Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 19. september 2023

Sagsnr. 2023-137269

Sagens parter:

Ejer: lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. , Fakse

Beliggende: adresse ,

4640 Faxe

(Lb.nr. F123)

Mod

Anlægsmyndighed: Lokaltog A/S

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen forhøjer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse ved ekspropriation til sporrenovering af Østbanen.

Tirsdag den 19. september 2023, ca. kl. 10.35 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse , 4640 Faxe. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, dr.jur. Rasmus Grønved Nielsen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Karl Frandsen og cand.jur. Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og ejendomsmægler Per Lund Sørensen.

Kommissionsmedlem Karl Frandsen var 10 minutter forsinket under besigtigelsen af matriklen. Da Taksationskommissionen for Sjælland m.v. er beslutningsdygtig ved tilstedeværelse af formanden samt mindst to andre kommissionsmedlemmer, jf. ekspropriationsprocesloven § 7, stk. 4, begyndte kommissionen besigtigelsen uden kommissionsmedlem Karl Frandsens tilstedeværelse. Kommissionsmedlem Karl Frandsen ankom i tide til at se det påvirkede areal samt høre om projektet og parternes synspunkter.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Roar Juul Borgen med Inger Juhl Larsen som observatør.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved e-mail af 31. maj 2023 af lodsejeren, som også var til stede.

Anlægsmyndigheden Lokaltog A/S gav møde ved rådgivende landinspektør Anders Christian Dissing og rådgivende landinspektør Sannie Suhr Jørgensen, begge fra Atkins Danmark A/S.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann. Fra Taksationssekretariatet deltog desuden fuldmægtig, cand.merc.jur. Bo Jakobsen som observatør.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. , Fakse er en landbrugsejendom med et samlet areal på 33.988 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 1.100.000 kr., heraf grundværdi 446.200 kr. Ejendommen er beliggende i landzone.

I forbindelse med sporrenovering af Østbanen blev der permanent eksproprieret et areal på 260 m^2 samt et midlertidigt arbejdsareal på 2.700 m^2. Det midlertidige arbejdsareal forventes anvendt af to omgange. Første gang var ca. 2 måneder fra den 9. marts 2023 til brug for grøftegravning og fjernelse af beplantning langs banen. Anden gang vil vare i ca. 8 måneder i perioden frem til udgangen af 2024 til arbejder på hovedprojektet.

Erstatningsfastsættelsen for det midlertidige arbejdsareal og eventuelle nærføringsgener er ikke en del af denne kendelse og vil i stedet blive afhandlet mellem anlægsmyndigheden og lodsejeren efterfølgende.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Udskrift af forhandlingsprotokollen den 30. maj 2023, 32. hæfte
- KLAGE: E-mail af 31. maj 2023 fra lodsejer
- Udskrift af forhandlingsprotokollen den 9., 10. og 15. marts 2023, 23. hæfte
- Arealfortegnelse nr. 5, lb.nr. F123
- E-mailkorrespondance mellem lodsejer og kommissariatet: 8. maj 2023 – 1. juni 2023
- E-mailkorrespondance mellem lodsejer, kommissariatet og Taksationssekretariatet: 16. juni 2023 – 29. juni 2023

- E-mailkorrespondance mellem lodsejer, kommissariatet og Taksationssekretariatet: 16. juni 2023 – 29. juni 2023
- Fotodokumentation af beplantning vedr. lb.nr. F123 fra anlægsmyndigheden

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 30. maj 2023. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 30. maj 2023:

"For arealafståelse har kommissionen fastsat en erstatning på 25 kr. pr. m^2. Arealerstatningen på 25 kr. pr. m^2 er fastsat på baggrund af den m^2-pris, som kommissionen anvender for landbrugsjord i området, hvor ejendommen er beliggende, og som også er anvendt ved de øvrige ejendomme i området, der er berørt af sporrenovering af Østbanen.

Kommissionen finder, at der for den konkrete ejendom ikke er grundlag for at fravige denne m^2-pris.

For tab af beplantning har kommissionen skønsmæssigt fastsat en erstatning på 30.000 kr. Kommissionen har foretaget en konkret vurdering af den beplantning, som fjernes på ejerens ejendom som led i projektet.

Kommissionen noterede sig på ekspropriationsforretningen, at der fjernes ca. 250 meter beplantning mod baneareal bestående af primært mindre træer samt buske og krat. Kommissionen noterede endvidere, at der fra ejendommens beboelse og frem til baneareal er en vis afstand, og at der mellem ejendommens beboelse og baneareal endvidere er et relativt stort markareal. Det bemærkes i forlængelse heraf, at afstanden fra ejendommens beboelse og frem til den beplantning, som fjernes, er en afstand varierende fra 139 meter og op til 260 meter.

For så vidt angår erstatningen for midlertidig brug af arbejdsareal forudsættes denne aftalt mellem ejeren og Lokaltog, således at spørgsmålet kun forelægges for kommissionen i tilfælde af uenighed mellem parterne.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 260 m^2 á 25 kr.:	*6,500 kr.*
For tab af beplantning:	*30.000 kr.*
I alt:	*36.500 kr.*

Erstatningen forrentes med 2,10 % p.a. fra den 9. marts 2023, jf. ekspropriationsproceslovens§ 22.

Erstatningen for midlertidig brug af arbejdsareal afregnes af Lokaltog med ejeren.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023)."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen for tab af beplantning forhøjes til minimum 220.000 kr.

Lodsejeren begrundede forhøjelsen i sin klage af 31. maj 2023, hvor han skrev følgende:

"Jeg vil gerne efterprøve erstatningen af kr. 30.000.- som erstatning for min skov/beplantningsbælte mod jernbanen. Jeg vurderer der var 15-20 meter skov af blandede træer og buske med banen. Skal det alene genplantes med seks rækker træer med to meters afstand, koster træerne alene ca. kr. 220.000.- hertil kommer plantning og vanding."

Lodsejeren fremførte under besigtigelsen den 19. september 2023, at de fremviste billeder ikke var retvisende, da de var vinterbilleder. Lodsejeren forklarede, at beplantningen om sommeren var helt tæt, og derfor naturligt skærmede ejendommen for støjen fra banen.

Lodsejeren udpegede en træstub, for at vise tykkelsen af træerne. Lodsejeren anførte, at der var tale om store træer, der skulle køreres væk i en lastbil. Lodsejeren sluttede med at bemærke, at det handlede om at dække prisen for retablering af beplantningsbæltet.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant forklarede under besigtigelsen, at beplantningsbæltet var fjernet. Repræsentanten fremviste herefter ved hjælp af flag og billeder, hvor beplantningsbæltet havde stået på henholdsvis lodsejers matrikel og banens matrikel samt hvordan beplantningsbæltet så ud, inden det blev fjernet.

Anlægsmyndighedens repræsentant gjorde gældende, at beplantningsbæltet var blandede træer og buskads med bl.a. birk og rødeg. Repræsentanten anførte, at erstatningen skulle afspejle beplantningsbæltets værdi, da det blev fjernet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til den erstatning, som lodsejeren har ret til for permanent ekspropriation af areal på 260 m^2 samt tab af beplantningsbælte i anledning af anlægsmyndighedens sporarbejde ved ejendommen. Kommissionen tager derimod ikke stilling til erstatning for ekspropriationen til midlertidigt arbejdsareal og eventuelle nærføringsgener, der begge udestår mellem parterne med adgang til indbringelse for ekspropriationskommissionen.

Som følge af indgrebet har lodsejeren krav på fuldstændig erstatning. I denne sag betyder det, at lodsejeren har krav på erstatning for værdiforringelsen af sin ejendom, der følger af indgrebet. Denne vurdering er udtryk for et skøn. Det er overordnet taksationskommissionens vurdering, at fjernelsen af beplantningsbæltet langs banen medfører en mindre forringelse af ejendommens værdi i handel og vandel. I vurderingen lægger kommissionen navnlig vægt på, at der var tale om blandet beplantning af

varierende kvalitet, og at banen er placeret relativt langt væk fra beboelsesejendommen.

Taksationskommissionen har skønsmæssigt fastsat erstatning for tab af beplantningsbæltet langs banen til i alt 50.000 kr. Kommissionen tiltræder, at lodsejeren i tillæg hertil har ret til 6.500 kr. for permanent afståelse af 260 m^2 (25 kr./m^2).

Konklusion

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 260 m^2 af 25 kr./m^2:	6.500 kr.
For tab af beplantning:	50.000 kr.
I alt:	56.500 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom § 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. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Rasmus Grønved Nielsen

Karl Frandsen

Susanne Nielsen

Erling Rørdam

Per Lund Sørensen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Klagevejledning

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, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 31. oktober 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

