Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 14. september 2023

Sagsnr. 2023-126502

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr.

Beliggende: Adresse1

(Lb.nr. 383)

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 Fredericia og Aarhus.

Torsdag den 14. september 2023, ca. kl. 09.00, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse1 . Til stede ved taksations-kommissionens 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 Torben Grundfør Richter, Mølbak Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren som var til stede sammen med sin kone, P1 , og deres repræsentant advokat Sebastian Ekholm Scheffmann, Jensen Advokatfirma.

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Lea Wiehe Bøtcher See og jurist Rikke Øster, begge fra Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten andrager ejendommen Matr.nr. på 1.090 m^2. Ejendommen er et familiehus i byzone.

Ejendommen er pr. 1. januar 2022 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 3.806.000 kr., heraf en grundværdi på 2.046.000 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 6. marts 2023. 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 29. marts 2023 samt et bilag fremsendt af lodsejeren
- Supplerende indlæg med 5 bilag af 17. maj 2023 fremsendt af lodsejerens repræsentant advokat Sebastian Ekholm Scheffmann, Jensen Advokatfirma
    - Bilag 1: Banedanmarks arealfortegnelse nr. 15 af oktober 2022: Jernbanestrækningen mellem Fredericia og Aarhus
    - Bilag 2: Vurderingsrapport af 3. maj 2023 af lodsejerens ejendom fremsendt af P2 , Ejendomsmægler MDE
    - Bilag 3: Ortofoto af 9. april 2022 af lodsejerens ejendom, Danmarks Miljøportal
    - Bilag 4: Billedmateriale af lodsejerens ejendom
    - Bilag 5: Fagnotat af 5. maj 2017 vedr. elektromagnetisme og elektrificering, Banedanmark
- Notat (talepapir) udleveret på forretningsdagen og fremsendt af anlægsmyndigheden

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 6. marts 2023:

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger fastsat en ulempeerstatning på 20.000 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift, tab af beplantning og ændret afrunding af have mod banen.

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. m2 i zonen fra 0-10 meter, 7 kr. pr. m2 i zonen fra 10-14 meter og 7 kr. pr. m2 i zonen fra 14-19 meter. Erstatningen for pålæg af servitutten udgør herefter 2.730 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.

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 i henhold 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 samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning og ændret afrunding af have mod banen	*20.000 kr.*

Rente 1,25 % p.a. fra den 6. december 2022.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret således, at erstatningen forhøjes.

Lodsejerens repræsentant har fremsendt et supplerende indlæg med 5 bilag af 17. maj 2023, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

PÅSTAND:

Ekspropriaten pålægges at betale estimeret kr. 500.000,00 i fuldstændig erstatning for pålæggelse af servitut om eldrift samt tab af beplantning, jf. GRL § 73.

SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER:

Eksproprianten i nærværende sag er ejer af ejendommen beliggende Adresse1 *. På ejendommen ønsker banedansmark af pålægge en servitut om eldrift på 355 m2 af ekspropriantens ejendom. Endvidere ønsker banedanmark at fjerne nogle træer på ejendommen. Banedanmarks fortegnelse fremlægges som* ***bilag 1.***

Eksproprianten har fået udarbejdet en ejendomsmæglererklæring, hvoraf det fremgår, at ejendommen vil være faldet kr. 840.000,00 i værdi som følge af indgrebet på ejendommen. Erklæringen fremlægges som ***bilag 2****. Som det ligeledes fremgår af erklæringen, er det særligt beskæringen af træerne, som har betydning for ejendommens værditab.*

Idet ejendommen er beliggende tæt op af jernbanen, må det lægges til grund, at beplantningen på ejendommen havde stor betydning for ejendommens værdiansættelse, ligesom at servitutten vil blive pålagt 355 m2 af ejendommen – dvs. ca. 30 % af ejendommen, idet ejendommens samlede størrelse er 1.090 m2.

Som det fremgår af dommen U 1996.540 blev en servitut om rådighedsbegrænsninger pålagt et areal på en af ejendommene på 310 m2. Dette svarede ca. til 25 % af ejendommens areal, og skønsmanden udtalte i sagen, at indskrænkninger på et så stort areal skønnes at have økonomisk betydning for ejendommens handelsværdi.

Idet ejendommen i nærværende sag ligeledes er blevet pålagt indskrænkninger på mere end 25 % af ejendommens areal, er det undertegnedes opfattelse, at indskrænkningerne har haft en større økonomisk betydning for ejendommens handelsværdi end de kr. 20.000 der er blevet tilkendt erstatning for.

Nabogener:

Til nærværende afsnit skal eksproprianten indledningsvist bemærke, at det ikke fremgår tilstrækkeligt klart af Kommissionens kendelse, hvorvidt der blot er givet erstatning for de varige gener eller om erstatningen ligeledes omfatter generne i anlægsfasen.

Eksproprianten skal først og fremmest gøre gældende, at eksproprianten er uenig i kommissionens erstatningsfastsættelse, fsva. erstatningen for pålæg af servitutten, som kommissionen har fastsat til kr. 20.000,00 på baggrund af nogle faste takster.

Kommissionen bemærker afslutningsvist, at de ikke finder grundlag for at tilkende yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet ud over pålæg af servitutten og tab af beplantning. Det må således udledes, at det er kommissionens opfattelse, at elektrificeringen af jernbanen i sig selv ikke medfører en erstatningsberettiget værdiforringelse af ejendommen. Dette er eksproprianten ligeledes uenig i.

Det fremgår af fortegnelsen, at der vil blive fjernet 20 træer. 14 lærketræer, 2 tjørn, 3 hasseltræer og 1 mirabel. Dette må anses som en ikke-ubetydelig mængde bevoksning, som skal fjernes inden for de i servitutten anførte linjer. Træerne/bevoksningen vil blive fjernet lige op af jernbanen, og dette vil derfor genere mest muligt.

Eksproprianten er af den opfattelse, at fældningen af de mange træer vil medføre indbliksgener samt tab af herlighedsværdi, idet træerne har fungeret som en afskærmning mod jernbanearealet, hvilket han nu skal tåle at leve uden. Dette er ligeledes ejendomsmæglerens opfattelse, som anført i ejendomsmæglerrapporten.

*Det fremgår bl.a. af ortofoto på ejendommen, fremlagt som **bilag 3**, at beplantningen langs jernbanen er sædvanlig for området, idet beplantningen må anses for at være etableret med henblik på at afhjælpe støj og indbliksgener fra forbipasserende toge. Endvidere fremlægges billeder af beplantningen i forår/sommerperioden som **bilag 4,** hvor eksproprianten primært benytter sin have.*

Hertil henvises der til taksationskendelsen trykt i MAD 2022.143, hvor erstatningen for tab af beplantning blev forhøjet med følgende begrundelse:

> *"Begrundelsen for forhøjelsen er navnlig, at Taksationskommissionen finder, at tab af beplantning indebærer en delvis åbning af haven, der væsentlig forringer den tiltrækning, som knytter sig til en ejendom som den foreliggende med bynær have med et vist naturpræg. Taksationskommissionen har således vurderet betydningen for ejendomsværdien af den beplantning, der tabes. Taksationskommissionen har ikke i det skøn anvendt den såkaldte VAT-model, der efter Taksationskommissionens opfattelse ikke er direkte anvendelig til erstatningsfastsættelse af havetræer og -beplantning ved ekspropriation."*

I nærværende sag er det ligeledes ekspropriantens opfattelse at tabet af beplantningen har væsentlig betydning for ejendomsværdien. Selve ejendommen er placeret i cykelafstand til Århus, og ejendommens placering må således karakteriseres som bynær. Haven og den tilhørende beplantning medfører således herlighedsværdi på ejendommen, som også skal erstattes.

- *Magnetfelter:*

Særligt skal eksproprianten bemærke, at ejendommen må anses at være faldet i værdi, idet magnetfelterne, som opstår ved elektrificeringen af jernbanen, vil forårsage et værditab, dels pga. selve strålingen, dels pga. diskussionen om hvorvidt magnetfelterne er skadende for mennesker.

*Det skal hertil bemærkes, at eksproprianten er klar over, at det endnu ikke er afklaret, hvorvidt magnetfelterne har en sundhedsskadelig virkning, men Sundhedsstyrelsen opererer alligevel ud fra et forsigtighedsprincip, jf. fagnotat om elektromagnetisme fra Banedanmark på side 10, hvilken fremlægges som **bilag 5.***

Endvidere henviser ekspropriantenen til dommene U 1996.540 og U 1998.1515 H, hvor den blotte diskussion om hvorvidt der var en sundhedsmæssig risiko forbundet med at bo tæt på højspændingsledninger virkede erstatningsudløsende.

Dommene må forstås således at der skal være en begrundet mistanke om helbredsrisiko, men det er ikke et krav at der skal foreligge dokumentation for helbredsrisikoen. Ekspropriantenen henviser i denne sammenhæng til nyere artikler fra DR, Kræftens bekæmpelse samt WHO, som alle fastslår at der er en risiko for at magnetfelterne er kræftfremkaldende, særligt for børn.

Endvidere henviser ekspropriantenen til Højesteretspraksis vedrørende magnetfelter, U 2009.2457 H, hvor det fremgår at:

> *"Taksationskommissionen har fundet, at ejendommens værdi er faldet betydeligt på grund af anlægget, navnlig fordi kredsen af mulige købere er blevet begrænset som følge af frygten for sundhedsrisiko ved at bo og arbejde i nærheden af anlægget og magnetfelterne omkring det."*

Til sidst henvises der til nyere taksations-kendelse trykt i MAD 2022.146, hvor den negative påvirkning på ejendommens værdi i handel og vandel som servitutten påførte ejendommen, skulle tillægges betydning ved opgørelsen af erstatningen. Herom udtales det i begrundelsen:

> *"Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse i henhold til de grunde, der er anført af ekspropriationskommissionen, idet taksationskommissionen dog finder, at erstatningen for pålæg af servitut om magnetfelt som anmærkning z i fortegnelsen skal fastsættes til 220.000 kr. Taksationskommissionen har herved lagt vægt på den negative påvirkning af ejendommens værdi i handel og vandel som servitutten om magnetfelt må forventes at få for potentielle købere af ejendommen."*

Det må således ligges til grund, at ekspropriantenen skal have erstatning for det tab han har lidt som følge af elektrificeringen af jernbanen op til hans ejendom.

<u>Sammenligningshandler:</u>

Til dokumentation for ekspropriantens værditab skal der ligeledes fremhæves følgende handler, som ekspropriantenen anser som sammenlignelige med Adresse2 *:* Matr.nr. 2 *– Denne ejendom blev solgt tilbage i 2019 for 5,5 millioner og har/havde en størrelse på 98 m2. Dette svarer til en m2-pris på kr. 56.122,00. Ejendommen er beliggende kun 900 meter i fugleflugt fra ekspropriantens ejendom. Ekspropriantens ejendom er 97 m2 stort og med en lignende beliggenhed, idet* Matr.nr. 2 *er beliggende lige ud til en tæt trafikeret vej (* Adresse3 *). Ejendommene er således størrelsesmæssigt og beliggenhedsmæssigt sammenlignelige.*

Adresse4 *– Denne ejendom blev solgt tilbage i 2018 for 5,3 millioner og har/havde en størrelse på 110 m2. Dette svarer til en m2-pris på kr. 48.182,00. Ejendommen er beliggende kun 900 meter i fugleflugt fra ekspropriantens ejendom. Ekspropriantens ejendom er 97 m2 stort og med en lignende beliggenhed, idet* A2 *-*

Adresse2 *– er beliggende lige ud til en tæt trafikeret vej (* Adresse3 *). Ejendommene er således størrelsesmæssigt og beliggenhedsmæssigt sammenlignelige.*

PROCESSUELT:

Yderligere påstande, anbringender og bevisligheder forbeholdes i videst muligt omfang.

ARTIKLER:

Danmarks Radio, " P3 *og* P4 *får stråling i soveværelset, men ingen ved, om det er skadeligt", af* P5 *m.fl., d. 09.06.2019*

Danmarks Radio, "102 familier risikerer for høj stråling fra elektriske tog: P6 *s familie har fået opkøbt huset", af* P7 *m.fl., d. 20.08.2019*

World Health Organization, "Radiation Electromagnetic Fields", dateret 04.08.2016

Kræftens Bekæmpelse, "Elektromagnetiske felter", af P8 *, sidst ændret den 01.04.2020*

BILAG, SOM VEDLÆGGES OG PÅBERÅBES:

Bilag 1 Banedanmarks fortegnelse dateret oktober 2022

Bilag 2 Ejendomsmæglervurdering dateret 03.05.2023

Bilag 3 Ortofoto fra 2022

Bilag 4 Billedmateriale

Bilag 5 Fagnotat om elektromagnetisme fra Banedanmark dateret 05.05.2017"

Under besigtigelsen af ejendommen fremviste lodsejeren tabet af beplantning og forklarede, at ejendommen har været naturligt skærmet mod jernbaneanlægget. Lodsejeren bemærkede, at han og hustruen har boet på ejendommen i 43 år.

Lodsejeren fremviste en video af togdriften nær ejendommen, og beskrev, at togene kører ved lav hastighed og holder i kø uden for lodsejerens ejendom nær Adresse1 . Lodsejeren påpegede, hvor indelukket ejendommen har været af beplantningen mod jernbaneanlægget. Lodsejeren henviste særligt til, at ejendommen er betydeligt åbnet mod det naboliggende kontorbyggeri på den anden side af jernbaneanlægget.

Lodsejeren forklarede, at han som følge af eldriftsservitutten mister et flerstammet mirabelletræ samt to kirsebærtræer.

Lodsejeren henviste særligt til, at de er bekymrende for ændringen i grundvandsstanden på grunden nær jernbaneanlægget, når rodnettet fra beplantningen fjernes, og hvordan det kommer til at påvirke ejendommen.

Lodsejerens repræsentant gennemgik i det væsentligste det fremsendte supplerende indlæg af 17. maj 2023, og henviste særligt til værditabet af ejendommen, når haven åbnes betydeligt op mod jernbaneanlægget.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant eldriftsservitutten samt rækkevidden af servituttens zoner, herunder servituttens betydning for beplantningen langs jernbanestrækningen.

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. Anlægsmyndigheden bemærkede, at de fremlagte sammenligningshandler er solgt for henholdsvis fire og fem år siden.

Anlægsmyndighedens repræsentant gjorde opmærksom på, at lodsejeren har mulighed for at anlægge ny beplantning, såfremt denne er underlagt en driftsform, der sikrer, at beplantningen ikke vil kunne nå nærmere end 3 meter til nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget. Repræsentanten præciserede, at eldriftsservitutten herved ikke udgør en højdebegrænsning af beplantningen uden for servituttens zone på 3 meter fra den nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at det følger af jernbanelovens § 25, at anlægsmyndigheden kan kræve træer og anden beplantning på, over og ved jernbaneanlægget fjernet, nedskåret, opstammet eller studset, når banens vedligehold eller hensynet til togdriften gør det nødvendigt. Ligeledes vil almindelige naboretlige regler kunne indebære, at en lodsejer bliver nødt til at fælde eller beskære særlige risikotræer. Det er lodsejeres ansvar at sikre, at beplantning eller dele heraf ikke falder ind til naboen.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at nærføringsgener som følge af elektrificeringsprojektet, herunder indbliksgener for etableringen af køreledningsanlægget, først kan rejses efter projektets gennemførsel som særskilte erstatningssager.

Anlægsmyndighedens repræsentant påpegede, at eldriftsservitutten alene bliver pålagt 320 m^2 af ejendommen samt at magnetfeltsudbredelsen på ejendommen ikke overskrider grænseværdien på 0,4 µT (mikrotelsa). Grænseværdien for magnetfeltudbredelse ved højspændingsanlæg er fastlagt af de danske sundhedsmyndigheder ud fra et forsigtighedsprincip anbefalet af verdenssundhedsorganisationen WHO.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen fastsætter en erstatning for samtlige ulemper, herunder for servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning og ændret afrunding samt delvis åbning af have mod banen, på kr. 40.000.

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 ændret afrunding samt delvis åbning af have mod banen skal fastsættes til 37.270 kr.

Det af lodsejer anførte, herunder baseret på den fremlagte ejendomsmæglererklæring og vedrørende magnetfelter, kan ikke føre til, at der fastsættes en højere erstatning.

Taksationskommissionen har ikke ved denne kendelse taget stilling til spørgsmål om erstatning for gener i form af bl.a. støj, indblik, og dominans. 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, at ekspropriationsanlægget er fuldendt, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) § 21.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) § 22. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

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 samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning, ændret afrunding af have mod banen og delvis åbning af have	40.000 kr.
For sagkyndig bistand for taksationskommissionen	8.000 kr.

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. 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 27. november 2023



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.