Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 25. maj 2023

Sagsnr. 2022-106137 og 2022-106244

Sagens parter:

Ejer: Virksomhed1 A/S og X (navne og adressebeskyttet)

(herefter benævnt samlet som lodsejerne)

matr.nr. Matr.nr.1 Matr.nr.2, Matr.nr.3 og Matr.nr.4 samt Matr.nr.5

Beliggende: adresse1

4880 Nysted

(Lb.nr. lb.nr. 1 og lb.nr. 2)

Mod

Anlægsmyndighed: Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelser

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse ved ekspropriation til udbygning af Ringsted-Femern banen.

Torsdag den 25. maj 2023, ca. kl. 10:00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved vendepladsen ud for ejendommen adresse2 , 4880 Nysted. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden lektor, dr.jur. Rasmus Grønved Nielsen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Karl Frandsen og cand.jur. Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, ejendomsmægler Tina Ortmann Abildgaard og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Inger Juhl Larsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af advokat Janus Skak Olufsen på vegne af lodsejerne ved brev af 11. november 2022. Lodsejernes bestyrer var til stede sammen med lodsejernes repræsentant, advokat Janus Skak Olufsen fra Dahl Advokatpartnerselskab.

Anlægsmyndigheden gav møde ved skovfoged Bugge Vick, jurist Gitte Nielsen Ferneke, jurist Anja Schremmer Hartmann, landinspektør Lars Pedersen, og landinspektør Casper Trock. Samtlige repræsentanter for anlægsmyndigheden var fra Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

I forbindelse med anlæg af en fast forbindelse over Femern Bælt bliver Ringsted-Femern banen udbygget.

I den forbindelse har matr.nr. Matr.nr.1 Matr.nr.2, og Matr.nr.3 samt Matr.nr.5 - permanent fået eksproprieret et areal på 2.470 m^2, heraf fredskov 2.470 m^2. Derudover er der blevet eksproprieret et midlertidigt arbejdsareal på 2.530 m^2, heraf fredskov 2.530 m^2. Endelig blev der pålagt servitut om eldrift på 1.780 m^2. Efter anlægsarbejdets udførelse vil ejendommen få henlagt et areal på 1.540 m^2.

Matr.nr. Matr.nr.4 har permanent fået eksproprieret et areal på 1.340 m^2, heraf privat fællesvej 264 m^2. Derudover er der permanent blevet eksproprieret et areal på 360 m^2 til ny privat fællesvej. Til midlertidigt brug er der blevet eksproprieret et arbejdsareal på 1.360 m^2, heraf privat fællesvej 740 m^2. Endelig blev der pålagt servitut om eldrift på 10 m^2.

Matr.nr. Matr.nr.1 Matr.nr.2, og Matr.nr.3 samt Matr.nr.5 er en del af en ejendom bestående af flere matrikler. Ejendommen har et samlet areal på 738.708 m^2, heraf vej 1.510 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 9.700.000 kr., heraf grundværdi 2.036.000 kr. Ejendommen er en skov- og plantageejendom beliggende i landzone. Ejendommen er ejet af X.

Matr.nr. Matr.nr.4 er en del af en ejendom bestående af flere matrikler. Ejendommen har et samlet areal på 376.088 m^2, heraf vej 6.180 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 6.600.000 kr., heraf grundværdi 2.228.000 kr. Ejendommen er en landbrugsejendom uden beboelse beliggende i landzone. Ejendommen er ejet af Virksomhed1 A/S.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelser af 17. oktober 2022. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelserne er gengivet nedenfor.

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

- *KENDELSE: Udskrift af forhandlingsprotokollen for protokoltilførsel den 17. oktober 2022 – matr.nr.* Matr.nr.4 *(2022-106244)*
- *KENDELSE: Udskrift af forhandlingsprotokollen for protokoltilførsel den 17. oktober 2022 – matr.nr.* Matr.nr.1 Matr.nr.2 *og* Matr.nr.3 *(2022-106137)*
- *KLAGE: Brev af 11. november 2022 fra advokat Janus Skak Olufsen på vegne af lodsejer*
- *Indlæg af 21. april 2022 fra Landbrug & Fødevarer på vegne af lodsejer*
- *Indlæg af 23. april 2022 fra Banedanmark med kort*
- *Udskrift af forhandlingsprotokollen for ekspropriationsforretningen den 25. og 26. april 2022*
- *Arealfortegnelse nr. 65*
- *E-mail af 3. maj 2023 fra lodsejers repræsentant med supplerende bemærkninger og bilag*
- *Bemærkninger vedrørende ekspropriationsforretning*
- *Bilag 1 – Illustration 1 over zoner fra spormidte*
- *Bilag 2 – Sagkyndig udtalelse af 1. marts 2021*
- *Bilag 3 – Illustration 2*
- *E-mail af 7. maj 2023 fra Banedanmark – supplerende bemærkninger*

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 17. oktober 2022 vedr. lb.nr. lb.nr. 1

"For arealafståelse med påstående beplantning har kommissionen fastsat en erstatning på 22 kr. pr. m^2 svarende til en erstatning på i alt 54.340 kr. Kommissionen har ved sin erstatningsfastsættelse foretaget en konkret vurdering af værdien af de fredskovsarealer som eksproprieres på ejendommen.

Kommissionen er opmærksom på, at Taksationskommissionen for Sjælland mv. den 10. juni 2021 afsagde 2 kendelser, hvori spørgsmålet om erstatning i forbindelse med ekspropriation af fredskov blev behandlet. I disse sager blev erstatningen for den permanente afståelse af fredskovsarealer fastsat til 20 kr. pr. m^2. Der henvises til TS81001-000324 og TS81001-000325.

Kommissionen finder det sandsynliggjort, at priserne på træ er steget indenfor den seneste tid. På den baggrund finder kommissionen efter en samlet vurdering, at erstatningen for afståelse af fredskovsarealer, hvor beplantningen har en lidt forskellig alder, skal fastsættes til 22 kr. pr. m^2 som en gennemsnitspris.

Kommissionen har ved andre ejendomme i forbindelse med udbygning af Ringsted-Femern banen, hvor der er pålagt servitut om eldrift på skovarealer, fastsat servituterstatningen til 3 kr. pr. m^2 + 12 kr. pr. lb. m skovbryn.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for denne ejendom, som kan begrunde en fravigelse af den sædvanligt anvendte takst for ejendomme af denne type og med denne beliggenhed.

For midlertidig brug af arbejdsareal med beplantning har kommissionen fastsat erstatningen til 14 kr. pr. m² svarende til en erstatning på 35.420 kr. Kommissionen har på ekspropriationsforretningen foretaget en konkret vurdering af beplantningen, herunder beplantningens omfang og betydning for ejendommen.

For påvirkning af naboarealer/væltefare har kommissionen fastsat en erstatning på 13.764 kr. svarende til 3 kr. pr. m². Erstatningen er fastsat efter en konkret vurdering af den påvirkning, som indgrebet medfører for naboarealer/væltefare.

Kommissionen vurderer, at der i anlægsperioden vil være en jagtforstyrrelse på de berørte arealer. Kommissionen har skønsmæssigt fastsat erstatningen herfor til 10.000 kr.

For ændring af to skovkort har kommissionen fastsat en erstatning på 5.000 kr. pr. kort i alt 10.000 kr.

Ejendomsskattekompensationen udgør 100 kr.

Kommissionen har fastsat en godtgørelse for sagkyndig bistand på 20.000 kr. Godtgørelsen omfatter både behandlingen af lb.nr. lb.nr. 2 *og* lb.nr. 1 *. Godtgørelsen er fastsat på baggrund af en konkret vurdering af omfanget og karakteren af begge sager.*

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

For afståelse af areal, skov, 2.470 m² á 22 kr.: ……	*54.340 kr.*
For servitut om eldrift, 1.780 m² á 3 kr. og 482 lb. m. skovbryn á 12 kr.: ……	*11.124 kr.*
For tab af beplantning/fældning af skov og midlertidig brug i den forbindelse, 2.530 m² á 14 kr.: ……	*35.420 kr.*
For påvirkning af naboarealer, 4.588 m² á 3 kr.: ……	*13.764 kr.*
For jagtforstyrrelse i anlægsperioden: ……	*10.000 kr.*
For ændring af 2 skovkort: ……	*10.000 kr.*
Ejendomsskattekompensation: ……	*<u>100 kr.</u>*
I alt: ……	*134.748 kr.*

Arealet fra lb.nr. lb.nr. 3 *tillægges vederlagsfrit.*

Godtgørelse for sagkyndig bistand vedrørende lb.nr. lb.nr. 2 *og* lb.nr. 1 *: ……*	*20.000 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).”

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 17. oktober 2022 vedr. lb.nr.

lb.nr. 2

"For arealafståelse har kommissionen fastsat en erstatning på 30 kr. pr. m² svarende til henholdsvis 32.280 kr. for arealafståelse til jernbane samt 10.800 kr. for areal til ny privat fællesvej. Arealerstatningen på 30 kr. pr. m² er fastsat på baggrund af den m² pris, som kommissionen anvender i området, hvor ejendommen er beliggende, og som også er anvendt ved de øvrige ejendomme, der er berørt af Ringsted-Femern banen ved denne ekspropriation. Kommissionen finder ikke, at der for den konkrete ejendom er grundlag for at fravige denne m2-pris.

Kommissionen har for servitut om eldrift fastsat en minimumserstatning på 1.000 kr.

Erstatningen for servitutten om eldrift er fastsat efter praksis på området. For landbrugsarealer i landzone beregnes erstatningen til at være 3 kr. pr. m², dog med et minimumsbeløb på 1.000 kr.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for denne ejendom, som kan begrunde en fravigelse af den sædvanligt anvendte takst for ejendomme af denne type og med denne beliggenhed.

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

For ændring af et markkort har kommissionen fastsat en erstatning på 1.500 kr.

For ulemper i anlægsperioden har kommissionen fastsat en erstatning på 10.000 kr. Kommissionen har fastsat erstatningen på baggrund af en konkret og samlet vurdering af de ulemper, som påføres ejendommen i anlægsperioden.

Ejendomsskattekompensationen udgør 200 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For afståelse af areal, 1.076 m² á 30 kr.: ……	*32.280 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 450 m², heraf vej 90 m², netto 360 m² á 30 kr.: ……	*10.800 kr.*
For servitut om eldrift, 10 m² á 3 kr. (minimumserstatning): ……	*1.000 kr.*
For ændring af markkort.: ……	*1.500 kr.*
For ulemper i anlægsperioden: ……	*10.000 kr.*
Ejendomsskattekompensation: ……	*200 kr.*
I alt: ……	*55.780 kr.*

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer)."

Parternes **påstande og synspunkter**

Lodsejerne påstod under besigtigelsen den 25. maj 2023 ekspropriationskommissionens afgørelse vedr. lb.nr. lb.nr. 2 stadfæstet. Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse vedr. lb.nr. lb.nr. 1 ændret, således at erstatningen for ekspropriation af 2.470 m^2 forhøjes til 30 kr./m^2 samt at erstatningen for servitut om eldrift forhøjes til i alt 700.000 kr.

Lodsejernes repræsentant fremførte under besigtigelsen den 25. maj 2023 til støtte for påstanden synspunkter svarende til indlægget *bemærkninger vedrørende ekspropriationsforretning* sendt via e-mail den 3. maj 2023. Derudover henviste repræsentanten til indlægget og en sagkyndig udtalelse fremkommet med et ved retten i Næstved udmeldt syn og skøn vedrørende servitut om eldrift i rapport af 1. marts 2021, jf. sag BS-33579/2019-NAE.

I indlægget af 3. maj 2023 fremførte lodsejernes repræsentant bl.a. følgende synspunkter til støtte for påstanden:

"***Erstatningskrav for lb. nr.*** lb.nr. 1

Ekspropriation af 2.470 m^2 af 30 kr./m^2	*kr.*	*74.100,00*
Ændring af skovkort, 2 stk.	*kr.*	*10.000,00*
Jagtforstyrrelse i anlægsperioden	*kr.*	*10.000,00*
Ejendomsskattekompensation	*kr.*	*100,00*
El-driftsservitutten		
- *Erstatning for sikring af servitutarealet*	*kr.*	*500.000,00*
- *Erstatning til besigtigelser af servitutarealet og areal udenfor servitutarealet*	*kr.*	*100.000,00*
- *Påvirkning af konsekvensareal og Fjernelse af risiko træer*	*kr.*	*100.000,00*
Etablering af 482 meter nyt skovbryn	*kr.*	*24.100,00*
I alt	*kr.*	*818.300,00*

[…]

Servitutarealet, konsekvenszonen og udenfor konsekvenszonen

[…]

Foruden servitutarealet og konsekvenszonen vil el-driftsservitutten ligeledes have betydning i en zone udenfor servitutarealet og konsekvenszonen, da visse træer på grund af højde og kronebredde, vil kunne udgøre en risiko for banedriften. Træer og buske udenfor servitutarealet og konsekvenszonen vil desuden i langt højere grad end tidligere være eksponeret for skader, (da skoven generelt åbnes mere op, og der vil blive fældet en del beplantning foran disse træer). Ny skovkant eksponeres og risiko for stormfald, afbrækning af top elle grene forøges.

Det er ikke muligt at lave en generel afgrænsning af hvor stort et område, el-driftsservitutten reelt påvirker udover servitutarealet og konsekvenszonen, da det afhænger af den konkrete beplantning og områdets

karakter, hvorfor det beror på træarter og boniteter nu og i fremtiden og må bero på en konkret vurdering.

[…]

Konsekvenser indenfor servitutarealet (10 meter fra banemidten)

[…]

Forpligtelsen indebærer, at samtlige træer i en zone på 10 meter fra banemidten ("servitutarealet") skal afdrives, før de opnår optimal omdriftshøjde og alder, hvilket ikke er skovøkonomisk rentabelt.

El-driftsservitutten udelukker således, at der på servitutarealet kan etableres en normal driftsøkonomisk rentabel skovdrift.

[…]

Det gøres hertil gældende, at lodsejerne i henhold til el-driftsservituttens bestemmelser pålægges at vedligeholde servitutarealet til evig tid.

[…]

Konsekvenser udenfor servitutarealet (konsekvenszonen)

[…]

Det er nødvendigt, at lodsejerne - for at kunne leve op til denne forpligtelse - er nødsaget til at beskære bevoksning udenfor servitutarealet, inden denne bevoksning er hugstmoden og klar til salg, idet bevoksningen ellers ad åre vil overskride de i eldriftsservitutten fastlagte grænser, hvis træerne vælter. Alternativt må lodsejerne påtage sig det fulde ansvar, måtte den forstfaglige vurdering, vise sig at være mangelfuld eller fejlagtigt jf. en konkret sag fra Sorø (BS-18435/2022 NAE) anlagt af Banedanmark, hvori den af Banedanmark nedlagte påstand reelt indebærer, at der efter Banedanmarks opfattelse påhviler lodsejer en skærpet og betydeligt tilsyns- og handlepligt i forhold til definitionen af, hvilke træer der er i risiko for at vælte eller på anden måde beskadige ledningsanlægget.

[…]

Ud fra en forstfaglig vurdering er det således ikke økonomisk rentabelt at foretage fældning af en bevoksning, inden den er hugstmoden og klar til salg.

Det er derimod med udgangspunkt i basale driftsøkonomiske betragtninger ødelæggende, hvis Banedanmark på et tidspunkt måtte pålægge lodsejerne at fælde eller beskære træer, som vokser ind i servitutarealet

Driftsmæssigt har el-driftsservitutten således den væsentlige konsekvens, at lodsejerne til evig tid afskæres fra at drive skovbrug i en zone udenfor servitutarealet ("konsekvenszonen"), da der i sagens natur ikke skal foretages skovdrift på arealer, hvor det ikke er økonomisk rentabelt.

Denne problemstilling berører som minimum en zone på 30,5 meter fra banemidten på banens side, hvor der ikke er placeret master og 33 meter fra banemidten på banens side, hvor der er placeret master mv.

[…]

<u>Øvrige driftsmæssige konsekvenser</u>

Når skovbevoksningen indenfor servitutarealet og konsekvenszonen fældes, fordi skovdriften på arealerne ikke længere er driftsmæssig økonomisk rentabel, jf. ovenfor, påvirkes skovdriften også udenfor disse zoner.

For det første vil den påkrævede fældning af skovbevoksningen eksponere skovfacaden yderligere mod vind. Der skal derfor etableres et nyt skovbryn, som kan beskytte de bagvedliggende arealer.

[…]

For det andet vil randbeplantningen, indtil et nyt skovbryn er etableret og opvokset, i højere grad end tidligere eksponeres for skader.

[…]

For det tredje er der risiko for, at træer udenfor servitutarealet og konsekvenszonen på grund af træernes højde og kronebredde, vil kunne udgøre en risiko for banedriften.

Der er således tale om træer, der kan være placeret udenfor servitutarealet og konsekvenszonen, men som kan vælte ind på køreledningsanlægget på grund af deres højde og krone symmetri. Det gøres gældende, at lodsejerne i henhold til el-driftsservitutten er forpligtet til at fjerne disse risikotræer op til min. 33 meter afhængig af træart og bonitet.

Ekspropriationskommissionen har ikke udøvet et skøn over lodsejernes tab

[…]

I forbindelse med ekspropriationskommissionens kendelser ses de konkrete forhold ikke inddraget.

Hertil henstår det uvist, på hvilket grundlag "taksten" 3 kr./m2 er fastsat og ikke mindst, hvornår den er fastsat.

Det er ikke lykkedes lodsejerne at skaffe sig viden om, at "taksten" på nogen måde er begrundet i, eller fastsat på grundlag af reelle tab og beregning af evige omkostninger.

Det er lodsejernes opfattelse, at erstatningen skal beregnes som tab af afkast, opgjort ud fra forstøkonomiske principper.

Der skal ved ventetidsberegningen anvendes en diskonteringsfaktor, som svarer til det aktuelle renteniveau ved lang og sikker pengeanbringelse på ekspropriationstidspunktet.

De enkelte erstatningsposter

Pleje af servitutarealet (10 meter fra banemidten)

[…]

Omkostningerne til årlig buskrydning og grenknusning hvert 3. år kan skønsmæssigt fastsættes til ikke under 5.000 kr. pr. år.

Nutidsværdien heraf udgør 500.000 kr., idet der skal anvendes en rente på 1 %.

Hertil skal der fastsættes omkostninger til årlig besigtigelse, skønsmæssigt ikke under 1.000 kr. pr. år.

Nutidsværdien heraf udgør 100.000 kr., idet der skal anvendes en rente på 1 %.

De samlede vedligeholdelsesomkostninger kan herefter opgøres til 600.000 kr. excl. moms.

[…]

Nyt skovbryn

Som omtalt ovenfor vil den påkrævede fældning eksponere skovfacaden yderligere mod vind, og der skal derfor etableres et nyt skovbryn, som kan beskytte de bagvedliggende arealer.

Lodsejerne har derfor krav på erstatning for etablering af et nyt skovbryn på 482 mtr. Omkostninger til etablering, herunder indkøb af planter, tilrigning og udførelse udgør ikke under 50,00 kr./m, svarende til erstatningskrav på 24.100 DKK.

[…]

Fjernelse af risikotræer

Som omtalt ovenfor er der risiko for, at der udenfor servitutarealet og konsekvenszonen kan være placeret træer, som kan vælte ind på køreledningsanlægget på grund af deres højde og krone symmetri.

[…]

Der må påregnes ekstraordinære høje omkostninger som følge af krav til sikkerhed ved skovning eller topkapning af risikotræer for at undgå skader på køreledningsanlægget. Fjernelse af risikotræer vil skulle ske løbende og dermed ikke på det driftsøkonomisk optimale tidspunkt, hvilket i sig selv vil foranledige tab for lodsejeren.

Omkostningerne forbundet med besigtigelse udgør ikke under 1.000 kr. pr. år.

Nutidsværdien heraf udgør 100.000 kr. excl. moms, idet der skal anvendelses en rente på 1 %."

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelser stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant fremførte under besigtigelsen til støtte for påstanden, at erstatningen blev indeksreguleret af ekspropriationskommissionen. Repræsentanten påpegede at servitutten om eldrift er baseret på naboretlige principper, hvilket betyder at træerne ikke må udgøre en særlig fare for naboejendomme. Repræsentanten bemærkede yderligere, at skovdriften i denne sag ikke må udgøre en særlig risiko for kørestrømmen.

Anlægsmyndighedens repræsentant forklarede, at efter forstfaglige principper vurderes skove tæt på naboejendomme for særlig fare for at grene kan falde ned og forårsage skade på naboejendommene. Hvis en sådan skade sker, bliver skovejeren anset som ansvarlig for skaderne.

Anlægsmyndighedens repræsentant påpegede, at servitutten om eldrift kun har et totalt forbud mod beplantning inden for 3 meter fra nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget. Repræsentanten forklarede, at skovdriften kan fortsætte inden for den resterende del af servitutarealet uhindret, men at der er en pligt til at tilse beplantning og sørge for, at der ikke er en risiko for at beskadige banen.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede afslutningsvis, at Retten i Næstved i det væsentlige tilsidesatte skønserklæringen i sag BS-33579/2019-NAE nævnt af lodsejers repræsentant.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til erstatning for ekspropriation og pålæg af servitut om eldrift med hjemmel i lov nr. 575 af 4. maj 2015 om anlæg og drift af en fast forbindelse over Femern Bælt med tilhørende landanlæg i Danmark.

Lodsejerne har navnlig gjort gældende, at erstatningen for ekspropriation af 2.470 m^2 skal forhøjes til 30 kr./m^2, at erstatningen for servitut om eldrift skal forhøjes til i alt 700.000 kr., og at erstatning for etablering af 482 m. skovbryn skal forhøjes til 50 kr./lb. m.

Taksationskommissionen kan tiltræde ekspropriationskommissionens vurdering, hvorefter erstatningen for afståelse af fredskovsarealer, hvor beplantningen har en lidt forskellig alder, som udgangspunkt skal fastsættes til 22 kr./m^2. Da der ikke er konkrete oplysninger, der taler for at fravige denne takst i den foreliggende sag, lægger taksationskommissionen taksten til grund for erstatningsberegningen. Erstatningen for ekspropriationen af 2.470 m^2 kan herefter fastsættes til 54.340 kr.

Det følger af servitutten om eldrift, at ingen dele af ejendommens træer og buske må være tættere på end 3 m. målt fra en lodret linje gennem nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget. Med henblik på at opfylde dette krav kan Ba-

nedanmark pålægge lodsejeren for egen regning at beskære træer og anden bevoksning, der er mindre end 10 m. fra nærmeste spormidte, medmindre bevoksningen er underlagt en driftsform, som sikrer, at den ikke vil kunne nå nærmere end de omtalte 3 m. Servitutten bestemmer også, at ingen dele af ejendommens træer og buske ud fra en forstfaglig vurdering må være i særlig risiko for at vælte og derved udgøre en særlig risiko for at komme tættere på end 3 m. fra køreledningsanlægget.

Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at erstatning for pålæg af servitut om eldrift som udgangspunkt skal fastsættes til 3 kr./m^2. Denne takst følger af fast taksationspraksis og er således lagt til grund i en lang række andre sager. Det må kræve konkrete og særlige holdepunkter at fravige denne praksis. Sådanne holdepunkter findes ikke i den foreliggende sag.

Særligt med hensyn til lodsejernes henvisning til sagkyndig erklæring af 1. marts 2021 bemærker taksationskommissionen, at Retten i Næstved ved dom af 1. november 2022, sag BS-33579/2019-NAE, i det væsentlige har tilsidesat denne erklæring. Byretten fastslog i forlængelse heraf med henvisning til § 25 i jernbaneloven (lov nr. 686 af 27. maj 2015), at servituttens vilkår angående risikotræer ikke indebar en udvidelse af den vedligeholdelsespligt, som lodsejer havde forud for servitutpålægget. Efter det oplyste, er den omtalte byretsdom anket til Østre Landsret.

Taksationskommissionen bemærker hertil, at lodsejerne også i medfør af den almindelige naboret har visse forpligtelser over for jernbaneanlægget. Som følge heraf kan kommissionen ikke give lodsejerne medhold i det synspunkt, at servitutarealet reelt er mere omfattende end 1.780 m^2.

Erstatning for pålæg af servitut om eldrift på 1.780 m^2 fastsættes derfor til 5.340 kr.

Taksationskommissionen er opmærksom på, at der verserer retssager, hvor bl.a. spørgsmålet om erstatning for pålæg af servitut om eldrift foreligger til prøvelse. Taksationskommissionen bemærker, at såfremt domstolene måtte tilsidesætte den faste praksis for taksering af erstatning for pålæg af servitut om eldrift, vil kommissionen overveje, om der er grundlag for at genoptage nærværende sag.

Dernæst finder taksationskommissionen ikke grundlag for at forhøje den takstmæssige erstatning på 12 kr./lb. m. til etablering af skovbryn. Erstatning for etablering af 482 lb. m. nyt skovbryn fastsættes derfor til 5.784 kr.

Taksationskommissionen kan i øvrigt tiltræde ekspropriationskommissionens vurdering af øvrige erstatningsposter.

På denne baggrund stadfæstes ekspropriationskommissionens kendelse.

I medfør af ekspropriationsproceslovens § 29 fastsættes en samlet godtgørelse på 30.000 kr. for sagkyndig bistand i forbindelse med ekspropriations- og taksationsforretningerne vedrørende lb.nr. lb.nr. 1 og lb.nr. 2 .

Sagen afgøres herefter således:

Vedr. lb.nr. lb.nr. 2

For afståelse af areal, 1.076 m2 á 30 kr./m2:	32.280 kr.
For areal til ny privat fællesvej, 450 m2, heraf vej 90 m2, netto 360 m2 á 30 kr./m2:	10.800 kr.
For servitut om eldrift, 10 m2 á 3 kr./m2:	1.000 kr.
For ændring af markkort:	1.500 kr.
For ulemper i anlægsperioden:	10.000 kr.
Ejendomsskattekompensation:	200 kr.
I alt:	55.780 kr.

Vedr. lb.nr. lb.nr. 1

For afståelse af areal, skov, 2.470 m2 á 22 kr./m2:	54.340 kr.
For servitut om eldrift, 1.780 m2 á 3 kr./m2:	5.340 kr.
For etablering af 482 lb. m. skovbryn á 12 kr./lb. m:	5.784 kr.
For tab af beplantning/fældning af skov og midlertidig brug i den forbindelse, 2.530 m2 á 14 kr./m2:	35.420 kr.
For påvirkning af naboarealer, 4.588 m2 á 3 kr./m2:	13.764 kr.
For jagtforstyrrelse i anlægsperioden:	10.000 kr.
For ændring af 2 skovkort:	10.000 kr.
Ejendomsskattekompensation:	100 kr.
I alt:	134.748 kr.

Arealet fra lb.nr. lb.nr. 3 tillægges vederlagsfrit.

Godtgørelse for sagkyndig bistand for ekspropriationskommissionen og taksationskommissionen, inkl. moms:	30.000 kr.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelser stadfæstes.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, § 22. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

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

Rasmus Grønved Nielsen

Karl Frandsen Susanne Nielsen

Erling Rørdam Tina Ortmann Abildgaard

/ 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 § 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 14. august 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

