**Taksationskommissionen for Sjælland m.v.**

**Kendelse**

Den 14. januar 2025

Sagsnr. 2024-174364

Sagens parter:

lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nre. 1 og 2 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1 , 4173 Fjenneslev

Lb.nr. 34

mod

**Banedanmark**

---

**Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse**

---

## Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med ekspropriation, pålæg af servitut om vejret samt tab af beplantning i anledning af sporfornyelse og hastighedsopgradering af jernbanestrækningen Ringsted – Slagelse.

Tirsdag den 14. januar 2025, ca. kl. 10.30 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 1 , 4173 Fjenneslev. 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, landinspektør Erling Rørdam og ejendomsmægler Tina Ortmann Abildgaard.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Inger Juhl Larsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved e-mail af 30. januar 2024 fra lodsejer. Lodsejeren deltog sammen med person 1 under besigtigelsen og udveksling af synspunkter.

Banedanmark gav møde ved cand.jur. Morten Borup og landinspektør Morten Søe Kristensen.

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

**Sagens oplysninger**

Ejendommen matr.nr. 1 og 2 ejerlav 1 er en beboelsesejendom med landbrugsnotering beliggende i landzone. Ejendommen har et areal på 20.189 m$^2$, heraf vej 773 m$^2$. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2022 blev ejendommen vurderet til en værdi af 1.650.000 kr., heraf grundværdi 596.800 kr.

I forbindelse med sporfornyelse og hastighedsopgradering af jernbanestrækningen Ringsted - Slagelse, blev der ved ekspropriationsbeslutning af 21. november 2023 i henhold til jernbaneloven, lovbekendtgørelse nr. 1091 af 11. august 2023, permanent eksproprieret 20 m$^2$ af ejendommens areal til jernbanen og 1.010 m$^2$ til kommunevej, heraf 450 m$^2$ ikke udskilt kommunevej. Derudover blev der eksproprieret 6.850 m$^2$ til midlertidigt arbejdsareal samt pålagt servitut om vejret til fordel for banen på privat fællesvej på matr.nr. 2 . Desuden skal der fældes 22 træer og ca. 50 lb.m. buske bestående af primært snebær i form af beplantningsbælte langs banen og ved driftsbygningen til ejendommen.

Der er i sagen fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Udskrift af forhandlingsprotokollen fra den 30. januar 2024, 8. hæfte
- KLAGE: E-mail fra lodsejer af 30. januar 2024
- Besigtigelsesforretning: Udskrift af forhandlingsprotokollen fra den 20., 21. og 27. april 2023, 1. hæfte - ekstraheret
- Arealfortegnelse nr. 2 for lb.nr. 34 med anmærkning h og k
- Ekspropriationsplan
- Tingbogsattest for ejendommen matr.nr. 1 og 2 ejerlav 1
- E-mail fra kommissariatet til lodsejer af 13. oktober 2023
- Ekspropriationsforretning: Udskrift af forhandlingsprotokollen fra den 20. og 21. november 2023, 6. hæfte - ekstrakt
- Erstatningsforslag af 21. december 2023

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 30. januar 2024. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

**Ekspropriationskommissionens afgørelse af 30. januar 2024:**

*"For tab af beplantning har kommissionen skønsmæssigt fastsat en samlet erstatning på 25.000 kr. Indeholdt i dette beløb er erstatning for tab af beplantningsbælte langs banen samt tab af beplantning ved driftsbygningen til ejendommen (i alt 22 træer og ca. 50 løbende meter buske, primært snebær)*

*Kommissionen har ved fastsættelsen af erstatningen for tab af beplantningen på ejendommen lagt særlig vægt på, at beplantningsbæltet står i nærheden af driftsbygningerne, og at der nu, hvor en række af beplantningen skal fjernes, bliver mere åbent indtil bygningerne og haven.*

*Under henvisning til beplantningens placering på ejendommen, ses den ikke at have en skærmende virkning i forhold til beboelsen og kun mindre afskærmende effekt til haven, fjernelse af beplantningsbæltet ses derfor heller ikke at medføre særlige indbliksgener på ejendommen fra de forbipasserende på* adresse 2 *.*

*Kommissionen skal i øvrigt bemærke, at der efter taksationspraksis normalt ikke ydes en erstatning til genplantning af træer og planter, som i omfang og størrelse svarer til det, der fjernes, men derimod et skønsmæssigt beløb under hensyn til den værdi den mistede beplantning har for ejendommen.*

*For arealafståelse til jernbanen har kommissionen fastsat en erstatning på 20 kr. pr. m² svarende til 400 kr. Arealerstatningen på 20 kr. pr. m² er fastsat på baggrund af den m²-pris, som kommissionen anvender for landbrugsjord 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 har efter en konkret vurdering af arealets karakter besluttet, at erstatningen fastsættes til samme takst, som er anvendt for tilsvarende landbrugsarealer i området.*

*Kommissionen finder, at der for den konkrete ejendom ikke er grundlag for at fravige denne m²-pris.*

*For arealafståelse til kommunevej har kommissionen fastsat en erstatning på 40 kr. pr. m² svarende til 22.400 kr. Arealerstatningen på 40 kr. pr. m² er fastsat på baggrund af, at der er tale om en beboelsesejendom i landzone og at størstedelen af arealet, der afstås, ligger i nærheden af beboelsen.*

*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.*

*Sagen afgøres herefter således:*

| | |
|---|---|
| *For arealafståelse 20 m² á 20 kr.* | *400 kr.* |
| *For arealafståelse til kommunevej 1.010 m², heraf vej 450 m², netto 560 m² á 40 kr.:* | *22.400 kr.* |
| *For tab af beplantning:* | *25.000 kr.* |
| *I alt:* | *47.800 kr.* |

*Erstatningen forrentes med 3,60 % p.a. fra den 21. november 2023, jf. ekspropriationsprocesslovens § 22.*

*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 for tab af beplantning forhøjes til 50.000 kr. samt at erstatning for arealafståelsen forhøjes til 50.000 kr.

Lodsejeren fremførte til støtte for påstanden, at beplantningen var en af de væsentligste årsager til købet af ejendommen, da den giver betydeligt læ for både beboelsen og haven. Lodsejeren anførte, at tabet af beplantningen vil forringe ejendommens handelsværdi væsentligt. Lodsejer påpegede derudover. at hækken ikke kan erstattes for 25.000 kr., selv uden at tage højde for de cirka 20 år, det vil tage for ny beplantning at nå samme højde som den nuværende.

Lodsejeren understregede, at beplantningen giver sikkerhed mod indbrud, hvilket er vigtigt grundet varelageret i lodsejers virksomhed. Lodsejeren nævnte, at en tidligere indbrudstyv var blevet standset bl.a. på grund af beplantningen.

Lodsejeren gjorde opmærksom på, at den eksisterende beplantning burde genplantes, da store træer har langt større værdi og funktion end mindre træer eller nyplantning. Lodsejeren vurderede, at et nyt træ koster 2.000 kr. og skal vokse i mindst 10 år for at opnå samme funktion som den nuværende beplantning. Lodsejeren anførte, at beplantningen sikrer ejerens privatliv og forhindrer indkig, hvilket er afgørende for både sikkerhed og funktionalitet.

Lodsejeren nævnte, at et højt hegn kunne være en alternativ løsning for at sikre ejendommens sikkerhed, men fremhævede tillige, at beplantningen har en særlig værdi og funktion, som ikke kan opnås med erstatning på det nuværende niveau eller ved opsætning af hegn.

Lodsejeren fremhævede, at ejendommen, efter ekspropriationen, vil være mindre end 2 hektar, hvilket betyder, at den ikke ville have opfyldt lodsejerens oprindelige kriterier ved køb, og at lodsejer dermed aldrig havde købt ejendommen. Lodsejeren gjorde gældende, at netop nedsættelsen af arealet til under 2 hektar har stor indvirkning på ejendomsværdien. Lodsejeren henviste til, at ejendomsskatten på ejendommen burde spille en rolle i fastsættelsen af erstatningen, og at arealprisen for den eksproprierede del burde fastsættes til 50.000 kr.

Lodsejeren bemærkede, at projektet nu er udskudt, og at Banedanmark i mellemtiden lægger beslag på ejendommen, hvilket forhindrer lodsejeren i at foretage ændringer på sin ejendom. Lodsejeren påpegede, at projektet oprindeligt skulle afsluttes i slutningen af 2025, men at det nu er forsinket, hvilket ifølge lodsejeren berettiger en kompensation for den forlængede periode. Lodsejeren forklarede, at hestene midlertidigt skulle opstaldes andre steder, da Banedanmark har midlertidigt eksproprieret foldene og den resterende del af ejendommen består af to store søer. Lodsejeren fremhævede, at der skal etableres en butik med indkørsel fra adresse 2 , men at der under anlægsperioden ikke vil være tilstrækkelig plads til parkering, samt at adgang til butikken bliver besværliggjort.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Banedanmark fremførte som støtte for påstanden om stadfæstelse af erstatning for tab af beplantning på i alt 25.000 kr., at Banedanmark tilslutter sig ekspropriationskommissionens begrundelse.

Banedanmark fremførte som støtte for påstanden om stadfæstelse af erstatning for permanent arealafståelse til både jernbanen og kommunevejen, at Banedanmark tilslutter sig ekspropriationskommissionens begrundelse. Banedanmark gjorde gældende, at erstatningen for den permanente arealafståelse til kommunevejen omfatter arealet langs broen på ca. 217 m². Dette areal burde ifølge Banedanmark være fastsat til 20 kr. pr. m², da det er landbrugsjord og ikke ligger i nærheden af beboelsen. Banedanmark påpegede yderligere, at der for de ca. 217 m² er givet en erstatning, der overstiger værdien af almindelig landbrugsjord.

Slutteligt bemærkede Banedanmark, at erstatning for midlertidig arbejdsareal og de hermed forbundne gener aftales mellem lodsejer og Banedanmark, når arealet er afleveret tilbage.

**Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse**

Sagen angår fastsættelse af erstatning for permanent ekspropriation af arealer og tab af beplantning. Taksationskommissionen går ud fra, at spørgsmålet om erstatning for ekspropriation til midlertidigt arbejdsareal og for de hermed forbundne gener fastsættes ved aftale mellem parterne, således at spørgsmål herom i tilfælde af uenighed kan indbringes for ekspropriationskommissionen.

Lodsejer har krav på fuldstændig erstatning for ekspropriationsindgrebet. Fastsættelsen heraf beror på en skønsmæssig vurdering.

For permanent arealafståelse af 20 m² til jernbanen finder taksationskommissionen i lighed med ekspropriationskommissionen, at arealprisen skal fastsættes på baggrund af en konkret vurdering af arealets karakter samt markedsprisen for landbrugsjord i området på ekspropriationstidspunktet. Taksationskommissionen finder dog, at ekspropriationskommissionens fastsættelse af en arealpris på 20 kr. pr. m² er for lav. Denne pris afspejler landsgennemsnittet for almindelig landbrugsjord, som kan variere rundt om i Danmark. Lodsejers ejendom er beliggende i et område med højere arealpriser end gennemsnittet, jf. bl.a. kendelse afsagt af Taksationskommissionen for Sjælland m.v. 20. november 2024 i sag 2024-187637.

Taksationskommissionen fastsætter herefter skønsmæssigt arealprisen til 25 kr. pr. m² for de 20 m².

For permanent arealafståelse på 1.010 m² til en kommunevej, hvoraf 450 m² er ikke udskilt kommunevej, tilslutter taksationskommissionen sig ekspropriationskommissionens vurdering. Det anføres, at der ikke ydes erstatning for de 450 m² ikke udskilt kommunevej, da dette areal er vurderet til 0 kr. og derfor ikke medfører et reelt tab for lodsejeren. Taksationskommissionen stadfæster således ekspropriationskommissionens afgørelse vedrørende permanent arealafståelse til kommunevej med henvisning til de grunde, som er anført af ekspropriationskommissionen.

For så vidt angår tab af beplantning er taksationskommissionen enig med ekspropriationskommissionen i den fastsatte erstatning. Med henvisning til de anførte begrundelser i ekspropriationskommissionens afgørelse, og da det for taksationskommissionen fremførte ikke giver anledning til en ændret vurdering, stadfæster taksationskommissionen således ekspropriationskommissionens afgørelse vedrørende tab af beplantning.

Ejendomsskattekompensation udgør 700 kr.

**Konklusion**

Sagen afgøres herefter således:

| | |
|---|---|
| For arealafståelse 20 m² á 25 kr.: | 500 kr. |
| For arealafståelse til kommunevej 1.010 m², heraf vej 450 m², netto 560 m² á 40 kr.: | 22.400 kr. |
| For tab af beplantning: | 25.000 kr. |
| Ejendomsskattekompensation: | 700 kr. |
| I alt: | 48.600 kr. |

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen den 21. november 2023, jf. lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer), § 22. Forrentningen sker med en årlig rente på 3,60 pct., der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

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

Peter Møgelvang-Hansen

Susanne Nielsen

Karl Frandsen

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 sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt. i ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 27. februar 2025

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

*Fuldmægtig, cand.jur.*

