Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 10. september 2025

Sagsnr. 2024-204594

Sagens parter:

person 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

Lb.nr. 144

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for ekspropriation i anledning af sporfornyelse og hastighedsopgradering af jernbanestrækning Ringsted – Slagelse.

Onsdag den 10. september 2025, ca. kl. 09:00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 2 . 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 vurderingsspecialist Per Lund Sørensen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Inger Juhl Larsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved e-mail af 1. august 2024 af lodsejers repræsentant. Lodsejeren var til stede sammen med sin repræsentant, konsulent Jesper Just Nielsen, Silva Estate A/S, og driftsleder person 2 . Herudover deltog person 3 og person 4 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Klavs Petersen, jurist Morten Borup og jurist Sammi Jonas Fantassi. alle fra Banedanmark.

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

Efter anmodning fra lodsejeren tillod kommissionen, at lodsejeren foretog lydoptagelse af besigtigelsen og udvekslingen af synspunkter. Kommissionen og anlægsmyndigheden havde ingen indsigelser hertil. Formanden for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. bemærkede, at optagelsen alene må anvendes til lodsejerens interne brug og ikke kan sidestilles med et officielt referat.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 ejerlav 1 , er en skov- og plantageejendom beliggende i landzone. Ejendommen har et areal på 687.184 m^2, heraf vej 2.430 m^2. Ejendommens samlede areal er benævnt fredskov. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen samvurderet med en anden ejendom til en værdi på 13.700.000 kr., heraf grundværdi 3.568.200 kr.

I forbindelse med sporfornyelse og hastighedsopgradering af jernbanestrækningen Ringsted-Slagelse blev der ved ekspropriationsbeslutning af 1. december 2023 i henhold til jernbaneloven, jf. lov nr. 686 af 27. maj 2015 med senere ændringer, permanent eksproprieret et areal på 10 m^2, 100 m^2 blev udlagt til ny privat fællesvej/sti samt pålagt servitut om vejret for anlægsmyndigheden. Derudover blev der midlertidigt eksproprieret et arbejdsareal på 2.750 m^2, heraf privat vej 2.640 m^2, ligesom der blev erhvervet midlertidig udvidet færdselsret til eksisterende privat vej med opretholdelse af almindelig færdsel.

Servitut om arbejdsareal, jf. anmærkning h, har følgende ordlyd:

"Ejendommen pålægges servitut om arbejdsareal.

Arealet anvendes i hele eller dele af anlægsperioden i forbindelse med anlægsarbejderne.

Arealet kan f.eks. anvendes til:

1) *Arbejdsareal, dvs. til kørsel og transport af materialer, anstillingsplads, oplag af materialer, mv.*
2) *Sidetag/fyldtagning, dvs. at der graves sand og grus, der bruges til anlægget.*
3) *Udsætning, dvs. varig deponering af jord, der er i overskud fra anlægget. Det er ikke forurenet jord.*

4) *Etablering af dyrkningsskråninger, dvs. terrænet reguleres og jævnes, så der dannes en flad skråning mod/fra anlægget. Arealer kan efterfølgende anvendes til at dyrke landbrugsafgrøder.*
5) *Anden regulering af terrænet.*
6) *Ledningsarbejder, dvs. arbejdsareal til brug ved flytning af ledninger eller etablering af nye ledninger, der skal lægges i jorden i forbindelse med anlægget. Det er for eksempel rør, der bruges til vejens afvanding samt markdræn.*

Når arealet ikke anvendes mere, afleveres det i ryddet tilstand - eventuel grubbet og med muld. Har arealet været anvendt som nævnt i 2)-5), kan der være varig ændring af terrænet.

Lodsejer har ikke ret til adgang eller brugsret til arealet i den periode, hvor anlægsmyndigheden bruger det.

Banedanmark har påtaleretten.

Betaling kan være fastsat og udbetalt i forbindelse med ekspropriationsforretningen. Ellers betaler anlægsmyndigheden afgrødeerstatning eller leje første år, arealet anvendes til arbejdsareal. Der betales desuden for beplantning, flytning af hegn, m.v. Andet og efterfølgende år indtil aflevering betales leje. Ved aflevering betales for eventuel skade på arealet.

Hvis anlægsmyndigheden og lodsejeren ikke indbyrdes kan blive enige om betalingen for brug af arealerne og/eller vilkårene for arealernes aflevering, afgøres uenigheden af ekspropriationskommissionen."

Servitut om vejret, jf. anmærkning k, har følgende generelle ordlyd:

"Ejendommen pålægges servitut om vejret.

Servitutten giver vejret for Banedanmark til vedligeholdelse af jernbanens tekniske installationer, anlæg og arealer m.v.

Servituttens tekst udarbejdes ud fra følgende ordlyd:

Bestemmelse, der ved ekspropriation efter reglerne i statsekspropriationsloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023) til Sporfornyelse og hastighedsopgradering, Ringsted-Slagels som servitut er pålagt nogle ejendomme og som skal sikres ved tinglysning.

De til enhver tid værende ejere af matr.nr. XXX er tillagt vejret ad den på vedhæftede rids viste private fællesvej over matr. nre. XXX som er tilsluttet kommunevej XXX.

Vejretten tilkommer de enkelte matr. nre. på følgende strækninger:

- *Fra A til B: matr.nr. xx*
- *Fra B til C: matr.nr. xx*
- *Fra C til D: matr.nr. xx*

De nævnte strækninger er vist på vedhæftede rids.

De vejberettigede er påtaleberettiget hver for sig.

Denne bestemmelse begæres tinglyst på følgende ejendomme:

XXX

Servitutten er pålagt ejendommen efter reglerne i statsekspropriationsprocesloven, lov nr. 386 af 13. april 2023, og kræver således ikke ejerens tiltræden.

Servitutten er pålagt ejendommen med forprioritet i henhold til statsekspropriationsproceslo-ven § 25, stk. 2, jfr. § 2, nr. 2."

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

- KENDELSE: Ekspropriationskommissionens kendelse af 5. juli 2024, 23. hæfte
- KLAGE: e-mail af 1. august 2024 fra lodsejers repræsentant
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 20., 21. og 27. april 2023, 1. hæfte (besigtigelsesforretning)
- Arealfortegnelse nr. 2, sporfornyelse og hastighedsopgradering, Ringsted - Slagelse, lb.nr. 136, 137, 141, 144 og 146
- Teknisknotat vedrørende vurdering af de private vejes tilstand ved virksomhed1 af 23. november 2023
- Anlægsmyndighedens indlæg af 8. december 2023
- Lodsejernes indlæg af 15. december 2023
- Følgebrev fra KOMOE af 18. marts 2024
    - Erstatningsforslag til lb.nre. 136, 137, 141, 144 og 146
    - Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 1. december 2023, 14. hæfte (ekspropriationsforretningen)
- Lodsejernes indlæg af 9. april 2024
- Banedanmarks indlæg af 23. april 2024
- Fremsendelse af ny arealfortegnelse – E-mail af 31. maj 2024 fra Banedanmark til lods-ejerne
    - Opdateret arealfortegnelse 2, sporfornyelse og hastighedsopgradering, Ringsted - Slagelse, lb.nr. 136 og 137
- Ekspropriationsplan
- Lodsejernes indlæg af 26. juni 2024
- Anlægsmyndighedens indlæg af 25. august 2025
    - Bilag 1: e-mail af 13. august 2025 - fremsendelse af overslag på opretning af vej lb.nr. 137
        - Overslag på opretning af vej lb.nr. 137
    - Bilag 2: E-mail af 13. august 2025 - forklaring på overslag
    - Bilag 3: Tidslinje med foto 2018-2025
- Lodsejers indlæg af 25. august 2025
- Lodsejers supplering til taksationsforretning af 22.09.2025
    - Bilag 1. Billeder af beplantninger 22.09.2025
    - Bilag 2 Mail vedr. pris på småbeplantninger Dalgas
    - Bilag 3 Summarisk oversigt erstatningskrav. Ajourført 22.09.2025
- E-mail af 22. september 2025 fra Banedanmark - Anmodning om information
    - virksomhed1 Taksation
    - 614 kvm
    - 736 kvm
    - Beplantning (lb.nr. 136)
    - Defigurering (lb.nr 137.1)
    - Defigurering (lb.nr 137.2)
    - Defigurering (lb.nr. 141)

- Replik af 26. september 2025 fra lodsejers repræsentant
- Replik af 26. september 2025 fra Banedanmark

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 5. juli 2024. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 5. juli 2025

"Kommissionen skal indledningsvis bemærke, at det er udgangspunktet ved ekspropriation, at ejeren skal have erstatning for det økonomiske tab som ekspropriationsindgrebet medfører.

Arealafståelse

For arealafståelse og udlæg af ny privat fællesvej har kommissionen fastsat en erstatning på 20 kr. pr. m² svarende til i alt 2.200 kr. Arealerstatningen på 20 kr. pr. m² er fastsat på baggrund af karakteren af ejendommen og det berørte areals beliggenhed på ejendommen.

Arealerstatningen på 20 kr. pr. m² er endvidere fastsat på baggrund af den m²-pris, som kommissionen anvender for fredskov i området, hvor ejendommen er beliggende, og som også er anvendt ved de øvrige ejendomme i området, der er berørt af sporfornyelsen af jernbanestrækningen Ringsted - Slagelse.

Kommissionen finder, at der ikke gør sig særlige forhold gældende for denne ejendom, som kan begrunde en fravigelse af de anvendte takster.

Det er på denne baggrund kommissionens opfattelse, at den fastsatte m²-pris dækker det tab, som ejendommen lider ved ekspropriationen.

For samtlige ulemper, herunder midlertidig brug af arbejdsareal

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal og øvrige ulemper er fastsat skønsmæssigt på baggrund af en vurdering af arealets størrelse og anvendelse, beliggenheden på ejendommen samt periodens begrænsede periode i op til 6 uger.

For samtlige ulemper, herunder midlertidig brug af arbejdsareal, har kommissionen fastsat erstatningen til 4.000 kr.

For ændring af skovkort

For ændring af et skovkort fastsættes efter praksis et beløb på 5.000 kr.

Med hensyn til de af repræsentantens fremsatte bemærkninger til forhandlingsprotokollen i notat af 9. april 2024 til, skal kommissionen bemærke, at der efter praksis ikke ydes minimumserstatning for enkelte poster, men alene samlet for hvert lb.nr., såfremt erstatningen er mindre end 2.000 kr.

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

For arealafståelse 10 m² á 20 kr.:	*200 kr.*
For udlæg af ny privat fællesvej 100 m² á 20 kr.:	*2.000 kr.*
For midlertidig brug af arbejdsareal samt øvrige ulemper:	*4.000 kr.*
Ændring af skovkort:	*5.000 kr.*
I alt:	*11.200 kr.*

Godtgørelse for sagkyndig bistand *15.000 kr.*

Erstatningen forrentes ikke, idet ekspropriationen først træder i kraft den 1. januar 2025.

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 forhøjes til minimum 34.475 kr. fordelt på følgende minimumsposter:

Brug af veje	1.875 kr.
Arealafståelse 10 m^2 á 24 kr. (minimumserstatning):	1.000 kr.
Udlæg af ny privat fællesvej og p-plads:	2.400 kr.
Defigurering egebevoksningsareal:	7.200 kr.
Tab af beplantning:	8.000 kr.
Gener og ulemper i projektfasen:	4.000 kr.
Lodsejer kompensation:	5.000 kr.
Ejendomskort:	5.000 kr.
I alt:	34.475 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen:	24.700 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved taksationskommissionen:	14.000 kr.

Under taksationsforretningen redegjorde lodsejeren for sine synspunkter, svarende til de argumenter, der fremgår af de til taksationskommissionen fremsendte indlæg. Lodsejeren anførte blandt andet følgende generelle bemærkninger:

Lodsejeren gjorde gældende, at ekspropriationskommissionen fastsatte erstatningen for tab af beplantning for lavt. Lodsejeren påpegede, at beløbet på 12 kr./m² alene dækker jordværdien og ikke de faktiske udgifter til reetablering. Lodsejeren forklarede, at professionel jordbearbejdning, hegn, vildtafværgning og pasning indebærer betydeligt højere omkostninger. Lodsejeren henviste til konkrete beregninger og tilbud på 80-340 kr./m² afhængigt af arealstørrelsen.

Lodsejeren fremførte, at der desuden burde ydes erstatning for tab af træværdi, jagtværdi og herlighedsværdi. Lodsejeren fastholdt, at ekspropriationskommissionen ikke havde besigtiget alle relevante beplantningsarealer, og at erstatningsfastsættelsen derfor ikke var dækkende.

Lodsejeren anførte, at erstatningen for arealafståelse var utilstrækkelig. Lodsejeren argumenterede for, at prisen burde fastsættes til 24 kr./m² i stedet for 20 kr./m². Lodsejeren henviste til handler og jordfordelingssager i nærområdet, hvor markedspriserne udgjorde mindst 240.000 kr./ha svarende til 24 kr./m².

Lodsejeren fremførte, at der ikke er ydet erstatning for benyttelse af veje i den aktuelle sag. Lodsejeren henviste til, at ekspropriationskommissionen i en tidligere sag vedrørende samme ejendom havde fastsat erstatningen til 1.000 kr. pr. vejstrækning, hvilket blev stadfæstet af taksationskommissionen. Lodsejeren gjorde gældende, at denne erstatningsramme er utilstrækkelig og ikke dækker den faktiske slitage og værdiforringelse. Lodsejeren anførte, at

vejarealer bør erstattes som øvrige arbejdsarealer, med takster på mindst 0,65 kr./m² afhængigt af belastningens omfang.

Lodsejeren anførte, at udgifter til sagkyndig bistand kun delvist var godtgjort. Lodsejeren forklarede, at de samlede omkostninger kun var erstattet delvist, og at der fortsat manglede et større beløb. Lodsejeren fremhævede, at udgifterne omfattede forberedelse, møder og efterarbejde. Lodsejeren bemærkede, at Banedanmark selv havde anerkendt, at forløbet ikke havde været hensigtsmæssigt, hvilket understøttede kravet om yderligere kompensation.

Lodsejeren fastholdt, at servitutten ikke var udformet korrekt. Lodsejeren fremførte, at der aldrig var udleveret en specifik servituttekst tilpasset ejendommen. Lodsejeren bemærkede, at den senest fremsendte tekst ikke indarbejdede de bemærkninger, som ekspropriationskommissionen havde fremført.

Lodsejeren anførte blandt andet følgende vedrørende lb.nr. 144:

Lodsejeren gjorde gældende, at ekspropriationskommissionens erstatning for parkeringsplads i fredskov ikke er tilstrækkelig. Lodsejeren påpegede, at placeringen på ekspropriationstidspunktet var uafklaret, men at kommissionen alligevel traf afgørelse uden præcis angivelse af areal. Lodsejeren understregede, at der skal ydes erstatning både for fjernelse af egetræ, afbrudt produktion og ulemper ved ændret grænse for ny kultur.

Lodsejeren anførte, at anlægsmyndigheden inddrager et produktivt skovareal til parkeringsplads, hvilket adskiller sig fra en servitut om privat fællesvej. Lodsejeren bemærkede, at en parkeringsplads altid skal stå til rådighed, og at dette kan hindre fremtidig skovdrift. Lodsejeren fremhævede, at udlægget kan gøre det uforholdsmæssigt dyrt at opsætte vildthegn ved nyplantning, hvilket påfører lodsejeren en varig ulempe, der ikke er erstattet.

Lodsejeren gjorde gældende, at ekspropriationskommissionens afgørelse alene har tilkendt 200 kr. for en afståelse på 10 m². Lodsejeren henviste til praksis om minimumserstatning på 1.000 kr. pr. delafståelse og krævede derfor en forhøjelse af beløbet. Lodsejeren bemærkede, at dette krav understøttes af en tidligere afgørelse fra 2019 vedrørende samme område.

Lodsejeren fremførte, at to egetræer placeret i hver sit hjørne af parkeringsarealet risikerer skade som følge af udlægning af stabilgrus og parkering på rodnettet. Lodsejeren krævede derfor erstatning på 6.000 kr. for træerne. Lodsejeren anførte endvidere, at parkeringspladsen og stien afskærer omkring 300 m² skovareal vest for arealet, som ikke længere kan anvendes til rationel drift, og krævede fuld afståelseserstatning herfor.

Lodsejeren bemærkede, at ekspropriationskommissionen har tilkendt 5.000 kr. for ændring af skovkort. Lodsejeren gjorde gældende, at erstatningen skal fastholdes, idet skovkortet skal ændres uanset, om der fældes træer eller ej.

Lodsejeren anførte, at et ahorntræ ved st. 88.330 bør erstattes med 2.000 kr., idet skellet er rykket ind, så træets rødder nu ligger i skel. Lodsejeren påpegede, at det er usikkert om træet vil blive et skeltræ eller skades ved de planlagte grøftearbejder.

Lodsejeren fremførte, at ekspropriationskommissionens afgørelse ikke har tilkendt erstatning for anvendelse af skovvejen i forlængelse af alléen. Lodsejeren fastholdt, at der som minimum bør tilkendes 1.000 kr. herfor.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet på nær erstatningen for ændring af skovkort, som ifølge anlægsmyndigheden bør nedsættes til 0 kr.

Under taksationsforretningen redegjorde anlægsmyndigheden for sine synspunkter, svarende til de argumenter, der fremgår af de til taksationskommissionen fremsendte indlæg. Anlægsmyndigheden anførte blandt andet følgende generelle bemærkninger:

Anlægsmyndigheden bestred lodsejerens krav om særskilt lodsejerkompensation. Anlægsmyndigheden påpegede, at ekspropriationsprocesloven ikke indeholder hjemmel til en sådan ordning, og at erstatning allerede er udmålt af ekspropriationskommissionen som en samlet godtgørelse for ulemper.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at ekspropriationskommissionens fastsættelse af godtgørelse for sagkyndig bistand er i overensstemmelse med praksis. Anlægsmyndigheden anførte, at godtgørelse fastsættes efter sagens karakter og ikke efter det faktiske timeforbrug. Anlægsmyndigheden fremhævede, at lodsejerens krav ikke er dokumenteret.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at ekspropriationskommissionens satser for arealafståelse er retvisende. Anlægsmyndigheden bestred lodsejerens krav om 24 kr./m² og fastholdt, at satsen på 20 kr./m² afspejler markedsværdien i området.

Anlægsmyndigheden anførte blandt andet følgende bemærkninger vedrørende lb.nr. 144:

Anlægsmyndigheden bemærkede, at ekspropriationskommissionen fastsatte erstatningen for arealafståelse til jernbanen til 20 kr./m², svarende til i alt 200 kr. Anlægsmyndigheden anførte, at taksten er fastsat efter den pris, der anvendes for tilsvarende landbrugsjord i området, og at kommissionen efter en konkret vurdering ikke fandt grundlag for at fravige kvadratmeterprisen. Anlægsmyndigheden tilsluttede sig derfor ekspropriationskommissionens kendelse på dette punkt.

Anlægsmyndigheden fremhævede, at minimumsbeløbet for erstatning alene gælder for sager, hvor den samlede erstatning ikke overstiger dette beløb. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at der ikke er hjemmel til at forhøje erstatningen med henvisning til et minimumsbeløb i nærværende sag.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at ekspropriationskommissionen for udlæg af ny privat fællesvej har fastsat en erstatning på 20 kr./m², svarende til 2.000 kr. Anlægsmyndigheden fastholdt, at fastsættelsen er i overensstemmelse med praksis, da arealet udgør fredskov, og at kommissionens kendelse derfor bør stadfæstes på dette punkt.

Anlægsmyndigheden anførte, at ekspropriationskommissionens fastsættelse af 4.000 kr. for midlertidig brug af arbejdsareal og øvrige ulemper er korrekt. Anlægsmyndigheden understregede, at beløbet er fastsat skønsmæssigt på baggrund af arealets karakter, anvendelse og beliggenhed samt under hensyn til, at perioden for den midlertidige anvendelse ikke overstiger seks uger. Anlægsmyndigheden fremhævede, at erstatningen dækker alle ulemper forbundet med etablering af parkering, trampesti og brug af adresse 3 som arbejdsareal i den sydlige del af matriklen.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at ekspropriationskommissionen havde fastsat en erstatning på 5.000 kr. for ændring af skovkort. Anlægsmyndigheden bestred dette og gjorde gældende, at der i forbindelse med ekspropriationsindgrebet ikke er fjernet beplantning, og at der derfor ikke er anledning til at ændre skovkortet. Anlægsmyndigheden fastholdt, at betingelserne for

erstatning efter ekspropriationsprocesloven ikke er opfyldt, da der ikke er påvist et økonomisk tab.

Anlægsmyndigheden fremførte endvidere, at der ikke fældes træer i forbindelse med etableringen af arealet, og at der derfor ikke foreligger noget tab, der berettiger til erstatning.

I forlængelse heraf fremførte anlægsmyndigheden, at parkeringspladsen og stien ikke medfører afsnøring af dyrkningsarealer. Anlægsmyndigheden bestred lodsejernes påstand om, at indgrebet forhindrer hegning eller normal drift, og anførte, at stien har eksisteret før projektet, og at hegning fortsat kan etableres som tidligere.

Anlægsmyndigheden konkluderede, at ekspropriationskommissionens kendelse i øvrigt er korrekt og i overensstemmelse med praksis. Anlægsmyndigheden påstod, at kendelsen stadfæstes for så vidt angår arealafståelse, udlæg af privat fællesvej og erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal, mens erstatningen for ændring af skovkort bør nedsættes til 0 kr.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen angår fastsættelse af ekspropriationserstatning for permanent afståelse af 10 m^2 samt udlægning af 100 m^2 til ny privat fællesvej/sti med dertil hørende servitut om vejret for anlægsmyndigheden. Desuden er der midlertidigt eksproprieret 2.750 m^2 til arbejdsareal.

Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at erstatningen for afståelsen af de 10 m^2 ved jernbanearealet og af det areal (100 m^2, heraf 40 m^2 privat vej), der er udlagt til ny privat fællesvej/sti (P-plads, jf. herved lov om private fællesveje § 10, nr. 3) bør fastsættes ud fra jordprisen på fredskov på ekspropriationstidspunktet, 1.december 2023. Med henvisning til de af ekspropriationskommissionens anførte grunde, lægger taksationskommissionen til grund, at handelsværdien på ekspropriationstidspunktet, 1. december 2023, udgjorde 20 kr./m^2 og stadfæster den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning på i alt 2.200 kr. (110 x 20 kr.) for arealafståelse og udlægning af ny privat fællesvej/sti (P-plads), idet taksationskommissionen ikke finder grundlag for at følge lodsejerens påstand om en minimumerstatning på 1.000 kr. for arealafståelsen af 10 m^2. Det bemærkes herved, at den af taksationskommissionen fastsatte minimumerstatning på 1.000 kr. i den af lodsejeren nævnte tidligere sag (kendelse af 10. november 2020 ad sag nr. 1, lb.nr. 3, sagsnr. TS 81001-00256 m.fl. tilgængelig på praksisportalen.trafikstyrelsen.dk) var en stadfæstelse af ekspropriationskommissionens afgørelse, som på dette punkt var begrundet i ekspropriationskommissionens (daværende) praksis. I den foreliggende sag fremgår det af ekspropriationskommissionens kendelse (gengivet ovenfor), at der efter ekspropriationskommissionens (aktuelle) praksis, "ikke ydes minimumserstatning for enkelte poster, men alene samlet for hvert lb.nr., såfremt erstatningen er mindre end 2.000 kr."

Taksationskommissionen finder det ikke sandsynliggjort, at udlægningen af 100 m^2 til ny privat fællesvej/sti og P-plads for anlægsmyndigheden med henblik på at sikre anlægsmyndigheden adgang til vedligeholdelse af jernbanens tekniske installationer m.v. nødvendiggør sådanne ændringer af fremgangsmåder i lodsejerens skovdrift, at det kan begrunde en erstatning for defigurering af driftsareal eller for tab af beplantning på grund af eventuel risiko for skade på gamle egetræer. Heller ikke den eventuelle risiko for skade på ahorntræ ved det afståede areal ved skellet til banearealet kan begrunde erstatning for tab af beplantning. Taksationskommissionen går ud fra, at erstatning for fældning eller anden beskadigelse af træer m.v., der måtte

ske under anlægsarbejdet, samt de hermed forbundne yderligere gener og ulemper fastsættes ved aftale mellem parterne, således at spørgsmål herom i tilfælde af uenighed kan indbringes for ekspropriationskommissionen.

Taksationskommissionen kan tiltræde ekspropriationskommissionens fastsættelse af erstatning på 4.000 kr. for midlertidig brug af arbejdsareal og veje samt øvrige ulemper.

Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at godtgørelse for ændring af skovkort i overensstemmelse med sædvanlig taksationspraksis fastsættes til 5.000 kr.

Efter ekspropriationsprocesloven og taksationspraksis ydes der ikke kompensation for lodsejers varetagelse af sine interesser i taksationssager, ud over hvad der følger af ekspropriationsproceslovens § 29 om passende godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand samt praksis angående ændring af markkort etc. Taksationskommissionen finder således ikke grundlag for at imødekomme lodsejerens påstande om særskilt lodsejerkompensation og særskilt godtgørelse for gener og ulemper i projektfasen.

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for som påstået af lodsejeren at forhøje det af ekspropriationskommissionen fastsatte beløb på 15.000 kr. der er tilkendt lodsejeren som passende godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand under sagens behandling for ekspropriationskommissionen jf. ekspropriationsproceslovens § 29. Det bemærkes herved, at ekspropriationskommissionen for sagkyndig bistand efter forretningen i den foreliggende sag samt fire andre samtidig behandlede sager forhøjede godtgørelsen i alle fem sager med i alt 15.000 kr. Selv om lodsejeren ikke er den samme i alle fem sager, er beløbet ikke fordelt på de enkelte sager, men i det hele tilskrevet sagen med løbenummer 146, jf. ekspropriationskommissionens kendelse gengivet i sagsnr. 2024–20459. Taksationskommissionen går ud fra, at lodsejerne i de fem sager aftaler sig til rette med hensyn til fordelingen af det nævnte yderligere beløb på 15.000 kr.

Som passende godtgørelse for lodsejerens nødvendige udgifter til sagkyndig under nærværende sags behandling for taksationskommissionen tilkendes lodsejeren 4.000 kr., idet bemærkes, at Taksationskommissionen herved har lagt vægt på, at sagkyndig bistand har været nødvendig også efter forretningsdagen.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse 10 m^2 á 20 kr.:	200 kr.
For udlæg af ny privat fællesvej 100 m^2 á 20 kr.:	2.000 kr.
For midlertidigt brug af arbejdsareal samt øvrige ulemper:	4.000 kr.
Ændring af skovkort:	5.000 kr.
Ejendomsskattekompensation:	100 kr.
I alt:	11.300 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen:	15.000 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved taksationskommissionen:	4.000 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationens ikrafttræden den 1. januar 2025, jf. lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsproceslo-ven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer), § 22. Forrent-ningen sker med en årlig rente på 2,60 pct., der svarer til den diskonto, der er fastsat af Natio-nalbanken på dette tidspunkt.

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

Peter Møgelvang-Hansen

Susanne Nielsen	Karl Frandsen
Claus Bo Nielsen	Per Lund Sørensen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administra-tiv myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstat-ning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomhe-den 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 27. november 2025

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

