Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 12. april 2023

Sagsnr. 2022-097754

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nre. Matr.nre.

Beliggende: Adresse 1

Adresse 1

(Lb.nr. 9)

Mod

Anlægsmyndighed: Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af sporfornyelse på jernbanestrækningen mellem Roskilde og Ringsted.

Onsdag den 12. april 2023 ca. kl. 8.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Thomas Riis, og det af Transportministeriet udpeget kommissionsmedlem, cand.jur. Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, vurderingsspecialist Per Lund Sørensen og landinspektør Erling Rørdam.

Det bemærkes, at Taksationskommissionen for Sjælland m.v. er beslutningsdygtig ved tilstedeværelse af formanden samt mindst to andre kommissionsmedlemmer, jf. ekspropriationsprocesloven § 7, stk. 4.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Karsten Willeberg-Nielsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved klage af 25. september 2022 fra lodsejeren.

Lodsejeren og lodsejerens søn, Lodsejerens søn , var til stede sammen med lodsejerens repræsentant, konsulent Claus S. Madsen.

Anlægsmyndigheden Banedanmark gav møde ved landinspektør Klavs Petersen, projektleder Peter Vangsgaard og byggeleder Maitham Hassan.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur., Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Ifølge tingbogsattesten udgør ejendommen Matr.nr. 1 et samlet areal på 65.056 m^2, heraf vej 1.418 m^2. Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 2.750.000 kr., heraf en grundværdi på 246.300 kr.

Grundet sporfornyelsen på jernbanestrækningen mellem Roskilde og Ringsted er underføringen af Adresse 2 blevet ombygget og indsnævret således, at underføringen fremadrettet alene kan benyttes af fodgængere, cyklister og mindre køretøjer. Der er derved gjort indgreb i lodsejerens vejret, således at landbrugsmaskiner og biler ikke længere kan passere underføringen. Lodsejeren har yderligere fået et afskåret landbrugsareal på ca. 3,3 ha og skal benytte en omvej på ca. 4.170 m hver vej for at tilgå arealet.

Der blev desuden eksproprieret et midlertidigt arbejdsareal på 3.540 m^2, heraf privat fællesvej 380 m^2. 60 m^2 af det midlertidige arbejdsareal var på bygningsparcellen og

inkluderede tab af beplantning. Erstatningsfastsættelsen for det resterende midlertidige arbejdsareal er ikke en del af denne kendelse og vil blive afhandlet mellem Banedanmark og ejeren efterfølgende.

Derudover tillægges Banedanmark vejret til privat fællesvej over matr.nr. Matr.nr. 2 .

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens afgørelse af 31. august 2022. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

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

- *Kendelse: Udskrift af forhandlingsprotokollen af 31. august 2022, 12. hæfte*
- *Klage: e-mail fra lodsejer af 25. september 2022*
- *Hæfte: Ekspropriation, Sporfornyelse af jernbanestrækningen Roskilde-Ringsted, Fortegnelse 1, december 2021*
- *Ekspropriationsplan - Fortegnelse nr. 1 – zoomet ind på ejendommen*
- *Uddrag af besigtigelsesprotokol af 16., 18., og 29. juni 2021, 1. hæfte*
- *Digital Post fra kommissariatet til lodsejer: 15. juni 2022*
    - *Erstatningsforslag: 15. juni 2022*
    - *Udskrift af forhandlingsprotokollen af 24. maj 2022, 10. hæfte*
- *Supplerende materiale udleveret under besigtigelsen af lodsejer*
    - *Erstatningskrav*
    - *Tilbud på vedligeholdelse af vej af 21. marts 2023*
    - *Ejendomsmægler vurdering af 22. marts 2023*
    - Kommune *ejendomskort af 16. marts 2023*
    - *BBR-udskrift af 16. marts 2023*
    - *DinGeo computerberegnet ejendomsvurdering*
    - *Billede af passage af traktor med vogn igennem underføringen*

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 31. august 2022:

"På baggrund af besigtigelsen af forholdene på ejendommen og det af parterne fremførte har kommissionen følgende bemærkninger i forbindelse med erstatningsfastsættelsen:

Kommissionen har for brug af midlertidigt arbejdsareal på ca. 60 m^2 og for tab af beplantning på bygningsparcellen (matr.nr. Matr.nr. 1 *) skønsmæssigt fastsat erstatningen til 15.000 kr. Kommissionen kunne under forretningen konstatere, at der var tale om et midlertidigt indgreb i kanten af bygningsparcellen (bl.a. i kanten af haven) med tab af få træer og buske til følge.*

Kommissionen skal bemærke, at når landbrugsejendomme har arealer på begge sider af en jernbane, og der som her foretages et indgreb, som forhindrer udnyttelsen af en krydsningstilladelse for kørende adgang til dyrkning af arealerne på den modsatte side af jernbanen, skal der ydes en erstatning for omvej til arealerne, herunder eventuelt også for ejendomsværdiforringelse.

Ifølge praksis fastsættes erstatningen for driftsmæssig omvej med udgangspunkt i følgende formel: antal ha x omvej i lb.m. (frem og tilbage) x en faktor (1, 2, 3 eller 4

kr.). Faktoren afhænger af, om der er planteavl, dyrehold eller specialafgrøder på ejendommen.

Det skal understreges, at kommissionen altid foretager en konkret vurdering. Kommissionen har konstateret, at der ikke er specialafgrøder eller dyrehold på ejendommen. Der er heller ikke staldbygninger eller landbrugsmaskiner på ejendommens bygningsparcel eller andre parceller. Broen er allerede i dag for smal til, at større landbrugsmaskiner kan passere. Jorden er forpagtet ud og tilkøres således med landbrugsmaskiner fra den anden side.

Kommissionen har endvidere konstateret, at der er tale om en besværlig omvej for færdsel med landbrugsmaskiner, da en del af omvejen er meget trafikeret.

Kommissionen har skønsmæssigt og ud fra en samlet vurdering fundet, at erstatningen for samtlige ulemper og tab, herunder for ejendomsforringelse og omvej til et areal på 3,3 ha delvist ad stærkt befærdet offentlig vej skønsmæssigt kan fastsættes til 75.000 kr. I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand har kommissionen under hensyn til sagens karakter og omfang fastsat et beløb på 10.000 kr. inkl. moms. Vedrørende pålæg af servitut om vejret (anmærkning k) over matr.nr. Matr.nr. 2 *til fordel for lb.nr. 3 (Banedanmark), skal kommissionen bemærke, at der allerede er tale om et vejareal (privat fællesvej), og at Banedanmark deltager i vedligeholdelsespligten, idet omfanget afhænger af færdslens omfang og art. Uoverensstemmelser afgøres efter privatvejlovens bestemmelser, som administreres af kommunen. Kommissionen finder i overensstemmelse med praksis, at der ikke skal ydes erstatning herfor.*

Med hensyn til erstatning for brugen af midlertidigt arbejdsareal (landbrugsareal) i øvrigt, herunder betaling for leje af arbejdsareal, afgrødetab m.v., er det Banedanmark, der i første omgang søger at afhandle erstatningen herfor med ejeren. Dette gælder også for brugen af de midlertidige arealer, hvis de er anvendt af Østsjællands Museum i forbindelse med arkæologiske forundersøgelser

Banedanmark retablerer arbejdsarealerne efter endt brug. Banedanmark udfører tv-inspektion af eksisterende dræn fra baneareal til beplantning på vestlig side af banen (ca. 50 m). Banedanmark foretager endvidere fotoregistrering af beboelsesbygning og opsætter midlertidig vibrationsmåler på beboelsesbygning.

<u>Sagen afgøres herefter således:</u>

For midlertidigt brug af arbejdsareal
(ca. 60 m^2) og tab af beplantning på
bygningsparcel (matr.nr. Matr.nr. 1*): ..... 15.000 kr.*
For samtlige ulemper, herunder ejendoms-
forringelse og omvej til et areal på 3,3 ha
delvist ad stærkt befærdet offentlig vej: ..... <u>75.000 kr.</u>
I alt: ..... 90.000 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand, inkl. moms ..... 10.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke, jf. Ekspropriationsproceslovens § 22. Denne afgørelse er truffet i henhold til §

17 og § 29 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer).”

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerens repræsentant medbragte og fremlagde under besigtigelsen d. 12. april 2023 følgende skriftlige erstatningskrav:

*”**Erstatningskrav ved taksation** Adresse 1 **, Roskilde,** Lodsejer **-***	
Matr. nr. Matr.nr. 2 ***.***	
For midlertidig brug af arbejdsareal og tab af beplantning, tilkendt	*15.000 kr.*
For omvejserstatning til 3,3 ha af stærkt trafikeret hovedvej, lang omvej til lille areal	*150.000 kr.*
For reel fraskæring for landbrugsdrift for 3,3 ha x 20.000 kr. pr ha	*66.000 kr.*
Ejendomsforringelse, begrænsning af brug af ejendom til oprindeligt formål	*200.000 kr.*
Meromkostning til fremtidig vedligeholdelsespart Adresse 2 *modsat banen*	*100.000 kr.*
	I alt 531.000 kr.
Sagkyndig bistand denne forretning	*6.000 kr.*
Forhøjelse af sagkyndig bistand ved Kommissionsbehandling af sagen, åbenbart kompliceret sag for Banedanmark, pga. arbejde med tilladelser og manglende tilladelser og aflyst forretning, oprindeligt tilkendt 10.000 kr.	*+ 5.000 kr.”*

Som støtte for erstatningskravet fremførte lodsejers repræsentant, at lodsejers areal på den anden side af banen er blevet afskåret ejendommen. Før ombygningen af underføringen kunne alt, bortset fra store landbrugsmaskiner som en mejetærsker, køre igennem. Ifølge repræsentanten skal lodsejer nu hele vejen udenom via en stærkt trafikeret og farlig vej for at nå ejendommens afskårede areal. Repræsentanten forklarede, at lodsejer har vedligeholdelsespligten på vejen fra tunnelen og 220 meter frem, og derfor jævnligt skal over på den anden side af banen. Repræsentanten gjorde gældende, at begrænsningen i vejretten er både et tidskrævende og økonomisk belastende indgreb for lodsejer.

Lodsejers repræsentant fremførte yderligere, at afskæringen af arealet fra ejendommen er en ejendomsforringelse, og at det vil være et problem ved et fremtidigt salg.

Slutteligt forklarede repræsentanten, at forløbet i sagen har været langt og tidskrævende med bl.a. aflysning af en besigtigelse dagen før den planlagte dato. Repræsentanten påstod forhøjet godtgørelse for sagkyndig bistand grundet det lange forløb.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen formindskes.

Anlægsmyndighedens repræsentant anmodede om, at den normale beregning for omvejskørsel bliver benyttet. Repræsentanten bemærkede yderligere, at omvejen er lysreguleret og har venstresvingsbane. Derudover forklarede repræsentanten, at vejforholdene er de samme som før, på nær ombygningen af underføringen.

Repræsentanten påpegede, at ejendommen var begrænset i brugen af underføringen før projektet, da større landbrugsmaskiner ikke kunne komme igennem. Repræsentanten bemærkede ydermere, at ejendommen ikke har en maskinpark, og at arealet på den anden side af banen er forpagtet ud.

Slutteligt påstod anlægsmyndighedens repræsentant, at erstatningen for samtlige ulemper formindskes fra 75.000 kr. til 27.552 kr. per den normale beregning for omvejskørsel. Anlægsmyndighedens repræsentant anmodede slutteligt om, at de resterende erstatningsposter stadfæstes.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Denne sag vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af sporfornyelse på jernbanestrækningen mellem Roskilde og Ringsted.

Der er mellem parterne enighed om, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning på 15.000 kr. for midlertidigt arbejdsareal samt tab af beplantning er passende. Sagen vedrører herefter navnlig erstatning for ulemper og ejendomsværdiforringelse i forbindelse med indgreb i ejerens ret til at krydse jernbanen ved underføringen af Adresse 2 .

Når landbrugsejendomme har arealer på begge sider af en jernbane, og der som her foretages et indgreb, som forhindrer udnyttelse af en krydsningstilladelse for kørende adgang til dyrkning af arealerne på den modsatte side af jernbanen, skal der ydes erstatning for omvej til arealerne, herunder eventuelt også for ejendomsværdiforringelse.

Kommissionen har konstateret, at der i den konkrete sag er tale om en relativ lang omvej til et relativt lille landbrugsareal, og at der er tale om en besværlig omvej for færdsel med landbrugsmaskiner, da en del af omvejen er meget trafikeret. På denne baggrund finder taksationskommissionen ikke, at erstatningsfastsættelse med udgangspunkt i formlen: antal ha x omvej (frem og tilbage) x en faktor (1, 2, 3 eller 4 kr.), som ses anvendt i praksis, vil føre til en dækkende erstatning. Kommissionen finder endvidere på det anførte grundlag, at erstatningen bør fastsættes til et højere beløb end det, der blev tilkendt af ekspropriationskommissionen.

Kommissionen har herefter og ud fra en samlet vurdering fundet, at erstatningen for samtlige ulemper og tab, herunder for ejendomsværdiforringelse og omvej til arealet, der er afskåret af jernbanen og af den indsnævrede underføring af jernbanen, skønsmæssigt kan fastsættes til 100.000 kr.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling for ekspropriationskommissionen og taksationskommissionen fastsætter taksationskommissionen et samlet beløb på 18.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For midlertidigt brug af arbejdsareal
(ca. 60 m²) og tab af beplantning på
bygningsparcel (matr.nr. Matr.nr. 1): ..... 15.000 kr.
For samtlige ulemper, herunder ejendoms-
forringelse og omvej til et areal på 3,3 ha
delvist ad stærkt befærdet offentlig vej: .....100.000 kr.
I alt: ..... 115.000 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand for ekspropriationskommissionen

og taksationskommissionen, inkl. moms ..... 18.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19, § 22 og § 29 i lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Susanne Nielsen Erling Rørdam

Per Lund Sørensen

/Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 22. maj 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

