Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 22. maj 2024

Sagsnr. 2023-157272

Sagens parter:

Ejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 og 2

Beliggende: adresse 1 og adresse 2

4000 Roskilde

(Lb.nr. 1004)

Mod

Anlægsmyndighed: Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for strukturskade, uens retablering af muldlag samt øvrige ulemper i forbindelse med tilbageleveringen af midlertidigt arbejdsareal.

Onsdag den 22. maj 2024, ca. kl. 10.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på matr.nr. 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus, Peter Møgelvang-Hansen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og gårdejer Niels Knud Eriksen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, administrerende direktør Claus B. Nielsen og ejendomsmægler Per Lund Sørensen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af lodsejers repræsentant Claus S. Madsen. Lodsejer var til stede sammen med sin repræsentant, konsulent Claus S. Madsen, Ejendomsretten.dk. Derudover deltog lodsejers ægtefælle, Person1 , og repræsentant for forpagteren, Person2

Anlægsmyndigheden gav møde ved juridiske specialkonsulenter Mette Kristensen og Lea Wiehe Bøtcher See samt landinspektør Morten Søe Kristensen.

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

Sagens oplysninger

Ifølge Tingbogen er matr.nr. 1 og 2 , en del af en samlet landbrugsejendom beliggende i landzone. Matr.nr. 1 , har et areal på 80.452 m^2, heraf vej 4.880 m^2. Matr.nr. 2 , har et areal på 42.775 m^2. Den samlede ejendom har et areal på 482.709 m^2, heraf vej 5.268 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 9.950.000 kr., heraf grundværdi 2.552.300 kr.

I forbindelse med elektrificeringen af jernbanestrækningen Roskilde-Kalundborg blev der eksproprieret permanent et areal på 300 m^2 og midlertidigt et arbejdsareal på 31.960 m^2, heraf privat fællesvej 4.880 m^2. Det midlertidige arbejdsareal er fordelt med ca. 2,3 ha på 1 , ca. 0,4 ha på 2 , og ca. 0,5 ha privat fællesvej. Derudover er der mellem lodsejer og Banedanmark aftalt leje af den resterende del af matr.nr. 1 , da restarealet, der ikke blev eksproprieret til midlertidigt arbejdsareal, vurderes at være for lille til rationel landbrugsdrift.

Der blev på besigtigelses- og ekspropriationsforretning den 18. juni 2019 indgået forlig vedrørende bl.a. det permanent eksproprierede areal på 300 m^2 og om erstatning for "samtlige ulemper, herunder tab af beplantning samt jagtforstyrrelse i anlægsperioden."

Den 18. maj 2020 blev der imellem lodsejer og anlægsmyndighed indgået aftale om erstatning for servitut, afgrødeerstatning, leje af areal og sagkyndig bistand. Af aftalen fremgår bl.a.:

"Eventuel strukturskade på arbejdsarealet afregnes i forbindelse med tilbageleveringen af arbejdsarealet.

Hvis det midlertidigt afståede areal skulle overstige det aftalte areal, vil der ske efterbetaling på 0,65 kr. pr. m^2, eller alternativt en afgrødeerstatning. Hvis det midlertidigt afståede areal skulle være mindre end det aftalte areal, foretages der ikke efterregulering af det aftalte beløb. […]"

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

- KENDELSE: Udskrift af forhandlingsprotokollen af 19. september 2023 samt protokoltilførsel den 26. september 2023, 48. hæfte
- KLAGE: Mail fra konsulent Claus S. Madsen p.v.a. lodsejer af 9. oktober 2023
- Udskrift af forhandlingsprotokollen af 18. og 19. juni 2019, 4. hæfte
- Aftale af 18. maj 2020 angående bl.a. leje af midlertidige arbejdsarealer
- Notat med bilag fra landinspektør Marius F. Skjødt p.v.a. Banedanmark
    - Bilag 1: billeder af 26. september 2021
    - Bilag 2: opmåling af koter udført af Mølbak Landinspektører A/S
    - Bilag 3a: drænkort for ny dræning
    - Bilag 3b: drænkort for gammel dræning
    - Bilag 4: billeder af 15. maj 2023
- Mail til ekspropriationskommissionen fra konsulent Claus S. Madsen af 4. september 2023
- Mailkorrespondance mellem konsulent Claus S. Madsen og Taksationssekretariatet af 8. april 2024
- Mail til taksationskommissionen fra konsulent Claus S. Madsen p.v.a. lodsejer af 26. april 2024
    - Indlæg ved taksationskommissionen den 22. maj 2024
    - Tilbud på reetablering fra Allan Jensen af 26. april 2024
- Revideret indkaldelse af 9. april 2024
- Taksationskommissionens sammensætning
- Mail til taksationskommissionen fra konsulent Claus S. Madsen p.v.a. lodsejer af 13. maj 2024
    - Indlæg af 27. april 2024
    - Højdekort matr.nr. 1
- Forsøg på opmåling terræn med laser – udleveret på taksationsforretningen
- Oversigt over huller med forklaring – udleveret på taksationsforretningen

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 26. september 2023. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 26. september 2023:

"Kommissionen noterede sig på mødet det af parterne beskrevne forløb, herunder de i sagen fremsatte synspunkter og bemærkninger. Kommissionen noterede sig endvidere, at ejeren ønsker, at Banedanmark reetablerer arealet tilbage til den stand, som arealet havde før det blev taget i brug af Banedanmark som midlertidigt arbejdsareal. Ejeren har herudover anført, at der er sket en væsentlig forringelse af dyrkningsværdien på et areal svarende til ca. 1,5 ha, og at det derfor ikke er nok alene at fastsætte erstatning svarende til svær strukturskade. Der henvises i øvrigt til det anførte i ovenstående protokol fra mødet.

Kommissionen finder, at der i den konkrete sag skal fastsættes en erstatning for strukturskade og uens retablering af muldlag. Ved kommissionens besigtigelse og gennemgang af arealet konstaterede kommissionen, at mulden på arealet ikke er

fordelt ligeligt i forbindelse med reetableringen, og at der visse steder derfor mangler muld. Mulden er desuden på en stor del af arealet blevet blandet med råjorden. Det kan dog, ud over sammenblanding af muld og råjord ved især dræningsarbejdet, til dels skyldes, at der synes pløjet ganske dybt ved den seneste pløjning.

Kommissionen finder ikke, at Banedanmark skal pålægges at tilføre arealet ekstra muld. Der er muld på arealet. om end den er noget uens fordelt. Kommissionen skal i den forbindelse bemærke, at der ikke har været gravet i arealet, ud over en ny dræning af arealet, der er ikke tilført overskudsjord/udsat jord på arealet eller i øvrigt dokumentation for, at der skulle være fjernet jord fra arealet.

Kommissionen er herefter og på baggrund af besigtigelsen af arealet af den opfattelse, at arealet er dyrkbart, og at muldlaget og strukturen i jorden vil blive gendannet i løbet af nogle år. Der skal dog ydes en erstatning for perioden med den forringede dyrkningsmæssige værdi/udbyttetab. Kommissionen har ved sin gennemgang af arealet fastsat en erstatning dækkende hele arealet på ca. 2,3 ha. Kommissionen fastsætter herefter erstatningen skønsmæssigt til 100.000 kr. for strukturskade og uens retablering af muldlag samt øvrige ulemper, herunder evt. nedsprøjtning af ukrudt i forbindelse med opstart af dyrkning.

Ejeren har særligt fremhævet, at der mangler muld på især ca. 1,5 ha. Erstatningen på de 100.000 kr. vil, hvis man alene betragter denne del af arealet, svare til betaling for fuld forpagtningsafgift på 6.500 kr. pr. ha pr. år i 10 år, eller halv forpagtningsafgift i 20 år. Hvis der tages udgangspunkt i hele arealet på 2,3 ha, som er det kommissionen har taget udgangspunkt i, svarer erstatningen til betaling for fuld forpagtningsafgift på 6.500 kr. pr. ha pr. år i 6 år eller halv forpagtningsafgift i 12 år.

Til brug for godtgørelse for sagkyndig bistand fastsætter kommissionen en godtgørelse på 10.000 kr. Godtgørelse er fastsat under hensyn til sagens karakter og omfang.

Sagen afgøres herefter således:

For strukturskade og uens retablering af

muldlag samt øvrige ulemper: ..... 100.000 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand: ..... 10.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17, jf. § 21 og§ 29, i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).”

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at anlægsmyndigheden pålægges at retablere det midlertidige arbejdsareal på 1 , så det kommer i samme stand som før ekspropriationen. Subsidiært påstod lodsejer afgørelsen ændret, således at erstatningen forhøjes til 373.780 kr., samt at der tilkendes en godtgørelse for sagkyndig bistand på 13.000 kr.

Lodsejerens repræsentant fremførte til støtte for påstanden, at arbejdsarealet ikke er blevet retableret til den oprindelige stand, da bl.a. muldlaget er blevet ujævnt fordelt,

jorden er blevet komprimeret, og dræning af marken er sket med en for stor skovl. Af samme grund påstod lodsejers repræsentant, at der ikke er sket tilbagelevering.

Lodsejers repræsentant henviste til terrænkort fra Geodatastyrelsen samt udleveret dokument med opmåling. Repræsentanten gjorde gældende, at der som følge af den mangelfulde retablering er sket en terrænsænkning på mellem 27 cm og 59 cm fordelt på det midlertidige arbejdsareal. Repræsentanten henviste til, at terrænsænkningen skyldes komprimering af jorden og et ujævnt fordelt muldlag.

Lodsejers repræsentant henviste til dokumentet indeholdende oversigt over profilhuller med forklaring, udleveret på taksationsforretningen, og fremviste derefter de pågældende profilhuller for kommissionen. Repræsentanten gjorde gældende, at den ikke berørte jord har et muldlag på 35 cm, mens arealerne, hvor mulden blev opbevaret under anlægsarbejdet, og hvorfra den efterfølgende blev forsøgt fordelt, har et muldlag fra enden af arbejdsarealet og mod vejen på henholdsvis 70 cm, 70 cm, 60 cm, og 40 cm. Repræsentanten anførte, at det resterende arbejdsareal på ca. 1,5 ha består af sammenblandet muld og råjord, dog hovedsageligt råjord.

Lodsejers repræsentant anførte, at drænene burde være gravet med en 25-30 cm bred skovl og ikke som sket med en skovl på 60-70 cm. Desuden er muld og råjord blevet blandet i processen. Repræsentanten anførte, at også denne fejl i drænlægning har påvirket terræn og muldlag negativt.

Lodsejers repræsentant fremførte yderligere, at jorden er blevet komprimeret af de tunge maskiner benyttet af anlægsmyndigheden. Repræsentanten påpegede, at strukturskaden er mellem til svær fordelt på arealet. Repræsentanten bemærkede, at vandspejlet står højt i området, da det er et tidligere moseareal, hvorfor jorden kan blive meget våd. Den våde jord sammenholdt med de tunge maskiner har, ifølge repræsentanten, forårsaget mellem til svær strukturskade.

Med henvisning til, at den nuværende muld og råjord ikke kan sorteres, og at der mangler muld på ca. 1,5 ha, gjorde lodsejers repræsentant gældende, at der skal tilføres ca. 4.200 tons muld, for at retablere arealet til den oprindelige stand. Repræsentanten påpegede, at der inden tilkørsel af muld skal ske grubning, harvning, jævning, sprøjtning m.v. af jorden.

Lodsejerens repræsentant gjorde gældende, at der ikke er betalt leje af arealet på ca. 4,2 ha for 2024. Repræsentanten påpegede yderligere, at erstatningen for jagt kun blev tildelt for 1 år, hvorfor der mangler 2 års erstatning for jagt.

Lodsejers repræsentant påstod sagen hjemvist til ekspropriationskommissionen med henblik på at pålægge anlægsmyndigheden at retablere arealet i dets oprindelige stand. Subsidiært påstod repræsentanten erstatning på i alt 373.780 kr.

Ifølge indlæg af 27. april 2024 fra lodsejers repræsentant er erstatningskravet opgjort på følgende måde:

"Tilbud på kørsel af muld til retablering af oprindelig muldlag	
og terræn koster 51 kr. pr ton. Der mangler mellem 3000 m3	
eller ca. 4200 t x 51kr pr ton	*214.500 kr.*
Struktur skade 27.080 kvm x 3,00 kr.	*81.240 kr.*
Grubning, harvning, jævning, sprøjtning etc.	
se tilbud fra Allan Jensen	*23.740 kr.*
Opmåling af det manglende terræn og muld	
- ikke udført af Banedanmark	*12.000 kr.*
Tab af jagt i 2 år, ved ekspropriationen blev tildelt tab af jagt i et år	*15.000 kr.*
Leje af areal i 2024 4,2 ha x 6500 kr. pr ha	*27.300 kr.*
Erstatning i alt	*373.780 kr."*

Sluttelig påstod lodsejers repræsentant godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved taksationskommissionen fastsat til 13.000 kr. samt stadfæstelse af den tilkendte godtgørelse for sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen på 10.000 kr.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentanter fremførte til støtte for påstanden, at det oprindelige muldlag fortsat er på arealet bare fordelt anderledes end inden ibrugtagning af arbejdsarealet. Repræsentanterne gjorde gældende, at muldlaget vil komme tilbage efter nogle års dyrkning som landbrugsareal. Repræsentanterne påpegede, at de digitale terrænkort med koter fra Geodatastyrelsen er vejledende og derfor ikke kan bruges til sammenligninger.

Anlægsmyndighedens repræsentanter gjorde desuden gældende, at arealet er tilbageleveret i 2023. Repræsentanterne anførte, at lodsejer ikke har opfyldt sin tabsbegrænsningspligt, da arealet burde være sprøjtet og dyrkning påbegyndt, hvorved processen for gendannelse af muldlag ville være begyndt.

Anlægsmyndigheden påpegede slutteligt, at erstatning for jagtleje blev udbetalt for hele anlægsperioden.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen angår spørgsmålet om, hvorvidt lodsejeren kan gøre yderligere krav gældende mod anlægsmyndigheden som følge af påstået mangelfuld retablering af dyrkningsareal eksproprieret til og anvendt som arbejdsareal af anlægsmyndigheden.

Taksationskommissionen finder, at anlægsmyndighedens foranstaltninger med henblik på retablering af det midlertidigt eksproprierede areal har været mangelfulde, jf. nærmere nedenfor.

Taksationskommissionen finder desuden, ligesom ekspropriationskommissionen, at der ikke er grundlag for, som principalt påstået af lodsejeren, at pålægge anlægsmyndigheden at foretage yderligere retableringsforanstaltninger. Der henvises herved til, at sagen for taksationskommissionen angår efterprøvelse af ekspropriationskommissionens afgørelse om erstatning i forbindelse med tilbagelevering af midlertidigt

eksproprierede arealer, jf. ekspropriationsproceslovens § 19, stk. 1. Da taksationskommissionen således ikke finder at kunne pålægge anlægsmyndigheden at retablere arealet, tager taksationskommissionen alene stilling til spørgsmålet om fastsættelse af erstatning for mangelfuld retablering af arealet, jf. lodsejerens subsidiære påstand.

Efter parternes samstemmende erklæringer er det samlede kvantum muld på det omhandlede areal efter anlægsmyndighedens retableringsforanstaltninger det samme som før den midlertidige ekspropriation, men fordelingen af mulden på arealet er ujævn.

Efter besigtigelsen af arealet, og med støtte i de af lodsejerens repræsentant påviste 10 gravede profilhuller i terrænet, lægger taksationskommissionen herefter til grund, at den ujævne fordeling i alt væsentligt skyldes uhensigtsmæssig dosering og spredning af mulden, som under anlægsarbejdet var fjernet fra arbejdsområdet, og som derefter blev ført tilbage til arealet med henblik på retablering af muldlaget.

Taksationskommissionen lægger efter besigtigelsen og med samme støtte som anført ovenfor desuden til grund, at der, antagelig i forbindelse med nedlæggelse af nye drænrør, i væsentligt omfang er sket en sammenblanding af den tilbageførte muld og råjord, men også, at der i et vist, ikke ubetydeligt omfang er områder med et muldlag, der er op mod dobbelt så tykt som muldlaget på det areal, der ikke blev anvendt som arbejdsareal. Taksationskommissionen er enig med lodsejeren i, at det er praktisk udelukket at skille mulden fra råjorden dér, hvor der er sket en sammenblanding. Derimod finder taksationskommissionen ikke, at det kan udelukkes at kunne ske dér, hvor der som nævnt efter anlægsmyndighedens retableringsforanstaltninger er et rigeligt overskydende muldlag.

På grundlag af besigtigelsen og anlægsmyndighedens oplysning om, at det omhandlede areal blev benyttet som anstillingsplads for materialer og maskiner anvendt i forbindelse med arbejdet på jernbanestrækningen, lægger taksationskommissionen til grund, at der, som anført af lodsejeren, er tale om middel til svær strukturskade.

Lodsejeren gør gældende, at terrænet på det omhandlede areal er sænket med 15-50 cm og støtter dette på en sammenligning af et kort fra Geodatastyrelsen med højdekurver med lodsejerens eget "forsøg på opmåling af terræn med laser". Taksationskommissionen bemærker, at opmålingen/nivellementet, der blev foretaget af arbejdsarealet den 1. juli 2022 (af Mølbak Landinspektører rekvireret af anlægsmyndigheden) viser koteforholdene efter anlægsarbejdernes afslutning men inden nydræningen, der efter det oplyste blev foretaget ultimo 2022. Da der ikke foreligger en koteplan for arealet, inden det blev inddraget som midlertidigt arbejdsareal, er det vanskeligt at konkludere, i hvilket omfang der er sket en terrænsænkning. Taksationskommissionen finder dog ikke grundlag for at anfægte lodsejerens og dennes repræsentants oplysninger om, at der er sket en vis sænkning af terrænet i forhold til den tilstødende vejs terræn, og lægger således til grund, at dette skyldes den samlede effekt af den komprimering, som var forbundet med arealets anvendelse som anstillingsplads for tungt materiel, og den ujævne fordeling af muld med henblik på retablering af muldlaget efter anlægsarbejderne og den efterfølgende nydræning.

På grundlag af en samlet vurdering af ovennævnte forhold fastsætter taksationskommissionen erstatningen for strukturskade og ujævn fordeling af muldlaget, herunder terrænsænkning, samt øvrige ulemper til 250.000 kr.

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for herudover at imødekomme lodsejerens krav om tilkendelse af et beløb til grubning, harvning, jævning, sprøjtning mv. idet disse poster, i det omfang de ikke er omfattet af ulempeerstatningen, findes at angå den almindelige drift.

Efter taksationskommissionens opfattelse har lodsejeren ikke som anført af anlægsmyndigheden tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt ved ikke at ibrugtage det omhandlede areal i den landbrugsmæssige drift. Taksationskommissionen lægger herved vægt på, at det var nærliggende at antage, at ibrugtagning af arealet kunne have umuliggjort eller dog vanskeliggjort konstateringen af de mangelfulde retableringsforanstaltninger og dermed erstatningskravets berettigelse og omfang.

Af samme grund finder taksationskommissionen, at lodsejeren desuden er berettiget til leje af det omhandlede areal også for dyrkningsåret 2024, således at beløbet fastsættes på de vilkår (sats 0,65 kr./m^2 etc.), der følger af parternes aftale af 18. maj 2020.

Lodsejeren er ved forlig indgået under ekspropriationsforretningen den 18. juni 2019 tillagt 15.000 kr. "for samtlige ulemper, herunder tab af beplantning samt jagtforstyrrelse i anlægsperioden". Taksationskommissionen finder ikke tilstrækkeligt grundlag for at lægge til grund, at der efter ophør af aktiviteter på arealet ved anlægsarbejdets afslutning har været tale om væsentlige ulemper, som kan begrunde yderligere erstatning for jagtforstyrrelse.

Lodsejeren er af ekspropriationskommissionen tilkendt 10.000 kr. som godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling for ekspropriationskommissionen. Som passende godtgørelse for lodsejerens nødvendige udgifter til sagkyndig bistand for så vidt angår sagens behandling for taksationskommissionen, betaler anlægsmyndigheden 5.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For strukturskade og ujævn fordeling af muldlag, herunder terrænsænkning, på 2,3 ha midlertidigt arbejdsareal på matr.nr. 1 :	250.000 kr.
Leje af 4,2 ha for dyrkningsåret 2024, 6.500 kr. x 4,2 ha:	27.300 kr.
I alt:	277.300 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen:	10.000 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved taksationskommissionen:	5.000 kr.

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

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

Peter Møgelvang-Hansen

Susanne Nielsen

Niels Knud Eriksen

Claus B. Nielsen

Per Lund Sørensen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 26. juni 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

