Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 22. september 2025

Sagsnr. 2025-239181, 2025-239182 og 2025-239183

Sagens parter:

virksomhed1 **c/o** person 1

(herefter benævnt lodsejeren)

- Sagsnr. 2025-239181, lb.nr. 401, matr.nre. 1 , 2 , 3 , 4 og 5 ejerlav 1 , beliggende adresse 1
- Sagsnr. 2025-239182, lb.nr. 406, matr.nr. 6 ejerlav 1 , uden officiel adresse, adresse 2
- Sagsnr. 2025-239183, lb.nr. 408, matr.nre. 7 og 8 ejerlav 2 , beliggende adresse 3

mod

Energinet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for yderligere gener og tab som følge af strukturskade og mangelfuld retablering af midlertidige arbejdsarealer i anledning af kabelprojektet Kriegers Flak.

Mandag den 22. september 2025, ca. kl. 9:25 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og landmand Karl Frandsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, administrerende direktør Claus Bo Nielsen og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved e-mail af 7. februar 2025 af lodsejers repræsentant. Lodsejeren gav møde ved person 1 og sin repræsentant, advokat Christina Kirk Mizzi fra Interlex Advokater. Udveksling af synspunkter skete sammen med sagsnr. 2025-239548 med deltagelse af lodsejeren i denne sag person 2 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved rettighedskonsulenterne Michael Lundberg Persson og Morten Laage Kring fra Energinet.

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

Sagens oplysninger

Lb.nr. 401 – matr.nre. 1 , 2 , 3 , 4 *og* 5 ejerlav 1

Matr.nre. 1 , 2 , 3 , 4 og 5 ejerlav 1 , er en del af en samlet landbrugsejendom beliggende i landzone. Ejendommen har et samlet areal på 904.521 m^2, heraf vej 4.983 m^2. Matr.nr. 1 ejerlav 1 , har et areal på 109.132 m^2, heraf vej 850 m^2. Matr.nr. 2 ejerlav 1 , har et areal på 29.041 m^2, heraf vej 800 m^2. Matr.nr. 3 ejerlav 1 , har et areal på 64.835 m^2, heraf vej 1.155 m^2. Matr.nr. 4 ejerlav 1 , har et areal på 384.533 m^2. Matr.nr. 5 ejerlav 1 , har et areal på 228.781 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en samlet værdi af 19.600.000 kr., heraf grundværdi 5.059.400 kr.

I forbindelse med kabelprojektet Kriegers Flak blev der ved ekspropriationsbeslutning af 16. maj 2017 i henhold til Lov om Energinet.dk, jf. lovbekendtgørelse nr. 1097 af 8. november 2011 (med efterfølgende ændringer), eksproprieret et midlertidigt arbejdsareal på 51.247 m^2. Til sikring af kabelanlægget blev ejendommen desuden pålagt deklaration om 220 kV kabelanlæg på 11.035 m^2 med en tracélængde på 1.578 m samt deklaration om 400 kV kabelanlæg på 9.945 m^2 med en tracélængde på 1.422 m.

Lb.nr. 406 – matr.nr. 6 ejerlav 1

Matr.nr. 6 ejerlav 1 , er en landbrugsejendom uden beboelse beliggende i landzone. Ejendommen har et areal på 157.105 m^2. Ejendommen blev udstykket fra 9 ejerlav 1 , den 22. februar 2021. Der findes endnu ikke en offentlig ejendomsvurdering. Ved den foreløbige vurdering for 2024 blev ejendommen vurderet til en grundværdi af 887.000 kr.

I forbindelse med kabelprojektet Kriegers Flak blev der ved ekspropriationsbeslutning af 16. maj 2017 i henhold til Lov om Energinet.dk, jf. lovbekendtgørelse nr. 1097 af 8. november

2011 (med efterfølgende ændringer), eksproprieret et midlertidigt arbejdsareal på 20.792 m^2 på den nuværende matr.nr. 6 ejerlav 1 . Til sikring af kabelanlægget blev matriklen desuden pålagt deklaration om 220 kV kabelanlæg på 3.677 m^2 med en tracélængde på 526 m samt deklaration om 400 kV kabelanlæg på 3.708 m^2 med en tracélængde på 530 m.

Lb.nr. 408 – matr.nre. 7 og 8 ejerlav 2

Matr.nre. 7 og 8 ejerlav 2 , er en landbrugsejendom beliggende i landzone. Ejendommen har et samlet areal på 288.197 m^2. Matr.nr. 7 ejerlav 2 , har et areal på 157.669 m^2. Matr.nr. 8 ejerlav 2 , har et areal på 130.528 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en samlet værdi af 7.750.000 kr., heraf grundværdi 2.053.200 kr.

I forbindelse med kabelprojektet Kriegers Flak blev der ved ekspropriationsbeslutning af 16. maj 2017 i henhold til Lov om Energinet.dk, jf. lovbekendtgørelse nr. 1097 af 8. november 2011 (med efterfølgende ændringer), eksproprieret et midlertidigt arbejdsareal på 20.302 m^2. Til sikring af kabelanlægget blev ejendommen desuden pålagt deklaration om 220 kV kabelanlæg på 4.523 m^2 med en tracélængde på 647 m samt deklaration om 400 kV kabelanlæg på 4.502 m^2 med en tracélængde på 644 m.

Vedr. lb.nre. 401, 406 og 408

Ved kendelse af 11. juni 2019 traf Taksationskommissionen for Sjælland m.v. afgørelse om deklarationserstatning, tracélængdeerstatning, tracélængdeerstatning ekstra bredde, samt grundbeløb for samtlige lb.nre.

Den 17. september 2018 blev der imellem lodsejer og anlægsmyndigheden indgået aftale om afgrøde- og strukturskadeerstatning m.v. for samtlige lb.nre. Af aftalen fremgår bl.a.:

"Ejer/bruger tager til efterretning, at de reetablerede arealer afleveres i stærkt strukturskadet stand mod erstatning herfor. Jf. deklarationer om 220 kV og 400 kV kabelanlæg, begge stk. 9 tages forbehold for, at arealerne faktisk afleveres planeret til oprindelig terrænhøjde. Hvis ikke tager ejer/bruger emnet op senest om tre år. Udover det anførte kan der ikke rejses yderligere krav mod Energinet.dk."

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

- KENDELSE: Ekspropriationskommissionens kendelse af 24. januar 2025, 37. hæfte
- KLAGE: E-mail af 7. februar 2025 fra lodsejers repræsentant
- Taksationskommissionen for Sjælland m.v.s kendelse af 11. juni 2019 i sag TS81001-00131/00178/00179
- Notat af august 2024 fra Energinet – Tilbagelevering af arbejdsarealer og vurdering af erstatningsspørgsmål indeholdende
    - Sagsfremstilling
    - Bilag 1: Uddrag af udskrift af forhandlingsprotokollen for ekspropriationskommissionen vedrørende kabelprojekt Kriegers Flak, hæfte 12

    - Bilag 2: forhandlingsprotokol og erstatning efter anlægsarbejde vedr. lb.nr. 401, 406 og 408, 18. hæfte
    - Bilag 3: Slettet da omhandler lb.nr. 409
    - Bilag 4: Slettet da omhandler lb.nr. 411
    - Bilag 5: Møde referat og erstatningskrav fra lodsejer af 19. januar 2023 og juni 2023
    - Bilag 6: VKST - Vurdering af afgrødetab af 29.-30. juni 2023
    - Bilag 7: Visuel vurdering af overhøjder
    - Bilag 8: Erstatningstilbud
    - Bilag 9: Justeret erstatningstilbud (kun lb.nr. 401, 406 og 408 – øvrige slettet)
    - Bilag 10: Lodsejers anmodning om prøvelse ved kommissionen af 6. marts 2024
    - Bilag 11: Terrænopmåling med drone af 2. august 2024
    - Bilag 12: Landsaftale for el- og fiberanlæg på jordbrugsjord 2018
- Lodsejers indlæg af 23. september 2024
- Materiale udleveret af lodsejer til ekspropriationskommissionen på forretningen d. 25. september 2024
- Energinets indlæg af 11. oktober 2024
- Lodsejers indlæg af 25. oktober 2024
- Udskrift af forhandlingsprotokollen af 25. september 2024, 36. hæfte
- Lodsejers indlæg af 17. september 2025 med tilhørende materialesamling
- Energinets indlæg af 26. september 2025 med tilhørende notat og kort

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 24. januar 2025. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 24. januar 2025:

"Ekspropriationskommissionens opgave i den konkrete sag er at vurdere, om den af Energinet tilbudte erstatning for de midlertidige indgreb på ejendommene lb.nr. 401, 406 og 408 svarer til det tab, som ejendommene er påført med de midlertidige indgreb og som ikke måtte være dækket af tidligere aftalt erstatning. Kommissionen har til brug for denne bedømmelse gennemgået det fremlagte materiale i sagen, parternes bemærkninger samt besigtiget udvalgte dele af ejendommene på mødet den 25. september 2024.

Energinet har i den konkrete sag bl.a. tilbudt ejeren en strukturskadeerstatning på 4,25 kr. pr. m^2 for svær strukturskade på hele arealet. Kommissionen lægger på denne baggrund til grund, at der mellem parterne er enighed om, at der er tale om svær strukturskade på hele arealet, selvom det efter kommissionens opfattelse ikke nødvendigvis gælder for det fulde areal.

Kommissionen har noteret sig, at satsen for den tilbudte strukturskadeerstatning svarer til de satser, som fremgår af Landsaftalen for bl.a. el- og fiberanlæg på landbrugsjord for 2024 indgået mellem Energinet, SEGES og Green Power Denmark. Kommissionen finder efter en konkret vurdering ikke, at der er grund til at fravige de takster og beløb, som følger af landsaftalen. Efter kommissionens opfattelse er der ikke anført forhold, som indikerer, at taksterne, der følger af landsaftalen, ikke yder ejeren fuldstændig erstatning for det tab, som den midlertidige brug af arbejdsarealer har medført. Kommissionen bemærker i den forbindelse, at der allerede er udbetalt strukturskade for perioden 2018-2022.

Kommissionen har endvidere noteret sig, at der på store dele af strækningen fortsat er udfordringer med overhøjde som følge af retableringen af de midlertidige arbejdsarealer. På denne baggrund har kommissionen fastsat en skønsmæssig samlet erstatning på 275.000 kr. for svær strukturskade samt samtlige ulemper ved overhøjde. Kommissionen skal i den anledning bemærke, at erstatning for strukturskade normalt gives for at kompensere lodsejeren for jordens forringede ydeevne som følge af den skade, der påføres jorden i forbindelse med anlægsaktiviteterne. Det er således kommissionens opfattelse, at der ikke skal gives afgrødeerstatning, samtidig med at lodsejer er kompenseret for jordens strukturskade. Kommissionen må dermed afvise at tildele erstatning for afgrødetab.

For sagkyndig bistand i forbindelse med mødet og den efterfølgende procedure har kommissionen fastsat en samlet godtgørelse på 30.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For svær strukturskade samt samtlige ulemper ved overhøjde	*275.000 kr.*
Godtgørelse for sagkyndig bistand	*30.000 kr.*

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 og § 29 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).”

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes. Lodsejers principielle påstand er en forhøjelse til 713.416,51 kr. og subsidiært 434.386,73 kr.

Under taksationsforretningen den 22. september 2025 redegjorde lodsejer for sine synspunkter, svarende til de argumenter, der fremgår af de til taksationskommissionen fremsendte indlæg. I lodsejers indlæg af 17. september 2025 anførte lodsejer bl.a. følgende:

*”**1. INDLEDNING***

På vegne af lodsejerne virksomhed1 *c/o* person 1 *og* person 2 *indgives herved indlæg til støtte for de nedlagte påstande i de verserende sager om tilbagelevering af midlertidige arbejdsarealer i anledning af kabelprojektet Kriegers Flak.*
Begge sager vedrører spørgsmålet om erstatning for de varige strukturskader og mangler, som fortsat præger de berørte arealer efter afslutningen af anlægsarbejderne. Det er ubestridt, at anlægsarbejderne har medført betydelige indgreb i jorden, og der er enighed mellem parterne om, at der foreligger svær strukturskade på de omfattede arealer.
Ekspropriationskommissionen har ved kendelser af 24. januar 2025 fastsat erstatning til lodsejerne, men de tilkendte beløb afspejler ikke de reelle tab, som de pågældende ejendomme er påført. Lodsejerne har derfor indbragt sagerne for Taksationskommissionen med påstand om forhøjelse af erstatningen.
Det gøres overordnet gældende, at lodsejerne har krav på fuldstændig erstatning for de indgreb og varige gener, der er en følge af anlægsarbejderne. Dette indebærer, at der enten må tilkendes erstatning svarende til de faktiske reetableringsomkostninger eller – subsidiært – en forhøjet strukturskadeerstatning, der afspejler de dokumenterede forhold på de berørte arealer.

Til støtte herfor henvises bl.a. til praksis fra Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen, hvor erstatningen i sammenlignelige sager er blevet forhøjet væsentligt i tilfælde af dokumenteret jordforringelse, mangelfuld retablering og varige ulemper for lodsejer.

2. ERSTATNINGSRETLIGE PRINCIPPER

Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen i nærværende sager er, at lodsejerne skal stilles fuldstændigt skadesløse som følge af de ekspropriative indgreb. Dette såkaldte skadesløsholdelsesprincip indebærer, at lodsejerne hverken skal stilles bedre eller ringere end før indgrebet, men have dækket det fulde økonomiske tab, som de pågældende anlægsarbejder har medført.

I den forbindelse må der sondres mellem midlertidige indgreb og varige strukturskader. Midlertidige indgreb kan udløse erstatning for afgrødetab og andre direkte driftsmæssige gener i de år, hvor arbejdsarealet ikke kan udnyttes fuldt ud. Varige strukturskader er derimod karakteriseret ved permanente ændringer i jordens tilstand – herunder sammenblanding af muld og råjord, manglende grubning samt ujævnheder og overhøjder – som forringer arealernes dyrkningsmæssige værdi og anvendelighed i en længere årrække og muligvis permanent.

3. FAKTISKE PROBLEMSTILLINGER PÅ DE BERØRTE AREALER

De foreliggende sager viser samstemmende, at de berørte arealer fortsat lider under væsentlige mangler efter afslutningen af anlægsarbejderne. Arbejdet blev afsluttet og afleveret i september 2018. Ekspropriationskommissionens kendelser anerkender, at der er tale om svær strukturskade, og både fotos, terrænopmålinger og dronemålinger dokumenterer forhold, som Energinet selv har udtrykt enighed i.
Først og fremmest er begge ejendomme præget af markante overhøjder langs kabeltracéerne. Disse overhøjder er veldokumenteret gennem tekniske opmålinger og billedmateriale, og de indebærer væsentlige driftsmæssige gener. Foruden den direkte ulempe ved ujævnt terræn, giver overhøjderne også udfordringer i markdriften, herunder vanskeligheder med såning, høst og maskinanvendelse. Energinet har i begge sager udtrykkeligt erkendt, at retableringen ikke er udført korrekt, og at der fortsat er betydelige overhøjder.
Hertil kommer, at overhøjderne flere steder består af en synlig sammenblanding af råjord og muldjord, hvilket kan konstateres både visuelt og gennem det fremlagte billedmateriale. Denne sammenblanding forringer jordens frugtbarhed, struktur og bæreevne, og fører til et dokumenteret tab i udbytte og produktivitet. Der er således ikke alene tale om kosmetiske terrænproblemer, men om dybereliggende jordbundsmæssige skader.
Endvidere lider arealerne under mangelfuld grubning og utilstrækkelig retablering. Der er ikke gennemført tilstrækkelig bearbejdning i dybden, hvilket hæmmer både vandafledning og afgrødernes rodvækst. VKST's konsulentvurdering, der er udarbejdet i samarbejde med Energinet i 2023, viser tydeligt, at planterne inden for arbejdsarealet fremstår svagere end på de tilstødende arealer: mindre rodsystemer, lavere vækst samt færre aks og kerner. Denne konstatering bekræfter, at de påviste jordskader direkte påvirker driftsresultatet år efter år.
Forlods må det derfor konstateres, at de nævnte mangler ikke blot har midlertidig karakter. Tværtimod udgør de egentlige varige strukturskader, som på lang sigt nedsætter de berørte arealers dyrkningsmæssige anvendelighed og handelsværdi. Det er på denne baggrund veldokumenteret – og i vidt omfang ubestridt – at lodsejerne har lidt et varigt tab.

4. ERSTATNINGSMODELLER

På baggrund af de dokumenterede forhold gøres det gældende, at lodsejerne i overensstemmelse med ekspropriationsretlige principper har krav på fuld erstatning. Dette kan ske efter to forskellige modeller, der begge er relevante for kommissionens bedømmelse.

4.1 Reetableringserstatning (principiel påstand)

Den første og mest nærliggende løsning er, at lodsejerne tilkendes erstatning svarende til de faktiske omkostninger ved at få arealerne bragt tilbage til den oprindelige tilstand. Lodsejerne har fremlagt detaljerede beregninger over de nødvendige reetableringsarbejder, herunder opfyldning, terrænregulering, tilførsel af muldjord og korrekt grubning. Beløbene er beregnet på baggrund af faglige takster og priser og tager højde for den aktuelle prisudvikling, herunder inflation.

Reetableringsmodellen har den klare fordel, at den i overensstemmelse med skadesløsholdelsesprincippet faktisk kompenserer for det tab, lodsejerne er blevet påført, idet arealerne efter arbejdet kan anvendes på samme måde som før indgrebet. Modellen er anerkendt i praksis, bl.a. i tilfælde hvor retableringen er så mangelfuld, at en egentlig udbedring er nødvendig for at sikre, at lodsejeren ikke lider et varigt tab.

4.2 Strukturskadeerstatning (subsidiær påstand)

Såfremt kommissionen ikke finder, at erstatning skal udmåles på baggrund af de faktiske reetableringsomkostninger, må der i stedet tilkendes en forhøjet strukturskadeerstatning.
Det er fast praksis, at strukturskadeerstatning udmåles efter standardiserede satser, typisk med udgangspunkt i Landsaftalerne, her Landsaftalen for el- og fiberanlæg på landbrugsjord. Disse satser kan imidlertid kun tjene som retningslinjer og er ikke bindende for kommissionen. Når det – som i nærværende sager – er dokumenteret, at de faktiske skader og tab væsentligt overstiger, hvad de generelle satser dækker, er kommissionen forpligtet til at fastsætte erstatningen på et højere niveau.
Flere nyere afgørelser viser, at Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen netop har forhøjet erstatningen væsentligt i tilfælde, hvor konkrete forhold – såsom overhøjder, sammenblandet råjord, utilstrækkelig grubning og direkte tab i udbytte – er veldokumenterede. Der kan bl.a. henvises til MAD2023.263, MAD2024.260 og MAD2024.266, hvor erstatningen blev fastsat ud fra de konkrete forhold og ikke alene efter standardtakster.

5. RETSPRAKSIS

Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen har i flere nyere sager understreget, at standardiserede takster fra landsaftaler kun kan tjene som et udgangspunkt. Når der foreligger konkrete og veldokumenterede forhold, som viser, at skaden er større end hvad taksterne dækker, er kommissionerne forpligtet til at udmåle en højere erstatning.

5.1 ***MAD2023.263*** *(TK 12. juni 2023) I denne sag forhøjede Taksationskommissionen erstatningen væsentligt, idet arealet var præget af betydelige terrænændringer, ujævnheder og væsentlige jordbundsproblemer, herunder sammenblandet muld og råjord.*

Kommissionen lagde afgørende vægt på, at der forelå dokumenterede og varige begrænsninger i arealets anvendelighed, og at standardtakster derfor ikke kunne anses for dækkende.

Det er korrekt, at sagen tillige omfattede kemisk forurening, hvilket modparten kan fremhæve som en væsentlig forskel. Men det bærende i afgørelsen var netop, at arealet som helhed var blevet varigt forringet gennem terrænmæssige ujævnheder og mangelfuld jordhåndtering. Selve forureningen var på en mindre del af arealet. Denne del af præmissen er direkte sammenlignelig med nærværende sager, hvor fotos, opmålinger og landbrugsfaglige vurderinger dokumenterer tilsvarende problemer med overhøjder, råjord i muldlaget og utilstrækkelig grubning.

På den baggrund kan afgørelsen ikke afvises som irrelevant, men viser tværtimod, at når varige strukturskader og terrænmæssige gener kan dokumenteres, skal erstatningen forhøjes væsentligt ud over de standardiserede satser – uanset om der foreligger kemisk forurening eller ej.

Samlet erstatning: kr. 1.562.310 svarende til kr. 15 pr. m2

5.2 *I **MAD2024.260** (TK 15. maj 2024) I denne sag blev der tilkendt en forhøjet erstatning, fordi jorden var mangelfuldt retableret og præget af ringe jordkvalitet. Kommissionen anerkendte, at behovet for tilførsel af jord og efterbearbejdning måtte afspejles i erstatningen. Afgørelsen viser dermed, at selv hvor der ikke foreligger kemisk forurening eller markante niveauforskelle, kan en dokumenteret forringelse af jordens kvalitet begrunde en væsentlig forhøjelse ud over standardtaksterne.*

Det kan fremhæves, at sagen angik havejord ved en bolig tæt på en station, altså et areal uden egentlig landbrugsmæssig produktionsværdi. Alligevel fandt kommissionen, at der var grundlag for at forhøje erstatningen. For nærværende sager er konsekvenserne endnu mere indgribende, idet der er tale om landbrugsjord, hvor tabet kan dokumenteres direkte i form af lavere udbytte og driftsmæssige vanskeligheder. Dermed understreger 260-sagen, at når selv mindre arealer uden produktionsværdi kan udløse forhøjelse ved mangelfuld retablering, må dette gælde med endnu større vægt i denne situation.

Samlet erstatning: Kr. 35.000 svarende til kr. 175 pr. m2 (inkl. leje)

5.3 *I **MAD2024.266** (OTK 1. juli 2024) I denne sag stadfæstede Overtaksationskommissionen Taksationskommissionens fastsættelse af erstatning, selv om den blev betegnet som relativt høj. Det centrale i afgørelsen er, at et konkret og velbegrundet skøn står stærkt og kun undtagelsesvis tilsidesættes i en videre prøvelse.*

Det kan bemærkes, at sagen angik et fællesareal ved en vej uden egentlig driftsmæssig funktion. Kommissionen fandt, at fuld genplantning ikke var nødvendig, da arealet ikke havde produktionsværdi og kun tjente en afskærmende funktion. Dette adskiller sig fra nærværende sager, hvor arealerne har direkte landbrugsmæssig anvendelse og dokumenterbart udbyttetab. Derfor kan afgørelsen ikke bruges til at begrænse lodsejernes krav, men viser tværtimod, at når kommissionen lægger de konkrete forhold til grund og foretager et skøn baseret på dokumentation, så vil det skøn stå stærkt i en videre prøvelse.

Samlet erstatning: Kr. 75.000 svarende til kr. 111,77 pr. m2 (inkl. leje)

5.4 ***Samlet vurdering af praksis og konsekvenser for nærværende sager***

Retspraksis viser klart, at kommissionerne ikke er bundet af landsaftalens standardiserede takster, men skal foretage en konkret vurdering af de faktiske forhold på de enkelte arealer. Når der er dokumenteret varige skader – som i disse sager i form af overhøjder, sammenblandet råjord og muld samt mangelfuld reretablering og dermed også grubning – er det i overensstemmelse med praksis, at erstatningen fastsættes på et højere niveau end de generelle takster.

Selv om de enkelte afgørelser adskiller sig i karakter, er det gennemgående princip det samme: Når der foreligger dokumentation for varige forringelser af arealerne, kan der ikke nøjes med standardiserede satser. Erstatningen skal fastsættes, så den reelt kompenserer det konkrete tab. De fremlagte forhold viser tilsvarende, at de erstatninger, som Ekspropriationskommissionen har fastsat, ikke afspejler de faktiske skader og tab. Fotos, droneopmålinger og faglige vurderinger – sammenholdt med Energinets egne tilkendegivelser om mangelfuld retablering – dokumenterer, at de berørte ejendomme fortsat lider under væsentlige strukturskader med blivende driftsmæssige konsekvenser. På den baggrund må det lægges til grund, at erstatningen i nærværende sager bør forhøjes betydeligt i forhold til de beløb, Ekspropriationskommissionen har fastsat.

Erstatningsoplæg lb.nr. 401, 406 og 408

1. PRINCIPIEL ERSTATNINGSPÅSTAND: KR. 713.416,51

1.1 Subsidiær erstatningspåstand: kr. 434.386,73

2. PRINCIPIEL PÅSTAND

Den principielle erstatningspåstand tager udgangspunkt i, at arealet skal bringes tilbage til sin oprindelige stand gennem fuld reetablering.
Lodsejer har beregnet de samlede reetableringsomkostninger til ***624.976,00 kr.****, fordelt på de tre delstrækninger (lb.nr. 401, 406 og 408). Beregningen bygger på enhedspriser på 220 kr. pr. løbende meter med tillæg af 6 % for inflation. Hertil kommer den allerede konstaterede* ***manglende dækning for strukturskade*** *på* ***20.703,53 kr.*** *(jf. VKST's opgørelse side 65 og Energinets beregning side 81), samt en skønsmæssig erstatning for afgrødetab i årene 2024, 2025 og 2026, hvor arealet ikke kan drives normalt frem til reetablering, er sket. Afgrødeerstatningen er fastsat skønsmæssigt til* ***21.000 kr. pr. år****, i alt* ***63.000,00 kr.***

Den samlede erstatningspåstand udgør herefter ***713.416,51 kr.****, og fremkommer således:*

Reetablering:

Lb.nr. 401	
Reetablering 220 kr. lb. meter x 6% = 233,2 kr. x 1.500 m	*kr. 349.800,00*
Lb.nr. 406	
Reetablering 220 kr. lb. meter x 6% = 233,2 kr. x 530 m	*kr. 123.596,00*
Lb.nr. 408	
Reetablering 220 kr. lb. meter x 6% = 233,2 kr. x 650 m	*kr. 151.580,00*
I alt:	*kr. 624.976,00*

Manglende dækning for strukturskade opmål i 2023.
Der henvises til VKST opgørelse på side 65, samt Energinets beregning side 81 pålydende
kr. 20.703,53

Yderligere afgrøde erstatning i 2024, 2025 og 2025, skønsmæssigt fastsat til 21.000 pr. år
Svarende samlet til *kr. 63.000,00*

Samlet erstatningskrav ***kr. 713.416,51***

Sagkyndig bistand for begge instanser *kr. 55.000,00*

3. SUBSIDIÆR PÅSTAND

Såfremt kommissionen ikke måtte anerkende, at Energinet skal bære de fulde reetablerings-omkostninger, nedlægges subsidiært påstand om erstatning for varig strukturskade.

Parterne er enige om, at det samlede berørte areal udgør en kabellængde på 1.620 meter med en arbejdsbredde på 12 meter, i alt 19.440 m². Strukturskaden består bl.a. af vedvarende overhøjder, manglende muldjord, sammenblanding af jordtyper samt mangelfuld grubning. På den baggrund opgøres erstatningen skønsmæssigt til:

Alm. svær strukturskade 19.440 m2 á 4,28 (2025 sats)	*kr. 83.203,20*
Erstatning manglende muldlag sammenblandet med råjord 19.400 m2 á 6 kr.	*kr. 116.640,00*
Erstatning mangelfuld reetablering/grubning 19.440 m2 á 5 kr.	*kr. 97.200,00*
Erstatning overhøjder/ujævnt areal 19.440 m2 á 6 kr.	*kr. 116.640,00*
I alt	*kr. 413.683,20*

Manglende dækning for strukturskade målt i 2023.
Der henvises til VKST opgørelse på side 65, samt Energinets beregning side 81 pålydende
kr. 20.703,53

Samlet erstatningskrav ***kr. 434.386,73***

Sagkyndig bistand for begge instanser *kr. 55.000,00"*

Under taksationsforretningen den 22. september 2025 redegjorde lodsejer bl.a. for følgende yderligere synspunkter:

Lodsejeren fremførte, at der fortsat forekommer væsentlige overhøjder og strukturskade på hele arealet. Lodsejeren anførte, at egne forsøg på at fjerne overhøjderne ikke har afhjulpet problemerne, og at droneoptagelser dokumenterer markante terrænforskelle samt områder med sammenblanding af råjord og muldjord.

Lodsejeren bemærkede, at skaderne blev påpeget allerede i 2018, og at de fortsat påvirker dyrkningsforholdene negativt. Lodsejeren gjorde gældende, at jorden ikke kan bringes tilbage til sin oprindelige tilstand, og at de lyse pletter på marken tydeligt viser råjord, som forringer jordens frugtbarhed.

Lodsejeren påpegede, at VKST's opgørelse viser et gennemsnitligt afgrødetab på ca. 20 %, men at tab mellem 50 og 60 % forekommer flere steder. Lodsejeren henviste til, at Banedan-mark i sammenlignelige sager har tilkendt væsentligt højere erstatninger for strukturskade og sammenblanding af jordlag. Lodsejeren fremhævede, at den tidligere udbetalte erstatning ikke

dækker det reelle værditab, og at der fortsat bør ydes kompensation for den vedvarende forringelse af jorden. Lodsejeren fastholdt på den baggrund, at erstatningen for strukturskade bør forhøjes.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Under taksationsforretningen den 22. september 2025 redegjorde anlægsmyndigheden bl.a. for følgende synspunkter:

Anlægsmyndigheden fremførte, at ekspropriationskommissionens kendelse bør stadfæstes. Anlægsmyndigheden forklarede, at entreprenørens arbejde blev afsluttet i 2018, og at afleveringsaftalen indeholdt forbehold for senere gennemgang. Anlægsmyndigheden bemærkede, at der fortsat findes strukturskade på hele kabelstrækningen, men bestred, at der er grundlag for fuld genetablering af jorden.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at en fuld genetablering vil medføre uforholdsmæssigt store omkostninger, som overstiger jordens markedsværdi. Anlægsmyndigheden henviste til VKST's opgørelse, som viser et gennemsnitligt udbyttetab på omkring 25 %, og anførte, at den udbetalte erstatning allerede dækker dette tab. Anlægsmyndigheden påpegede, at der i 2023 blev foretaget ny besigtigelse med landbrugskonsulent, og at det blev aftalt at følge udviklingen over en ny femårsperiode.

Anlægsmyndigheden bestred, at Banedanmarks erstatningssager kan anvendes som sammenligningsgrundlag, idet disse sager vedrørte forurenede eller uopretteligt beskadigede arealer. Anlægsmyndigheden bemærkede, at sådanne forhold ikke gør sig gældende i nærværende sag. Anlægsmyndigheden forklarede, at strukturskaden skal have tid til at stabilisere sig, før en endelig værdiansættelse kan foretages, og tilbød at indgå forlig om en fuld og endelig afgørelse af erstatningsspørgsmålet. Anlægsmyndigheden fastholdt herefter sin påstand om stadfæstelse af ekspropriationskommissionens kendelse.

Ved skriftligt indlæg af 26. september 2025 uddybede anlægsmyndigheden sine synspunkter yderligere med følgende bemærkninger:

"I forlængelse af fremsendt indlæg fra Advokat Christina Kirk Mizzi, som var Energinet i hænde d. 18. september ønskede Energinet, som nævnt og aftalt på taksationsforretningen d. 22. september 2025, at supplere sine bemærkninger på forretningen med et kort skriftligt svar på indlægget.

For god ordens skyld gentages Energinets påstand i sagen herunder:
Energinet skal indledningsvist bemærke, at der henvises til Energinets indlæg dateret den 11. oktober 2024 vedrørende Kriegers Flak: Notat omhandlende Energinets påstand om erstatning på tilbageleveringsforretning. Dette indlæg understøtter Energinets synspunkt om erstatning for udbedring af overhøjdeproblematikken samt strukturskade.

Energinets principielle påstand er stadfæstelse af Ekspropriationskommissionens kendelse. Det ønskes endvidere, at det præciseres at det er til fuld og endelig afgørelse af erstatningsspørgsmålet, for det udførte arbejde, som parterne er enige om, ikke er sket tilfredsstillende.

Hertil har Energinet følgende kommentarer til Advokat Christina Kirk Mizzis skriftlige og mundtlige indlæg:

Det blev på taksationsforretningen fremlagt at parterne er enige om, at der er sket svær strukturskade på de berørte arealer. Det blev dog undladt at påpege at ekspropriationskommissionen havde følgende bemærkninger i forhandlingsprotokollen efter fysisk gennemgang af arealerne:
"Energinet har i den konkrete sag bl.a. tilbudt ejeren en strukturskadeerstatning på 4,25 kr. pr. m2 for svær strukturskade på hele arealet. Kommissionen lægger på denne baggrund til grund, at der mellem parterne er enighed om, at der er tale om svær strukturskade på hele arealet, selvom det efter kommissionens opfattelse ikke nødvendigvis gælder for det fulde areal."

Lodsejernes principielle påstand svarer til en erstatning på 36,70 kr. pr. m2, lodsejernes subsidiære påstand svarer til en erstatning på 21,28 kr. pr. m2. Landsgennemsnittet for køb af landbrugsjord var i starten af 2025 196.500 kr. pr. hektar, svarende til 19,65 kr. pr. m2 (ifølge Effektivt Landbrug). Lodsejers principielle påstand er 87 % over landsgennemsnittet for køb af landbrugsarealer. Lodsejernes subsidiære påstand er 8 % over landsgennemsnittet for køb af landbrugsarealer. Parterne er enige om, at der er sket sammenblanding af muldjord og råjord og at overhøjderne flere steder langs strækningen udgør et problem. Energinet henviser til opgørelsen fra Vkst i 2023, hvor det gennemsnitlige afgrødetab på lodsejernes jorder udgjorde 20 %. Hvis Energinet skal give erstatning svarende til jordprisen eller væsentligt derover, for jord som lodsejerne stadig ejer og som nu driftes med et gennemsnitligt afgrødetab på 20 %, ville det, efter Energinets opfattelse, være erstatning ud over omkostningerne til at erhverve arealerne.

I indlægget og på forretningen blev erstatningsopgørelse fra Banedanmark inddraget. Energinet savner kontekst for de sager, hvorfor pågældende erstatninger er udmålt. Først og fremmest kontekst for at godtgøre at en tilsvarende erstatning ville skulle anvendes i nærværende sag. Derudover kontekst der kan forklare hvorfor lodsejernes principielle påstand er 36,70 kr. pr. m2 og subsidiært 21,28 kr. pr. m2. Dvs. ca 2,5 gange Banedanmark erstatning (principiel påstand) og 1,5 gang Banedanmark erstatning (subsidiær påstand).

Ad MAD2023.263:
Energinet henleder opmærksomheden på følgende uddrag fra afgørelsen:
"Desuden har taksationskommissionen lagt Kolding Kommunes udtalelse af 6. maj 2020 om den ikke-kortlagte del af arealet til grund. Det fremgår heraf bl.a., at det er kommunens vurdering, at jord fra [lodsejers adresse] som følge af den fysiske forurening ikke kan bortskaffes frit som ren jord, at kommunen vil kunne stille krav til bortskaffelse, at jorden som minimum vil skulle soldes for affaldselementer, herunder asfalt, og at det ikke kan afvises, at nye prøver vil kunne vise forurening med asfalt. Det er kommunens konklusion, at lodsejer i forhold til den ikke-kortlagte del af arealet er pålagt yderligere restriktioner, der ikke havde været aktuelle, hvis arealet var udsat med rene materialer som forudsat.

Taksationskommissionen har ved erstatningsudmålingen lagt afgørende vægt på den kemiske forurening på den kortlagte den af udsætningsarealet og de betydelige ujævnheder og niveauforskelle på dette areal med deraf følgende driftsforstyrrelser. Kommissionen bemærker, at der ikke er enighed mellem parterne omkring mængden af jord, der blev udlagt på arealerne.

Taksationskommissionen har yderligere lagt afgørende vægt på de væsentlige mængder af fysisk forurening. Ved besigtigelsen konstaterede kommissionen således, at der på hele ejendommen forekommer fysisk forurening i form af diverse byggeaffald som beskrevet i afgørel-

sen fra Region Syddanmark. Kommissionen er enig med lodsejeren i, at almindelig landbrugsdrift - i det omfang dette overhovedet er muligt henset til den kemiske og fysiske forurening og jordens generelle tilstand - i øvrigt vil bidrage til yderligere spredning af i hvert fald den fysiske forurening på hele ejendommen.

Desuden har taksationskommission lagt vægt på den generelt ringe kvalitet af muldlaget på udsætningsarealet, og at der, som anført af ekspropriationskommissionen, er sket let strukturskade som følge af kørsel med entreprenørmaskiner på arbejdsarealet.["]

I indlæg af Advokat Christina Kirk Mizzi skrives, at "Selve forureningen var på en mindre del af arealet." Første del af uddraget, viser med al tydelighed, at hele ejendommen er forringet pga. kemisk og fysisk forurening og ikke kun afgrænset til det område hvor prøver har vist forhøjet indhold af nikkel.
Uddragende viser endvidere, at der lægges afgørende vægt på kemisk og fysisk forurening, begge er forhold som ikke er til stede i nærværende sag, slutteligt lægger taksationskommissionen vægt på ringe kvalitet af muldlaget og strukturskade, som er det eneste forhold der er til stede både i denne afgørelse og nærværende sag. MAD2023.263 tjener efter Energinets opfattelse, ved sammenligning med nærværende sag, mere som et argument for, at erstatningen pr. m². bør være væsentligt under 15 kr. pr. m² end det gør for at erstatningen skal være 36,70 kr. pr. m² (lodsejers primære påstand) eller 21,28 kr. pr. m² (lodsejers subsidiære påstand).

Ad MAD2024.260:
Energinet savner i denne dom relevans i relation til nærværende sag. Der er tale om en parcelhusgrund i byzone og omhandler forringelse af havejord. Savner relevans i forhold til landbrugsjord. Energinet finder endvidere at det er almen viden, at parcelhusgrunde er vurderet højere end landbrugsjord og har svært ved at se relevansen i at sammenligne erstatninger mellem to vidt forskellige typer ejendomme.

Ad MAD2024.266:
Energinet savner i denne dom relevans i relation til nærværende sag. Det er svært at udlede fordelingen mellem brug af arbejdsareal og fældning af beplantningen, men det synes at tabet af beplantning har været en stor del af erstatningen, at medregne dette i en kvadrat-meterpris, er efter Energinets opfattelse misvisende."

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen angår spørgsmål om fastsættelse af erstatning for strukturskade og overhøjde på markarealer opstået i forbindelse med kabelanlægsarbejde.

I overensstemmelse med parternes samstemmende tilkendegivelser lægger taksationskommissionen ligesom ekspropriationskommissionen til grund, at store dele af arbejdsarealet lider af længerevarende, eventuelt permanent, svær strukturskade, og at arbejdet med retablering inden tilbagelevering har medført overhøjde, som stadig findes på store dele af arealet. Det berørte areal udgør i alt 32.400 m^2 (2700 m længde x 12 m bredde), jf. sagens materialesamling s. 151.

Ligesom ekspropriationskommissionen lægger taksationskommissionen desuden, ligeledes i overensstemmelse med parternes samstemmende tilkendegivelser, til grund, at strukturskaden gør sig gældende på hele det berørte areal.

Lodsejeren er ved taksationskommissionens kendelse af 11. juni 2019 (TS81001-00130 m.fl.) tilkendt i alt 265.913 kr. som deklarations- samt tracélængdeerstatning og har tidligere modtaget i alt 83.618,50 kr. for mellem og svær strukturskade på det berørte areal dækkende årene 2018-2022 (21.650 m^2 á 2,04 kr. (mellem strukturskade) + 10.750 m^2 á 3,67 kr. (svær strukturskade) jf. materialesamling s. 59. Med tillæg af den af ekspropriationskommissionen i nærværende sag tilkendte erstatning på 275.000 kr. for svær strukturskade samt ulemper ved overhøjde, udgør den endelige samlede arealrelaterede erstatning for kabelanlægsarbejdet i alt ca. 625.000 kr. svarende til 19 kr./m^2. Dette kan sammenholdes med, at handelsværdien for landbrugsarealer i området af taksationskommissionen anslås til 18 kr./m^2 på ekspropriationstidspunktet i 2017 og 19 kr./m^2 i 2025.

På denne baggrund og i øvrigt af de grunde, der er anført af ekspropriationskommissionen, finder taksationskommissionen ikke grundlag for at fastslå, at lodsejeren er berettiget til en erstatning, som overstiger det beløb, der er tilkendt af ekspropriationskommissionen for strukturskade og ulemper ved overhøjde.

Af de grunde, der er anført af ekspropriationskommissionen, finder taksationskommissionen ikke grundlag for at tilkende lodsejeren afgrødeerstatning, samtidig med at lodsejer kompenseres for jordens strukturskade.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Sagen afgøres herefter således:

For svær strukturskade samt samtlige ulemper ved overhøjde:	275.000 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen:	30.000 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved taksationskommissionen:	10.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 % p.a., forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22, jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer).

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og § 29 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Peter Møgelvang-Hansen

Susanne Nielsen	Karl Frandsen
Claus Bo Nielsen	Erling Rørdam

/ 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 hver enkelt erstatningspost kan indbringes for domstolene, ligesom spørgsmål vedrørende de enkelte lb.nr. i kendelsen særskilt kan indbringes for domstolene. Opmærksomheden henledes endvidere på, at sag om erstatning ifølge ekspropriationslovens § 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 28. november 2025

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

