Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 14. januar 2025

Sagsnr. 2024-210463

Sagens parter:

lodsejer 1 **ApS**

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1 , 4200 Slagelse

Lb.nr. 154

mod

Banedanmark

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse ved ekspropriation i anledning af spor- og hastighedsopgradering af jernbanestrækningen Ringsted – Slagelse.

Tirsdag den 14. januar 2025, ca. kl. 13.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 1 , 4200 Slagelse. 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 11. september 2024 fra advokat Karsten Munch Ledgaard, Ledgaard Advokatfirma. Lodsejer gav møde ved person 1 og person 2 .

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 ejerlav 1 er en erhvervsejendom beliggende i byzone. Ejendommen har et areal på 24.147 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en værdi af 19.900.000 kr., heraf grundværdi 3.079.500 kr.

I anledning af sporfornyelse og hastighedsopgradering af jernbanestrækningen Ringsted – Slagelse i henhold til jernbaneloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1091 af 11. august 2023, blev det ved ekspropriationsforretning den 8. februar 2024 besluttet permanent at ekspropriere et areal på 140 m^2 og midlertidigt et areal på 1.820 m^2 til ikrafttræden 1. januar 2025.

Banedanmark informerede ved telefonopkald den 9. januar 2025 (bekræftet ved e-mail af 10. januar 2025) om, at Banedanmark frafalder samtlige midlertidige indgreb, men fastholder den permanente ekspropriation af 140 m^2.

Der er i sagen fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Udskrift af forhandlingsprotokollen fra den 15. august 2024, 24. hæfte
- KLAGE: Brev fra advokat Karsten Munch Ledgaard af 11. september 2024
- Besigtigelsesforretning: Udskrift af forhandlingsprotokollen fra den 20., 21. og 27. april 2023, 1. hæfte - ekstraheret
- Arealfortegnelse nr. 2 lb.nr. 154
- Anmærkning h
- Ekspropriationsplan
- Ekspropriationsforretning: Udskrift af forhandlingsprotokollen fra den 7., 8. og 9. februar 2024, 13. hæfte - ekstrakt
- Erstatningsforslag af 14. marts 2024
- E-mailkorrespondance mellem lodsejer, kommissariatet og Banedanmark fra 15. marts 2024 til 4. juli 2024
- E-mail fra Banedanmark af 10. januar 2025 – frafald af samtlige midlertidige indgreb

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 15. august 2024. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 15. august 2024:

"Kommissionen skal indledningsvis bemærke, at udgangspunktet ved ekspropriation er, at ejeren skal have erstatning for den permanente forringelse af ejendommens handelsværdi, som ekspropriationsindgrebet medfører.

Arealafståelse

For arealafståelse til jernbane har kommissionen fastsat en erstatning på 550 kr. pr. m² svarende til 77.000 kr.

Arealerstatningen på 550 kr. pr. m² er fastsat på baggrund af karakteren af ejendommen og det berørte areals beliggenhed på ejendommen, som er et relativt smalt areal langs banen. Desuden har den offentlige vurdering af ejendommen indgået i bedømmelsen.

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

Midlertidig brug af arbejdsareal og tab af beplantning

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal og tab af beplantning er fastsat skønsmæssigt på baggrund af en vurdering af arealets størrelse og anvendelse, beliggenheden på ejendommen samt den relative korte periode på 6 uger i løbet af 2025.

For samtlige ulemper, herunder midlertidig brug af arbejdsareal og tab af beplantning, har kommissionen fastsat erstatningen til 80.000 kr.

For så vidt angår tab af beplantning har kommissionen foretaget en konkret vurdering af den beplantning, der fjernes som led i projektet og dens betydning for værdien af ejendommen. Der er tale om et bælte på ca. 100 meter langs banen med poppeltræer, birketræer, rønnetræer m.fl., der hidtil har afskærmet et grønt område mod jernbanen.

Kommissionen bemærker, at der efter taksationspraksis normalt ikke ydes 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, som den mistede beplantning har for ejendommen.

Der kan vedrørende erstatningsprincipper for beplantning bl.a. henvises til Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jyllands kendelse af 24. november 2022 (sagsnr. 2022-051470), hvor taksationskommissionen bl.a. har anført:

"Taksationskommissionen finder, at der ved erstatningsfastsættelse for beplantning, der mistes eller beskadiges, ikke skal ses på, hvad et tilsvarende træ ville koste på eksempel en planteskole, men på det tab, som den mistede eller beskadigede beplantning påfører ejendommens værdi. Ved takseringen af beplantningen inddrages beplantningens karakter og funktion."

Det er kommissionens opfattelse, at den fastsatte erstatning samlet set dækker det tab, som ekspropriationsindgrebet medfører for ejeren.

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

For arealafståelse 140 m² á 550 kr.:	*77.000 kr.*
For samtlige ulemper herunder midlertidig brug af arbejdsareal samt tab af beplantning:	*<u>80.000 kr.</u>*
I alt:	*157.000 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 erstatning for arealafståelse forhøjes til 11.000 kr. pr. m², svarende til en samlet erstatning på 1.540.000 kr.

Lodsejer fremførte sine argumenter til støtte for påstanden i klagen af 11. september 2024 samt under taksationsforretningen den 14. januar 2025.

Lodsejeren oplyste, at ejendommen består af ca. 10.500 m² fabriks- og lagerbygninger samt 2.500 m² kontorlokaler og fungerer som hovedsæde for to internationale virksomheder og én national virksomhed. Lodsejeren oplyste desuden, at ejendommen er arbejdsplads for over 150 ansatte, og at de involverede virksomheder er i en løbende ekspansionsproces, hvilket stiller store krav til tilgængelig plads.

Lodsejeren forklarede, at produktionen omfatter fødevaremaskiner, og at enkelte produktionslinjer kan være over 45 meter lange. Disse maskiner kræver opsætning i virksomhedens haller før afsendelse til kunderne. Lodsejer gjorde gældende, at den permanente fjernelse af 140 m², heraf 70 m² byggeret, reducerer virksomhedens muligheder for at udvide og påvirker dens fremtidige udvikling. Lodsejeren påpegede, at en dialog med kommunen om byggetilladelse til en større hal allerede var igangsat, men at projektet nu må ændres markant, fordi de oprindelige planer ikke længere kan realiseres.

Lodsejeren fremhævede, at hver kvadratmeter på ejendommen er af væsentlig betydning, især i lyset af den stigende produktionsaktivitet og virksomhedernes behov for yderligere plads. Lodsejeren påpegede, at den offentlige ejendomsvurdering, som kommissionen har lagt til grund, er utilstrækkelig og undervurderer ejendommens værdi. Lodsejeren påpegede, at ifølge en vurdering foretaget af en lokalkendt erhvervsejendomsmægler i november 2023 har ejendommen en værdi på 42,5 mio. kr. Lodsejeren gjorde gældende, at den fastsatte erstatning på 550 kr. pr. m², svarende til 77.000 kr., ikke kompenserer det reelle tab som følge af mistet byggemulighed og ejendommens reducerede anvendelsesmuligheder.

Lodsejeren understregede, at selv om arealet på 140 m² kan fremstå beskedent, har det en langt større værdi for ejeren end den teoretiske markedspris på industrijord i området. Lodsejeren anførte, at erstatningen bør afspejle den faktiske betydning af arealet for virksomhedens drift og udvikling, da tabet af byggeret på ejendommen påvirker både nuværende og fremtidige planer. Lodsejeren konkluderede, at en betragtelig forhøjelse af erstatningsbeløbet er nødvendig for at dække det reelle økonomiske tab.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet for så vidt angår det permanent eksproprierede areal, og at erstatningen for den samlede godtgørelse vedrørende tab af beplantning og midlertidigt arbejdsareal nedsættes således, at erstatningen fremover alene vedrører tab af beplantning.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at kravet om at benytte det midlertidige arbejdsareal frafaldes.

Banedanmark forklarede, at det er sædvanlig praksis ved erstatningsfastsættelse for beplantning at tage hensyn til beplantningens særlige funktion, eksempelvis som afskærmning. Banedanmark bemærkede, at der ikke er hjemmel til at fastsætte erstatningen ud fra de omkostninger, der ville være forbundet med at anskaffe en tilsvarende beplantning fra en planteskole. Banedanmark anførte, at erstatningsudmålingen skal foretages under hensyntagen til antallet, arten og størrelsen af den fjernede beplantning. Banedanmark understregede, at erstatningen

skal fastsættes i overensstemmelse med gældende praksis og med en rimelig vurdering af den fjernede beplantnings funktion og betydning.

Banedanmark fremførte, at Banedanmark i lighed med ekspropriationskommissionen finder, at den fastsatte erstatning for den permanente arealafståelse på 140 m^2 á 550 kr. pr. m^2 dækker alle tab, herunder også tab af byggerettigheder. Banedanmark henviste til ekspropriationskommissionens begrundelse herfor.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning i forbindelse med ekspropriation som følge af spor- og hastighedsopgradering af jernbanestrækningen Ringsted – Slagelse.

Ekspropriationskommissionen har i denne sag taget stilling til både permanent og midlertidig arealafståelse samt tab af beplantning. Den 10. januar 2025 informerede Banedanmark taksationskommissionen og lodsejeren om frafald af samtlige midlertidige indgreb på ejendommen. På denne baggrund lægger taksationskommissionen til grund, at sagen nu udelukkende vedrører den permanente arealafståelse på 140 m².

Taksationskommissionen bemærker, at tab af beplantning ved permanent arealafståelse som udgangspunkt er inkluderet i erstatningssummen. Da ekspropriationskommissionen ikke har angivet andet, lægger taksationskommissionen til grund, at dette også gælder i den aktuelle sag. På denne baggrund fastsættes der ikke et separat beløb for tab af beplantning i forbindelse med den permanente arealafståelse.

Erstatning for permanent arealafståelse fastsættes som udgangspunkt på grundlag af ejendommens handelsværdi, inklusive værdien af eventuel uudnyttet byggeret, på ekspropriationstidspunktet. Hvis en del af grunden eksproprieres, reduceres byggeretten tilsvarende. Kommuneplanramme 1.3E2 fastsætter en bebyggelsesprocenten på ejendommen til 50.

Taksationskommissionen vurderer under hensyntagen til udbudte, sammenlignelige erhvervsgrunde i området samt den offentlige vurdering, at arealprisen, inklusive byggeret og beplantning, skønsmæssigt kan fastsættes til 550 kr. pr. m². På denne baggrund stadfæster taksationskommissionen ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatningen for den permanente arealafståelse, idet det, der er anført under sagens behandling ved taksationskommissionen ikke findes at kunne begrunde et andet resultat.

Ejendomsskattekompensationen udgør 1.000 kr.

Konklusion

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse 140 m^2 á 550 kr.:	77.000 kr.
Ejendomsskattekompensation:	1.000 kr.
I alt:	78.000 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationens ikrafttræden den 1. januar 2025, 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 2,60 pct., der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på dette tidspunkt.

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.

