fra de kommende masteanlæg, der allerede er etableret nær andre ejendomme langs jernbanestrækningen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant eldriftsservitutten samt rækkevidden af servituttens zoner, herunder servituttens betydning for beplantningen langs jernbanestrækningen. Repræsentanten bemærkede, at fjernbanen er beliggende i vestlig side af jernbanekorridoren langs ejendommene på Adresse 2 , og at letbanen er beliggende mellem fjernbanen, der med dette projekt elektrificeres, og lodsejerens ejendom.

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste til, at erstatningen for eldriftsservitutten er beregnet efter en fast og mangeårig praksis, og at ekspropriationskommissionen ikke har 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 eldriftsservitutten. Repræsentanten bemærkede, at ejendommen ikke er pålagt eldriftsservitutten i zonen fra 0-10 meter med de begrænsede byggemuligheder for ejendommen.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at nærføringsgener som følge af elektrificeringsprojektet, herunder gener som følge af opsætning af master, først kan rejses efter projektets gennemførsel som særskilte erstatningssager.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen er enig i den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for pålæg af servitut om eldrift på 3.640 kr., der er sket på grundlag af sædvanlig takstmæssig beregning.

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at antage, at rådighedsindskrænkningerne som følge af servitutten er årsag til en mærkbar nedgang i ejendommens handelsværdi. Der er tale om begrænsede rådighedsindskrænkninger, som efter kommissionens vurdering alene vil blive tillagt begrænset betydning af en køber.

Taksationskommissionen har ikke ved denne kendelse taget stilling til spørgsmål om erstatning for nærhedsgener i form af bl.a. dominans fra opstillede master. Disse spørgsmål ses ikke at have været prøvet af ekspropriationskommissionen, men forelægges af kommissarius for ekspropriationskommissionen til prøvelse, såfremt begæring herom fremsættes inden ét år efter anlæggets ibrugtagning, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) § 21 stk. 1, 2. pkt.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

Michael Hansen Jensen

Niels Jørgen Bønløkke Mikael Dahl-Jensen

Lars Poulsen Søren Frands Dalgaard Frandsen

/Asbjørn Hagen Varde

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.

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 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 13. juni 2025.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.