Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 25. april 2023

Sagsnr. 2022-105776

Sagens parter:

Ejer: Lodsejeren

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr.

Beliggende: Adresse

Adresse

(Lb.nr. 508)

VS

Anlægsmyndighed: Banedanmark
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til elektrificering af jernbanestrækningen mellem Aarhus og Randers.

Tirsdag den 25. april 2023, ca. 09.00 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse , Adresse . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, ejendomskonsulent Eigil Holm Nielsen, ingeniør Michael 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. Lodsejeren var mødt med sin kæreste Lodsejerens nærtstående .

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Gitte Nielsen Ferneke 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. Matr.nr. på 1.492 m^2. Ejendommen er et enfamiliehus i byzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2020 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 1.050.000 kr., heraf en grundværdi på 379.900 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift. Derudover medfører ekspropriationsindgrebet tab af ca. 3 nåletræer.

Sagens omstændigheder, herunder servitutten om eldrift, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 18. maj 2022. 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 26. juni 2022 sammen med supplerende indlæg fremsendt af Lodsejerens nærtstående
- Brev af 4. april 2023 med uddybende bemærkninger sammen med billeder af haven fremsendt af Lodsejerens nærtstående
- Notat (talepapir) udleveret på forretningsdagen og fremsendt af anlægsmyndigheden

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 18. maj 2022:

"Kommissionen har fastsat en erstatning på 10.000 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 1.470 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. 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 i denne sag, at der fortsat er en vis afskærmning af huset på grund af anden beplantning og bygning på grunden.

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.

Kommissionen finder ikke at have hjemmel til at imødekomme lodsejers ønske om hverken etablering af dræn i haven eller støjafskærmning.

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 samt tab af beplantning *10.000 kr.*

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet udgjorde 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerens pårørende Lodsejerens nærtstående har fremsendt et supplerende indlæg med uddybende bemærkninger af 4. april 2023, hvoraf følgende fremgår:

Lodsejeren

Lodsejeren

Personfølsomme oplysninger om lodsejeren

Lodsejeren

Lodsejeren

Lodsejeren

Objektivt, betydning af træerne i haven.

Jeg har vedhæftet billeder af haven, som jeg håber kan give et indtryk af hvilken betydning træerne har for helhedsindtrykket i haven, men jeg håber også de kan give et indblik i, hvad det her handler om.

Nu hvor der er blade på de andre buske og træer i haven, virker området omkring træerne tæt. Det giver både en afskærmning for støj og synsindtryk af toget når det kører forbi Lodsejerens hus. Toget kommer min. 2 gange i timen. Om vinteren er der kun de 3 store grantræer som afskærmning for toget, resten af beplantningen er uden blade.

Der er desuden meget fugtigt i den nederste del af haven, hvor træerne står. Nogen gange, afhængig af årstiden, står der blankt vand på jordoverfladen. Det giver anledning til en bekymring om, hvorvidt vandstanden ændre sig kraftigt når træerne fældes og ikke længere er der til at optage de store mængder vand, som de gør nu. Det forsøgte Lodsejeren at fremsætte ved den første besigtigelse men det blev afslået af Bane Danmarks repræsentanter, at der kunne blive tale om, at de lagde dræn og evt. vedligeholdt området, i tilfælde af vandstanden ville stige. Gudenåen løber bag ved banen, hvilket har en betydning for jordbundsforholdene i de nærliggende haver.

Lodsejeren forsøgte også at fremsætte et ønske om en evt. støjafskærmning, hvis dette blev nødvendigt, hvilket også blev afslået.

I det hele taget gik besigtigelsen meget hurtig og Lodsejeren følte det var svært at komme til orden på en god og ordentlig måde, da kommissionen havde travlt, da mange haver skulle besigtiges.

Der er et rigt fugle liv i træerne og bla.er der i sommer flyttet en spætte ind, som vi engang imellem er heldige at få et glimt af, men ellers kan den høres mange gange i løbet af dagen.

Subjektivt.

Værdien af 3 store grantræers betydning i en have kan ikke gøres op i kroner og øre. Selvfølgelig har træet en brugs værdi, hvis det skulle bruges til noget.

I en sag som denne, hvor ejendomsretten bliver udfordret af noget større, såsom vigtigheden af, at der ikke skal være træer så store i nærheden af en togbane, hvor de kan vælte i en storm og måske gøre skade på bane, tog og i værste tilfælde forårsage personskade, det forstå vi godt.

At få en mulighed for at få vurderet træerne endnu engang, efter at have haft tid til at tænke over som ejer, hvad der betyder noget i denne sag, vil være af stor menneskelig værdi for Lodsejeren.

Selvom ændringerne i haven måske er en lille ting for de fleste, det handler om 3 grantræer, vil man måske tænke, så er det en stor ændring i havens helhedsindtryk og det er af stor betydning for Lodsejeren, at ejendomsretten til hus og have ikke er hans i egentlig forstand. Eftersom der er love og regler som gør, at man ikke kan bestemme i sin egen have.

Jeg håber, at man på billerne kan se, hvad træerne gør for haven. Det betyder mere for Lodsejeren, hvordan sagen bliver håndteret, hvordan hans mening bliver tilgodeset end beløbet gør.

Det er objektiv vurdering når man kigger på træerne alene men en subjektiv vurdering når man skal se på den store helhed i dette. Jeg håber, mit brev giver en ide om, hvad det her betyder for Lodsejeren."

Lodsejeren og Lodsejerens nærtstående gennemgik og uddybede det fremsendte supplerende indlæg af 4. april 2023.

Lodsejeren og Lodsejerens nærtstående henviste særligt til, at de er bekymrende for ændringen i vandstanden i haven nær jernbanen, når rodnettet fra de 3 grantræer fjernes, og forespurgte anlægsmyndigheden om muligheden for at etablere et drænsystem på ejendommen.

Lodsejeren og Lodsejerens nærtstående spurgte anlægsmyndighedens repræsentanter om, hvornår de kan forvente, at øvrige gener som støj, vibrationer og lysindfald på ejendommen vil blive behandlet.

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.

Anlægsmyndighedens repræsentant gjorde opmærksom på, at lodsejeren har mulighed for at anlægge ny beplantning, såfremt denne er underlagt en driftsform, der sikrer, at denne ikke vil kunne nå nærmere end 3 meter til nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at anlægsmyndigheden ikke kan efterkomme lodsejerens ønske om etablering af dræn, idet dette ikke er en del af udførte projekt.

Anlægsmyndighedens repræsentant beskrev, at øvrige krav om nærføringsgener fra jernbanen kan blive genstand for særskilte erstatningssager.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen er enig i ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse til 10.000 kr. og begrundelse herfor og stadfæster derfor ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionen har ikke ved denne kendelse taget stilling til spørgsmål om erstatning for gener i form af bl.a. støj, indblik, lys og dominans. Disse spørgsmål ses ikke at have været prøvet af ekspropriationskommissionen, men kan forelægges til prøvelse inden ét år efter, at ekspropriationsanlægget er fuldent, jf. ekspropriationsproceslovens § 21.

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

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 samt tab af beplantning 10.000 kr.

Michael Hansen Jensen

Eigil Holm Nielsen

Michael 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 10. juli 2023.

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.

