**Taksationskommissionen for Sjælland m.v.**

**Kendelse**

Forretning, den 27. februar 2026

Sagsnr. 2024-224208

Sagens parter:

lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

Lb.nr. 29

mod

**Energinet**

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

---

**Taksationskommissionens afgørelse**

Taksationskommissionen lægger til grund, at anlægsmyndigheden vil undersøge, om der er fejl på de retablerede dræn, samt at ejeren kan kontakte anlægsmyndigheden, hvis han opdager fejl på retablerede dræn eller ophobning af vand, hvorefter anlægsmyndigheden vil adressere problemerne. På dette grundlag stadfæster taksationskommissionen ekspropriationskommissionens afgørelse.

---

## Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med tilbagelevering af midlertidige arbejdsarealer i anledning af etablering af gastransmissionsledningen Baltic Pipe.

Fredag den 27. februar 2026, ca. kl. 12.30 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor, dr.jur. Thomas Riis, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og forhenværende vurderingsinspektør Preben Thorvig, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og administrerende direktør Claus Bo Nielsen. Preben Thorvig deltog kun i udveksling af synspunkter og ikke under besigtigelsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved e-mail af 11. december 2024 af lodsejer. Lodsejer deltog på taksationsforretningen sammen med ægtefælle, person 2 , og søn, person 1 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved chefkonsulent Jacob Møller Sørensen og landinspektør Louise Helveg, begge fra Energinet.

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

## Sagens oplysninger

Matr.nr. 1 ejerlav 1 , er en del af en samlet landbrugsejendom beliggende i landzone. Ejendommen har et samlet areal på 124.789 m$^2$, heraf vej 495 m$^2$. Matr.nr. 1 ejerlav 1 , har et areal på 41.229 m$^2$. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en samlet værdi af 3.950.000 kr., heraf grundværdi 621.000 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2025 blev ejendommen vurderet til en ejendomsværdi af 1.578.000 kr. heraf grundværdi 645.000 kr.

I forbindelse med anlæg af gastransmissionsledningen Baltic Pipe blev der ved ekspropriationsbeslutning af 5. marts 2020 i henhold til naturgasforsyningslovens § 55, stk. 1, og landsplandirektiv for Baltic Pipe (bekendtgørelse nr. 713 af 9. juli 2019) eksproprieret et midlertidigt arbejdsareal på 9.400 m$^2$. Til sikring af gastransmissionsanlægget blev ejendommen desuden pålagt servitut om gastransmissionsanlæg 0-5 m zone på 3.000 m$^2$, heraf vej 25 m$^2$, og 5-20 m sikkerhedszone på 8.780 m$^2$, heraf vej 85 m$^2$. Derudover blev der placeret én markeringspæl i dyrkningsgrænse.

Ved kendelse af 9. december 2021 traf Taksationskommissionen for Sjælland m.v. afgørelse om erstatning for pålæg af servitut om gastransmissionsanlæg og placering af markeringspæl.

Energinet har efterfølgende afsluttet erstatningssagen vedrørende forpagteren af matriklen ved forlig.

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

- KENDELSE: Ekspropriationskommissionens kendelse af 19. november 2024, 172. hæfte
- KLAGE: E-mail af 11. december 2024 fra lodsejer

- Taksationskommissionen for Sjælland m.v.'s kendelse af 9. december 2021 i sag TS81001-00312
- Notat af april 2024 fra anlægsmyndigheden – Tilbagelevering af midlertidige arbejdsarealer og opgørelse af erstatning til lodsejer
    - Sagsfremstilling
    - Bilag 1: Erstatningsopgørelse
    - Bilag 2: Kortbilag til Erstatningsopgørelse
    - Bilag 3: Ekstern konsulents vurdering af drænforhold
    - Bilag 4: Erstatningsopgørelse efter arkæologiske forundersøgelser
    - Bilag 5: Ejendomskort/Situationsplan BP, lb.nr. 29
- Lodsejers indlæg af 21. oktober 2024
- Anlægsmyndighedens indlæg af 7. november 2024
- Anlægsmyndighedens luftfotos af februar 2023 – august 2024
- Anlægsmyndighedens indlæg af 5. februar 2026
    - Bilag T1 - Vansynsprotokol - Baltic Pipe/Slagelse Kommune (Uddrag: s. 19-60 og s. 62-64 slettet)
    - Bilag T2 - Drænkort ved retablering
    - Bilag T3 - Tinglyst Servitut (Uddrag: s. 2-12 og s. 17-118 slettet)

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 19. november 2024. Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse er gengivet nedenfor.

**Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 19. november 2024:**

*"Af det af Energinet udarbejdede materiale, som er fremsendt til ejeren til brug for mødet den 8. november 2024, og som blev gennemgået på mødet, fremgår det, at parterne ikke har kunne nå til enighed om erstatningen for de midlertidige indgreb på ejendommen. Det fremgår endvidere, at ejeren ikke finder, at Energinet har retableret dræn tilfredsstillende, og at dette medfører ophobning af vand på marken omkring gasledningen.*

*Ekspropriationskommissionens opgave i den konkrete sag er at vurdere, om den af Energinet tilbudte erstatning for de midlertidige indgreb på ejendommen dækker det økonomiske tab, som er påført ejeren ved disse indgreb. Kommissionen har til brug for denne bedømmelse gennemgået det fremlagte materiale i sagen, parternes bemærkninger samt besigtiget udvalgte dele af ejendommen.*

*Energinet har tilbudt ejeren en strukturskadeerstatning på 2,07 kr. pr. $m^2$ for middel strukturskade på et samlet areal på 4.352 $m^2$ og 3,73 kr. pr. $m^2$ for svær strukturskade på et samlet areal pa 7.048 $m^2$. Den samlede tilbudte erstatning for strukturskade udgør 35.297,27 kr. Satserne for den tilbudte strukturskadeerstatning svarer til de satser, som fremgår af Landsaftalen for bl.a. el og fiberanlæg på landbrugsjord for 2021 indgået mellem SEGES, Dansk Energi og Energinet.*

*Energinet har herudover tilbudt ejeren et "Grundbeløb", som Energinet har besluttet at fordoble i forhold til standardtaksten herfor grundet den lange anlægsperiode på ejendommen. Kommissionen har desuden noteret sig Energinets oplysning om, at strukturskadeudbetalingen for arkæologiske forundersøgelser normalt vil blive fradraget i den endelige strukturskadeudbetaling efter anlægsarbejdets afslutning. I lyset af de ugunstige/våde forhold, der var under*

*forundersøgelserne i vinteren 2019/2020, har Energinets imidlertid besluttet, at der ikke skal fradrages for den foreløbigt udbetalte strukturskadeerstatning vedrørende de arkæologiske forundersøgelser i den endelige opgørelse, idet arealerne samlet set forventes udsat for en større påvirkning end oprindelig forudsat. Det fremgår af sagen, at der efter gennemførelse af de arkæologiske forundersøgelser på ejendommen i juni 2020 er udbetalt en foreløbig erstatning for strukturskade pa 20.158,63 kr.*

*Ejeren har for så vidt ikke anfægtet den tilbudte strukturskadeerstatning, men har gjort gældende, at drænene på hans ejendom ikke er reetableret tilfredsstillende, og at dette er årsagen til, at der i perioder med meget regn står vand på marken, som løber ned over kommunevejen Udsigten.*

*Kommissionen kunne ikke ved besigtigelsen konstatere vand på marken omkring gasledningen og hverken de af Energinet fremlagte luftfotos af ejendommen taget på forskellige tidspunkter af året eller parternes forklaringer giver kommissionen anledning til en antagelse om, at drænene ikke generelt skulle være retableret tilfredsstillende. Kommissionen kan dog heller ikke afvise ejerens påstand om, at der kan være dræn, som ikke er retableret korrekt. Kommissionen har i den forbindelse noteret sig Energinets oplysning om, at hvis Energinet er årsag til en drænfejl yder Energinet en 10 års garanti på dræn fra det tidspunkt, hvor drænfejlen bliver konstateret.*

*Energinet oplyste på mødet på ejendommen, at hvis ejeren opdager et dræn, som ikke virker, eller der opstår ophobning af vand, skal ejeren straks kontakte Energinet, som hurtigst muligt og indenfor ca. 5 dage vil komme ud og undersøge forholdene sammen med ejeren. Hvis det på grundlag heraf konstateres, at det eller de pågældende dræn ikke er retableret korrekt, vil Energinet udbedre forholdet.*

*Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at fravige de takster og beløb, som Energinet har tilbudt ejeren for den midlertidige brug af arbejdsarealer. Efter kommissionens opfattelse er der ikke anført forhold, som indikerer, at den af Energinet tilbudte erstatning for strukturskade ikke yder ejeren fuldstændig erstatning for det tab, som den midlertidige brug af arbejdsarealerne har medført.*

*Kommissionen lægger til grund, at Energinet som aftalt på mødet den 8. november 2024 fremsender den for projektet udarbejdede vandsynsprotokol til ejeren, og at Energinet, såfremt ejeren henvender sig til Energinet om vand på marken, håndterer henvendelsen som oplyst på mødet.*

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

*For strukturskade og grundbeløb* *41.097,27 kr.*

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

**Parternes påstande og synspunkter**

<u>Lodsejeren</u> redegjorde under taksationsforretningen og i de for taksationskommissionen fremsendte indlæg for sine synspunkter. Lodsejeren fremhævede bl.a. følgende:

Lodsejeren anførte, at det efter hans opfattelse vil medføre store udgifter at skulle etablere eller udbedre dræn og stenkister. Lodsejeren tilkendegav, at han gerne vil forevise kommissionen konkrete forhold på ejendommen, herunder en brønd, steder hvor der efter hans opfattelse mangler jord, samt stophaner ved vandværket. Lodsejeren bemærkede, at han har billeder af gasrørledningen og drænforholdene.

Lodsejeren fremhævede, at de drænrør, der er lagt langs gasledningen, er for tynde, når underlaget ikke er fast. Lodsejeren forklarede, at han havde aftalt at måtte se drænrør og samlinger, inden der blev dækket til, men at han ikke fik mulighed for det. Lodsejeren påpegede, at det på afstand så ud som om rørene var samlet med spændebånd, og at spændebånd efter hans opfattelse på sigt vil ruste.

Lodsejeren beskrev, at stenkister og drænrør er gravet i stykker, og at vand derfor sætter op. Lodsejeren anførte, at vandet i den ene ende løber oven på jorden og ned på vejen, og at vandet i den anden ende løber ind over og ned mod naboen og vandværket, navnlig om vinteren, når jorden er våd. Lodsejeren bemærkede, at der under anlægsarbejdet blev anvendt pumper til at pumpe vand væk, for at der kunne arbejdes i renden.

Lodsejeren fremførte, at der skulle være retablering af dræn, men at dræn er lagt ved siden af og har ødelagt hans drænsystem. Lodsejeren uddybede, at der tidligere var et drænsystem på tværs, men at der nu er et andet og dårligere system. Lodsejeren understregede, at det efter hans opfattelse ikke er nødvendigt at ændre alle dræn.

Lodsejeren gjorde gældende, at han navnlig er utilfreds med retableringen, fordi det efter hans opfattelse vil koste ham at skulle udbedre forholdene, hvis det går i stykker. Lodsejeren fremhævede, at der mangler en masse jord på arealet, og at afgrøderne går ud, når det regner. Lodsejeren bemærkede, at jorden tidligere næsten var op til vejen, og at der flere steder mangler fyldjord.

Lodsejeren fremførte, at dækslet ved brønden skal være som det var før, og at forholdene ved brønden er retableret forkert. Lodsejeren påpegede, at der mangler jord, og at der er alt for mange sten ved brønden. Lodsejeren anførte, at der løber vand ind gennem nabohaven og ud på vejen.

Lodsejeren oplyste, at der er fundet rør på jorden. Lodsejeren fremførte, at der er plastrør, som ikke er sluttet til, og at det kan ses på billeder. Lodsejeren viste kort over stenkister og billeder af rør, der efter hans opfattelse ikke er sluttet til, samt rør ved brønden.

Lodsejeren fremførte, at hvis naboen klager over vandafledning, så skal det ikke være ham, der kommer til at betale. Lodsejeren bemærkede, at der mangler en skelpæl mellem matrikler. Lodsejeren anførte, at der er gravet stophaner til vandværket ned og sat en brøndring over, og at han skulle have været spurgt om dette, men ikke blev det.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden redegjorde under taksationsforretningen for sine synspunkter i det væsentlige svarende til de argumenter, der fremgår af de til taksationskommissionen fremsendte indlæg. Anlægsmyndigheden fremhævede bl.a. følgende:

Anlægsmyndigheden beskrev, at sagen angår udmåling af erstatning for midlertidige indgreb på en ejendom i forbindelse med anlæg af gastransmissionsforbindelsen Baltic Pipe. Anlægsmyndigheden præciserede, at der på ejendommen er eksproprieret ret til placering af anlæg, og at erstatningsbeløb for det ekspropriative indgreb er udbetalt via kommissarius.

Anlægsmyndigheden anførte, at ejendommen efter afslutningen af anlægsarbejderne er retableret og overdraget til landbrugsmæssig drift. Anlægsmyndigheden forklarede, at anlægsarbejdet tog længere tid end beregnet og først blev færdigt i 2021, selv om det var meningen, at det skulle have været færdigt i 2020.

Anlægsmyndigheden redegjorde for, at der efter anlæg er søgt opnået forlig om erstatningsfastsættelsen for de midlertidige indgreb. Anlægsmyndigheden angav, at der er forelagt en erstatningsopgørelse med tilhørende kortbilag som dokumentation for brugte arealer, og at erstatningssagen med den øvrige rettighedshaver på ejendommen er afsluttet ved forlig. Anlægsmyndigheden fremhævede, at erstatningsopgørelsen er opgjort efter samme principper som på projektets øvrige ejendomme.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at erstatningsopgørelsen indeholder et grundbeløb til dækning af lodsejerens tekniske bistand. Anlægsmyndigheden forklarede, at taksterne er forhøjet som følge af en langvarig anlægsperiode, og at dette er foretaget på samtlige ejendomme berørt af anlægsarbejde på Sjælland.

Anlægsmyndigheden oplyste, at der efter gennemførelse af arkæologiske forundersøgelser er udbetalt foreløbig erstatning for strukturskade, og at der den 23. juni 2020 er udbetalt kr. 20.158,63. Anlægsmyndigheden forklarede, at der ikke fradrages for forundersøgelser i den endelige opgørelse, idet arealerne samlet set forventes udsat for en større påvirkning end oprindelig forudsat. Anlægsmyndigheden angav, at strukturskaden efter anlæg er opgjort til i alt kr. 35.297,27, og at den samlede udestående erstatningsudbetaling er opgjort til kr. 41.097,27.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at der efter anlægsarbejdet fortsat er forhold, hvor der ikke har kunnet opnås enighed. Anlægsmyndigheden anførte, at uenigheden navnlig angår drænog afvandingsforhold, herunder betydningen af ekstra tilsluttede drænledninger, spørgsmål om tilkobling af dræn og ønsket om garanti for ansvar ved fremtidige afvandings- og drænproblemer.

Anlægsmyndigheden tilkendegav, at uenigheden endvidere angår store sten i anlægsbæltet og manglende mulddække. Anlægsmyndigheden præciserede, at disse forhold efter anlægsmyndighedens opfattelse fortsat udestår mellem parterne.

Anlægsmyndigheden oplyste, at der er iværksat en uvildig undersøgelse ved ekstern bistand om oplandshydrologi, dræning og afvandingsproblematikker. Anlægsmyndigheden anførte, at undersøgelsen konkluderer, at der ikke kan konstateres fejl ved den dræning, som anlægsmyndigheden har foretaget, og at der ved frigravninger alene er konstateret fejl nedstrøms, hvor trærødder fylder drænledningen og forringer vandgennemstrømningen. Anlægsmyndigheden fremhævede, at der efter anlægsmyndighedens opfattelse ikke er grundlag for bekymring for yderligere vandtilstrømning over andre matrikler som følge af ekstra tilsluttede drænledninger.

Anlægsmyndigheden angav, at der er fremsendt dokumentation for retablerede og etablerede dræn. Anlægsmyndigheden præciserede, at der ydes 10 års garanti på dræn fra det tidspunkt, hvor en drænfejl konstateres, hvis anlægsmyndigheden er årsag til drænfejlen, og at garantien i givet fald gælder fra reparationstidspunktet. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at der efter anlægsmyndighedens vurdering intet tyder på, at nogle dræn ikke er tilkoblet, og at samme vilkår om garanti gælder.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at der er lavet og godkendt en vandsynsprotokol med Slagelse Kommune inden anlægsarbejdet blev påbegyndt. Anlægsmyndigheden bestred, at dræn, der er lagt langs gasledningen, er for tynde, og anførte, at nyetablerede langsgående dræn er

lagt i rørrender med fast bund og med samme rørtype som på projektet i øvrigt. Anlægsmyndigheden anførte, at samlinger er frigravet og synet flere steder på ejendommen uden bemærkninger til det udførte arbejde.

Anlægsmyndigheden fremhævede, at anlægsmyndigheden er ansvarlig for udbedring, hvis der senere opstår drænproblemer som følge af anlægsarbejdet, og at der herefter ydes 10 års garanti på reparationen. Anlægsmyndigheden tilkendegav, at anlægsmyndigheden gerne vil udbedre drænene, hvis der er problemer.

Anlægsmyndigheden oplyste, at der er iværksat ekstraordinær fjernelse af sten ved mekanisk stensamling, som er foretaget i efteråret 2022. Anlægsmyndigheden bemærkede, at der ved anlægsarbejdet ikke er fundet stenkister af anlægsmyndighedens drænkonsulenter, som har gennemgået rørgraven, og at der i maj 2023 er etableret et supplerende dræn ved en krydsning.

Anlægsmyndigheden anførte, at der ikke er fjernet jord fra ejendommen, og at den muldmængde, som var inden anlæg, derfor bør være til stede på ejendommen. Anlægsmyndigheden forklarede, at der kan være sket en opblanding af muld og råjord, hvilket kan få det til at syne, at der mangler muld. Anlægsmyndigheden bemærkede, at der ydes erstatning for strukturskade, som skal dække det fremtidige udbyttetab, og at spørgsmålet kan rejses igen i op til 10 år efter anlægsarbejdets afslutning, hvis den tidligere udbetalte erstatning ikke synes at dække det reelle tab.

Anlægsmyndigheden præciserede, at anlægsmyndigheden ikke entydigt kan sige, at der mangler jord. Anlægsmyndigheden præciserede, at stophaner og brøndring ved vandværk ikke er en del af anlægsmyndighedens projekt, og at vandværket har etableret stophane, uden at anlægsmyndigheden har haft noget med det at gøre. Anlægsmyndigheden oplyste, at brøndring er reetableret efter, at en ring på arealet var gået i stykker.

Anlægsmyndigheden angav, at der tidligere er registreret rør på ejendommen, og at der er foretaget frigravninger uden konstaterede problemer. Anlægsmyndigheden anførte, at anlægsmyndigheden ønsker kommissionens stillingtagen til den udestående erstatningsopgørelse i sin helhed samt hjælp til at bringe sagen til endelig afslutning.

**Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse**

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med tilbagelevering af midlertidige arbejdsarealer i anledning af etablering af gastransmissionsledningen Baltic Pipe.

Lodsejeren har navnlig gjort gældende, at anlægsmyndigheden ved tilbagelevering af arealerne ikke har retableret dræn og afvandingsforhold tilfredsstillende, og at dette medfører ophobning af vand på marken omkring gasledningen. Anlægsmyndigheden har gjort gældende, at den ikke har kunnet konstatere fejl ved de retablerede dræn. Det blev aftalt på forretningsdagen, at anlægsmyndigheden vil undersøge, om der er fejl på de retablerede dræn. Det blev endvidere aftalt, at hvis ejeren opdager et dræn, som ikke virker, eller der opstår ophobning af vand, skal ejeren straks kontakte anlægsmyndigheden, som hurtigst muligt vil komme ud og undersøge forholdene sammen med ejeren. Hvis det på grundlag heraf konstateres, at det eller de pågældende dræn ikke er retableret korrekt, vil anlægsmyndigheden udbedre forholdet.

Kommissionen har i den forbindelse noteret sig anlægsmyndighedens oplysning om, at hvis anlægsmyndigheden er årsag til en drænfejl yder anlægsmyndigheden en 10 års garanti på dræn fra det tidspunkt, hvor drænfejlen bliver konstateret.

På den anførte baggrund stadfæster taksationskommissionen ekspropriationskommissionens afgørelse af samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen. Kommissionen har i den forbindelse noteret sig anlægsmyndighedens oplysning om, at der ydes erstatning for strukturskade, som skal dække det fremtidige udbyttetab, og at spørgsmålet kan rejses igen i op til 10 år efter anlægsarbejdets afslutning, hvis den tidligere udbetalte erstatning ikke synes at dække det reelle tab.

*Sagen afgøres herefter således:*

*For strukturskade og grundbeløb:* *41.097,27 kr.*

**Konklusion**

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

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.

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

Thomas Riis

Susanne Nielsen

Preben Thorvig

Erling Rørdam

Claus Bo Nielsen

*/ 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 5. maj 2026*

*Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann*

*Fuldmægtig, cand.jur.*

