Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 24. april 2025

Sagsnr. 2024-219228

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8260 Viby J

Lb.nr. 483

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningen for pålæg af servitut om eldrift og tab af beplantning.

Torsdag den 24. april 2025, ca. kl. 09.00, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 8260 Viby J. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen Bønløkke og

ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

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 gav møde ved Lodsejer 1. Desuden mødte Person 1 og Person 2, hvis taksationssager også blev behandlet på forretningsdagen.

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 et areal på 799 m^2. Ejendommen er beliggende i byzone.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift samt tab af beplantning i form af et mirabelletræ.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er 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 4.000 kr. for samtlige ulemper herunder servitut om eldrift samt tab af beplantning.

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 1.330 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.

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. Dette finder kommission ikke at være tilfældet i nærværende sag, hvor der er tale om et træ, som er placeret i et hjørne af haven, imens banen er beliggende lavt bagved en hæk.

Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt afgørende vægt på størrelsen og arten af den beplantning, her én mirabel, 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 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 samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen samt tab af beplantning	*4.000 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 beskrev den tidligere indretning af ejendommen og bemærkede særligt, at alle ejendomme langs Øster Allé mod jernbanen væsentligt har ændret karakter som følge af elektrificeringsprojektet. Lodsejeren bemærkede, at mirabelletræet, der fjernes som følge af eldriftsservitutten, samlet har tre stammer, og udgør det største træ på ejendommen med en stor herlighedsværdi for lodsejeren.

Lodsejeren forklarede, at det har været et langt og frustrerende forløb siden elektrificeringsprojektets start tilbage i 2018, og at der har været tvivl om omfanget af ekspropriationerne og ulemperne på de berørte ejendomme. Der er fortsat en betydelig usikkerhed bl.a. om det fremtidige visuelle indtryk og placeringen af de kommende master, der allerede er etableret nær andre ejendomme langs jernbanestrækningen.

Lodsejeren anførte, at elektrificeringsprojektet har gjort de berørte lodsejere på Øster Allé utrygge og nervøse. Elektrificeringsprojektet har generelt medført et stort værditab for ejendommene på vejen. Lodsejeren henviste til rådighedsindskrænkningerne som følge af eldriftsservitutten, der for en del ejendomme på vejen kan indebære begrænsninger i byggemulighederne. Eldriftsservitutten får antagelig betydning for den offentlige ejendomsvurdering. Lodsejeren henviste desuden til fjernelsen af beplantning på Banedanmarks arealer og de berørte ejendomme langs Øster Allé. Hele usikkerheden omkring betydningen af elektrificeringsprojektet har i sig selv medført et værditab.

Lodsejeren henviste til, at flere lodsejere har haft svært ved at sælge deres ejendomme som følge af elektrificeringsprojektet, f.eks. var liggetiden for Adresse 2 , 8260 Viby J, omkring halvandet år, og salgsprisen blev nedsat væsentligt. Lodsejeren forklarede, at han har været i kontakt med en ejendomsmægler, der har estimeret et samlet tab på 15-20 % – og op til 30 % – af ejendommenes værdi som følge af elektrificeringsprojektet.

Lodsejeren anførte, at der er et væsentligt misforhold mellem ekspropriationskommissionens erstatningsudmålinger og det egentlige værditab for ejendommene på Øster Allé mod jernbanen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at anlægsmyndigheden har forståelse for lodsejerens situation.

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.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for tab af beplantning er passende.

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 tiltræder den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning på 1.330 kr. for pålæg af servitut om eldrift. 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 er enig i det af ekspropriationskommissionen anførte om, at det ved taksering af beplantning må indgå i vurderingen, om den mistede beplantning har haft en særlig funktion, for eksempel i form af afskærmning. Taksationskommissionen vurderer imidlertid, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for mirabelletræet med de tre stammer, der trods placeringen i et hjørne har været et markant element i haven, er i underkanten og skønsmæssigt bør forhøjes en smule.

Taksationskommissionen fastsætter herefter den samlede ulempeerstatning til 5.000 kr.

Taksationskommissionens afgørelse omfatter ikke nærhedsgener, herunder spørgsmål om erstatning for gener som følge af opstilling af master. Spørgsmål herom vil kunne forelægges ekspropriationskommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21, stk. 1, 2. pkt. Det bemærkes, at lodsejer selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen samt tab af beplantning	5.000 kr.

Erstatningen forrentes som angivet i ekspropriationskommissionens kendelse.

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke

Mikael Dahl-Jensen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/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 23. maj 2025



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.