Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 10. september 2025

Sagsnr. 2024-204591

Sagens parter:

virksomhed1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

Lb.nr. 136

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for ekspropriation i anledning af sporfornyelse og hastighedsopgradering af jernbanestrækning Ringsted – Slagelse.

Onsdag den 10. september 2025, ca. kl. 09:00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 2 . 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, administrerende direktør Claus Bo Nielsen og vurderingsspecialist Per Lund Sørensen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Inger Juhl Larsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved e-mail af 1. august 2024 af lodsejers repræsentant. Lodsejeren gav møde ved ejeren person 1 , driftsleder person 2 og lodsejers repræsentant, konsulent Jesper Just Nielsen, Silva Estate A/S. Herudover deltog person 3 og person 4 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Klavs Petersen, jurist Morten Borup og jurist Sammi Jonas Fantassi.

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

Efter anmodning fra lodsejeren tillod kommissionen, at lodsejeren foretog lydoptagelse af besigtigelsen og udvekslingen af synspunkter. Kommissionen og anlægsmyndigheden havde ingen indsigelser. Formanden for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. bemærkede, at optagelsen alene må anvendes til lodsejerens interne brug og ikke kan sidestilles med et officielt referat.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 ejerlav 1 , er en landbrugsejendom uden beboelse beliggende i landzone. Ejendommen har et areal på 38.800 m^2, heraf vej 460 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en værdi af 57.000 kr., heraf grundværdi 57.000 kr.

I forbindelse med sporfornyelse og hastighedsopgradering af jernbanestrækningen Ringsted-Slagelse blev der ved ekspropriationsbeslutning af 1. december 2023 i henhold til jernbaneloven, jf. lov nr. 686 af 27. maj 2015 med senere ændringer, permanent eksproprieret et areal på 15 m^2 til udlæg af ny privat fællesvej under ejendommen samt pålagt servitut om vejret for anlægsmyndigheden. Derudover blev der eksproprieret et midlertidigt arbejdsareal på 500 m^2, heraf privat fællesvej 60 m^2.

Herudover skal der blandt andet flyttes hegn og fjernes blandet beplantning langs banen.

Servitut om arbejdsareal, jf. anmærkning h, har følgende ordlyd:

"Ejendommen pålægges servitut om arbejdsareal.

Arealet anvendes i hele eller dele af anlægsperioden i forbindelse med anlægsarbejderne.

Arealet kan f.eks. anvendes til:

1) *Arbejdsareal, dvs. til kørsel og transport af materialer, anstillingsplads, oplag af materialer, mv.*
2) *Sidetag/fyldtagning, dvs. at der graves sand og grus, der bruges til anlægget.*
3) *Udsætning, dvs. varig deponering af jord, der er i overskud fra anlægget. Det er ikke forurenet jord.*
4) *Etablering af dyrkningsskråninger, dvs. terrænet reguleres og jævnes, så der dannes en flad skråning mod/fra anlægget. Arealer kan efterfølgende anvendes til at dyrke landbrugsafgrøder.*
5) *Anden regulering af terrænet.*

6) *Ledningsarbejder, dvs. arbejdsareal til brug ved flytning af ledninger eller etablering af nye ledninger, der skal lægges i jorden i forbindelse med anlægget. Det er for eksempel rør, der bruges til vejens afvanding samt markdræn.*

Når arealet ikke anvendes mere, afleveres det i ryddet tilstand - eventuel grubbet og med muld. Har arealet været anvendt som nævnt i 2)-5), kan der være varig ændring af terrænet.

Lodsejer har ikke ret til adgang eller brugsret til arealet i den periode, hvor anlægsmyndigheden bruger det.

Banedanmark har påtaleretten.

Betaling kan være fastsat og udbetalt i forbindelse med ekspropriationsforretningen. Ellers betaler anlægsmyndigheden afgrødeerstatning eller leje første år, arealet anvendes til arbejdsareal. Der betales desuden for beplantning, flytning af hegn, m.v. Andet og efterfølgende år indtil aflevering betales leje. Ved aflevering betales for eventuel skade på arealet.

Hvis anlægsmyndigheden og lodsejeren ikke indbyrdes kan blive enige om betalingen for brug af arealerne og/eller vilkårene for arealernes aflevering, afgøres uenigheden af ekspropriationskommissionen."

Servitut om vejret, jf. anmærkning k, har følgende generelle ordlyd:

"Ejendommen pålægges servitut om vejret.

Servitutten giver vejret for Banedanmark til vedligeholdelse af jernbanens tekniske installationer, anlæg og arealer m.v.

Servituttens tekst udarbejdes ud fra følgende ordlyd:

Bestemmelse, der ved ekspropriation efter reglerne i statsekspropriationsloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023) til Sporfornyelse og hastighedsopgradering, Ringsted-Slagels som servitut er pålagt nogle ejendomme og som skal sikres ved tinglysning.

De til enhver tid værende ejere af matr.nr. XXX er tillagt vejret ad den på vedhæftede rids viste private fællesvej over matr. nre. XXX som er tilsluttet kommunevej XXX.

Vejretten tilkommer de enkelte matr. nre. på følgende strækninger:

- *Fra A til B: matr.nr. xx*
- *Fra B til C: matr.nr. xx*
- *Fra C til D: matr.nr. xx*

De nævnte strækninger er vist på vedhæftede rids.

De vejberettigede er påtaleberettiget hver for sig.

Denne bestemmelse begæres tinglyst på følgende ejendomme:

XXX

Servitutten er pålagt ejendommen efter reglerne i statsekspropriationsprocesloven, lov nr. 386 af 13. april 2023, og kræver således ikke ejerens tiltræden.

Servitutten er pålagt ejendommen med forprioritet i henhold til statsekspropriationsprocesloven § 25, stk. 2, jfr. § 2, nr. 2."

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

- KENDELSE: Ekspropriationskommissionens kendelse af 5. juli 2024, 23. hæfte
- KLAGE: e-mail af 1. august 2024 fra lodsejers repræsentant
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 20., 21. og 27. april 2023, 1. hæfte (besigtigelsesforretning)
- Arealfortegnelse nr. 2, sporfornyelse og hastighedsopgradering, Ringsted - Slagelse, lb.nr. 136, 137, 141, 144 og 146
- Teknisknotat vedrørende vurdering af de private vejes tilstand ved virksomhed2 af 23. november 2023
- Anlægsmyndighedens indlæg af 8. december 2023
- Lodsejernes indlæg af 15. december 2023
- Følgebrev fra KOMOE af 18. marts 2024
    - Erstatningsforslag til lb.nre. 136, 137, 141, 144 og 146
    - Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 1. december 2023, 14. hæfte (ekspropriationsforretningen)
- Lodsejernes indlæg af 9. april 2024
- Banedanmarks indlæg af 23. april 2024
- Fremsendelse af ny arealfortegnelse – E-mail af 31. maj 2024 fra Banedanmark til lodsejerne
    - Opdateret arealfortegnelse 2, sporfornyelse og hastighedsopgradering, Ringsted - Slagelse, lb.nr. 136 og 137
- Ekspropriationsplan
- Lodsejernes indlæg af 26. juni 2024
- Anlægsmyndighedens indlæg af 25. august 2025
    - Bilag 1: e-mail af 13. august 2025 - fremsendelse af overslag på opretning af vej lb.nr. 137
        - Overslag på opretning af vej lb.nr. 137
    - Bilag 2: E-mail af 13. august 2025 - forklaring på overslag
    - Bilag 3: Tidslinje med foto 2018-2025
- Lodsejers indlæg af 25. august 2025
- Lodsejers supplering til taksationsforretning af 22.09.2025
    - Bilag 1. Billeder af beplantninger 22.09.2025
    - Bilag 2 Mail vedr. pris på småbeplantninger Dalgas
    - Bilag 3 Summarisk oversigt erstatningskrav. Ajourført 22.09.2025
- E-mail af 22. september 2025 fra Banedanmark - Anmodning om information
    - virksomhed2 Taksation
    - 614 kvm
    - 736 kvm
    - Beplantning (lb.nr. 136)
    - Defigurering (lb.nr 137.1)
    - Defigurering (lb.nr 137.2)
    - Defigurering (lb.nr. 141)
- Replik af 26. september 2025 fra lodsejers repræsentant
- Replik af 26. september 2025 fra Banedanmark

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 5. juli 2024. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 5. juli 2024

"Kommissionen skal indledningsvis bemærke, at det er udgangspunktet ved ekspropriation, at ejeren skal have erstatning for det økonomiske tab som ekspropriationsindgrebet medfører.

Arealafståelse

For udlæg af ny privat fællesvej har kommissionen fastsat en erstatning på 20 kr. pr. m^2 svarende til 300 kr. Arealerstatningen på 20 kr. pr. m^2 er fastsat på baggrund af karakteren af ejendommen og det berørte areals beliggenhed på ejendommen.

Arealerstatningen på 20 kr. pr. m^2 er endvidere fastsat på baggrund af den m^2-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 der skal gives fuld arealerstatning for arealet og derfor fastsættes erstatningen til samme takst, som er anvendt for tilsvarende landbrugsarealer i området.

Kommissionen finder, at der ikke gør sig særlige forhold gældende for denne ejendom, som kan begrunde en fravigelse af de anvendte takster.

Det er på denne baggrund kommissionens opfattelse, at den fastsatte m^2-pris dækker det tab, som ejendommen lider ved ekspropriationen.

For samtlige ulemper, herunder flytning af hegn samt tab af beplantning.

Erstatning for samtlige ulemper, herunder flytning af hegn, fastsættes efter praksis skønsmæssigt for de konkrete og identificerbare problemstillinger på ekspropriationstidspunktet.

Beløbet er fastsat skønsmæssigt på baggrund af en vurdering af arealets størrelse og anvendelse samt beliggenheden på ejendommen.

For samtlige ulemper, herunder flytning af hegn samt tab af beplantning, har kommissionen fastsat erstatningen til 13.000 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. Kommissionen noterede sig på ekspropriationsforretningen, at der fjernes blandet beplantning, som står langs banen.

Kommissionen skal endvidere bemærke, at der efter taksationspraksis normalt ikke ydes erstatning til genplantning/retablering 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. 2022-05 1470), hvor taksationskommissionen b.la. 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."

For ændring af markkort

For ændring af et markkort fastsættes efter praksis et beløb på 1.500 kr.

Erstatningen omfatter ikke midlertidig brug af arbejdsareal, herunder strukturskade eller afgrødetab på eksproprierede arealer. Erstatning herfor forudsættes aftalt mellem ejeren og Banedanmark, således at spørgsmålet kun forelægges for kommissionen i tilfælde af uenighed mellem parterne.

Ejerens repræsentant har gjort gældende, at det bør udspecificeres i protokollen, hvad anlægsmyndigheden er forpligtet til i forbindelse med brug og retablering af midlertidigt eksproprierede arealer.

Kommissionen finder, at en udtømmende opregning af tiltag i forbindelse med brug og retablering af midlertidigt eksproprierede arealer ikke er hensigtsmæssig, da der er tale om en konkret vurdering i forbindelse med anlægsarbejdet.

Banedanmark har dog oplyst, a der bl.a. er følgende standardtiltag i forbindelse med brug og retablering af midlertidigt eksproprierede arealer:

- *Retablere eventuelt ødelagte dræn, retablering vil typisk være tilsvarende den oprindelige drænløsning.*
- *Det er almindelig procedure at der laves et vejsyn før og efter anlægsarbejderne.*
- *Det er almindelig procedure at Shapefiler udleveres ved forespørgsel*
- *Udbedre skader på vejene som følge af Banedanmarks anlægsarbejder. Vejene skal retableres til mindst samme stand som inden anlægsarbejderne.*
- *Banedanmark har alene ret til at anvende de midlertidigt eksproprierede arbejdsarealer. Det er standard at Banedanmark rydder arealet efter arbejderne, med mindre andet aftales med lodsejer.*

Sagen afgøres herefter således:

For udlæg af ny privat fællesvej 15 m² á 20 kr.:	*300 kr.*
For samtlige ulemper, herunder flytning af hegn samt tab af beplantning 70 m²:	*13.000 kr.*
Ændring af markkort:	*1.500 kr.*
I alt:	*14.800 kr.*

Godtgørelse for sagkyndig bistand *11.250 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 erstatningen forhøjes til minimum 79.000 kr. fordelt på følgende minimumsposter:

Ny privat fællesvej (p-plads) 15 m^2 á 24 kr. (minimumserstatning):	1.000 kr.
Tab af beplantning 70 m^2 á 100 kr.:	7.000 kr.
Flytning af hegn:	8.000 kr.
Nye, funderede pladser:	50.000 kr.
Gener og ulemper i projektfasen:	3.000 kr.
Lodsejer kompensation:	5.000 kr.
Ejendomskort:	5.000 kr.
I alt:	79.000 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen:	18.500 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved taksationskommissionen:	14.000 kr.

Under taksationsforretningen redegjorde lodsejeren for sine synspunkter, svarende til de argumenter, der fremgår af de til taksationskommissionen fremsendte indlæg. Lodsejeren anførte blandt andet følgende generelle bemærkninger:

Lodsejeren gjorde gældende, at ekspropriationskommissionen fastsatte erstatningen for tab af beplantning for lavt. Lodsejeren påpegede, at beløbet på 12 kr./m² alene dækker jordværdien og ikke de faktiske udgifter til reetablering. Lodsejeren forklarede, at professionel jordbearbejdning, hegn, vildtafværgning og pasning indebærer betydeligt højere omkostninger. Lodsejeren henviste til konkrete beregninger og tilbud på 80-340 kr./m² afhængigt af arealstørrelsen.

Lodsejeren fremførte, at der desuden burde ydes erstatning for tab af træværdi, jagtværdi og herlighedsværdi. Lodsejeren fastholdt, at ekspropriationskommissionen ikke havde besigtiget alle relevante beplantningsarealer, og at erstatningsfastsættelsen derfor ikke var dækkende.

Lodsejeren anførte, at erstatningen for arealafståelse var utilstrækkelig. Lodsejeren argumenterede for, at prisen burde fastsættes til 24 kr./m² i stedet for 20 kr./m². Lodsejeren henviste til handler og jordfordelingssager i nærområdet, hvor markedspriserne udgjorde mindst 240.000 kr./ha svarende til 24 kr./m².

Lodsejeren gjorde gældende, at erstatningen for ændringer i ejendomskort ikke var fuldt dækket. Lodsejeren bemærkede, at kun én ejendom var korrekt kompenseret, og at der fortsat manglede en udbetaling på i alt 14.000 kr.

Lodsejeren anførte, at udgifter til sagkyndig bistand kun delvist var godtgjort. Lodsejeren forklarede, at de samlede omkostninger kun var erstattet delvist, og at der fortsat manglede et større beløb. Lodsejeren fremhævede, at udgifterne omfattede forberedelse, møder og efterarbejde. Lodsejeren bemærkede, at Banedanmark selv havde anerkendt, at forløbet ikke havde været hensigtsmæssigt, hvilket understøttede kravet om yderligere kompensation.

Lodsejeren fastholdt, at servitutten ikke var udformet korrekt. Lodsejeren fremførte, at der aldrig var udleveret en specifik servituttekst tilpasset ejendommen. Lodsejeren bemærkede, at den senest fremsendte tekst ikke indarbejdede de bemærkninger, som ekspropriationskommissionen havde fremført.

Lodsejeren anførte blandt andet følgende bemærkninger vedrørende lb.nr. 136:

Lodsejeren gjorde gældende, at ekspropriationskommissionens erstatning ikke dækker de faktiske tab, som følger af anlægsmyndighedens pålæg om parkeringsplads på lodsejerens befæstede areal. Lodsejeren anførte, at pladsen gennem længere tid har været anvendt til oplag af juletræspaller, gødningssække, flis og råtræ, samt at arealet fungerer som eneste adgang til bagvedliggende produktionsarealer. Lodsejeren bestred anlægsmyndighedens afvisning af uhindret brug og fastholdt, at der må etableres et alternativ i form af en ny oplagsplads.

Lodsejeren fremførte, at oplagspladsen skal udvides med samme antal kvadratmeter, som anlægsmyndigheden erhverver til parkeringsformål. Lodsejeren forklarede, at terrænforholdene medfører betydelige merudgifter, idet en udvidelse kræver indbygning af ca. 150 m³ stabilgrus, flytning af hegn, etablering af låge og fældning af buskads. Lodsejeren anslog udgiften til 50.000 kr. og gjorde gældende, at dette beløb skal erstattes, så pladsens funktion kan opretholdes.

Lodsejeren påpegede, at den samlede erstatning på 13.000 kr., som dækker flytning af hegn, tab af beplantning og gener, er utilstrækkelig. Lodsejeren bemærkede, at parterne under besigtigelsen var enige om 8.000 kr. til flytning af hegn, og at der således herefter kun resterer 5.000 kr. til beplantning og ulemper. Lodsejeren fastholdt, at tabet af 70 m² læhegn skal erstattes med 100 kr./m², svarende til 7.000 kr., og understregede, at ulemperne ved projektet ikke er særskilt dækket.

Lodsejeren fremførte, at anlægsmyndigheden med kendelsen alene har tilkendt 300 kr. som erstatning for en varig reservation af vej- og parkeringsret. Lodsejeren gjorde gældende, at beløbet er uacceptabelt lavt i forhold til de varige gener, som følger af øget trafik, koordinering af brugsretter og begrænsning af oplagspladsens funktion. Lodsejeren bemærkede, at det reelle indgreb er større end de 15 m², der er angivet, idet respektafstand til parkerede køretøjer yderligere reducerer pladsens anvendelse. Lodsejeren fastholdt, at taksationskommissionen bør tilkende erstatning både til etablering af en ny oplagsplads og til en passende kompensation for de fremtidige byrder ved vejret og parkeringsarealet.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Under taksationsforretningen redegjorde anlægsmyndigheden for sine synspunkter, svarende til de argumenter, der fremgår af de til taksationskommissionen fremsendte indlæg. Anlægsmyndigheden havde blandt andet følgende generelle bemærkninger:

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at ekspropriationskommissionens fastsættelse af erstatning for brug af veje er korrekt, idet det blev understreget, at der allerede er tilkendt erstatning som led i den samlede opgørelse af ulemper, og at der herudover vil blive ydet kompensation for anvendelse af veje som midlertidige arbejdsarealer, når projektet er afsluttet.

Anlægsmyndigheden bestred lodsejerens krav om særskilt lodsejerkompensation. Anlægsmyndigheden påpegede, at ekspropriationsprocesloven ikke indeholder hjemmel til en sådan ordning, og at erstatning allerede er udmålt af ekspropriationskommissionen som en samlet godtgørelse for ulemper.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at ekspropriationskommissionens fastsættelse af godtgørelse for sagkyndig bistand er i overensstemmelse med praksis, idet det blev anført, at

godtgørelse fastsættes efter sagens karakter og ikke efter det faktiske timeforbrug. Anlægsmyndigheden fremhævede, at lodsejerens krav ikke er dokumenteret.

Anlægsmyndigheden anførte, at ekspropriationskommissionens satser for arealafståelse er retvisende. Anlægsmyndigheden bestred lodsejerens krav om 24 kr./m² og fastholdt, at satsen på 20 kr./m² afspejler markedsværdien i området.

Anlægsmyndigheden påpegede, at spørgsmål om defigurering vil blive afgjort, når de relevante arealer er udmålt og fastlagt. Anlægsmyndigheden understregede, at det er sædvanlig praksis at regulere erstatningen ud fra den endelige fastlæggelse af arealerne i forbindelse med projektets afslutning.

Anlægsmyndigheden fremførte, at ekspropriationskommissionens kendelse allerede har behandlet spørgsmålet om funderede pladser. Anlægsmyndigheden fastholdt, at dette forhold indgår i den samlede erstatning for ulemper, og at der derfor ikke kan ydes yderligere godtgørelse.

Anlægsmyndigheden anførte blandt andet følgende bemærkninger vedrørende lb.nr. 136:

Anlægsmyndigheden bemærkede, at ekspropriationskommissionen fastsatte erstatningen for udlæg af ny privat fællesvej til 20 kr./m², svarende til i alt 300 kr. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at satsen er fastsat på baggrund af den kvadratmeterpris, der anvendes for tilsvarende landbrugsjord i området, og at der ikke er grundlag for at fravige dette niveau.

Anlægsmyndigheden fremførte, at ekspropriationskommissionens fastsættelse af 13.000 kr. til erstatning for samlede ulemper, herunder flytning af hegn og tab af beplantning, er korrekt. Anlægsmyndigheden påpegede, at erstatningen for beplantning fastsættes skønsmæssigt efter funktioner som læ og afskærmning, men at der ikke er hjemmel til at yde erstatning svarende til genanskaffelsesprisen for planteskolebeplantning. Anlægsmyndigheden fastholdt, at beløbet er i overensstemmelse med praksis og bør stadfæstes.

Anlægsmyndigheden understregede, at erstatning for brug af midlertidige arbejdsarealer, herunder afgrødetab, ikke fastsættes, førend arealerne afleveres, jf. ekspropriationsproceslovens § 18. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at dette ikke er en del af nærværende taksationssag.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at ekspropriationskommissionen allerede har behandlet spørgsmålet om flytning af oplagsplads som en del af erstatningen for samlede ulemper. Anlægsmyndigheden bestred derfor lodsejerens krav om yderligere 50.000 kr. til etablering af en ny oplagsplads. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at der fortsat er tilstrækkelig plads til oplag, og at en alternativ placering kan etableres billigere og uden omfattende terrænarbejder.

Anlægsmyndigheden fremførte, at definitionen af privat fællesvej i lov om private fællesveje § 10, nr. 3, ikke ændrer erstatningsfastsættelsen, selv om en parkeringsplads udlægges på arealet. Anlægsmyndigheden understregede, at arealet er korrekt markeret og anvist, og at ekspropriationskommissionens afgørelse på dette punkt bør stadfæstes.

Anlægsmyndigheden konkluderede, at ekspropriationskommissionens kendelse er i overensstemmelse med gældende praksis og bør stadfæstes i sin helhed, uden forhøjelse af de tilkendte beløb.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen angår fastsættelse af ekspropriationserstatning for udlægning af 15 m^2 til ny privat fællesvej med dertil hørende servitut om vejret for anlægsmyndigheden. Desuden er der midlertidigt eksproprieret 500 m^2 som arbejdsareal.

Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at erstatningen for det areal, der er udlagt til ny privat fællesvej (P-plads, jf. herved lov om private fællesveje § 10, nr. 3) bør fastsættes ud fra handelsværdien på landbrugsjord på ekspropriationstidspunktet, 1. december 2023. Ifølge Danmarks Statistik (tabel LPRIS37) udgjorde den gennemsnitlige købspris på landbrugsjord i Region Sjælland i 2023 191.771 kr./ha, hvilket er på niveau med den gennemsnitlige købspris på landbrugsjord på Slagelseegnen i perioden 2021-23. På denne baggrund lægger taksationskommissionen til grund, at handelsværdien på ekspropriationstidspunktet, 1. december 2023, udgjorde 20 kr./m^2 og stadfæster herefter den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning på 300 kr. for udlægning af ny privat fællesvej (15 x20 kr.), idet taksationskommissionen ikke finder grundlag for at følge lodsejerens påstand om en minimumerstatning på 1.000 kr. Det bemærkes herved, at den af taksationskommissionen fastsatte minimumerstatning på 1.000 kr. i den tidligere sag (kendelse af 10. november 2020 ad sag nr. 1, lb.nr. 3, sagsnr. TS 81001-00256 m.fl. tilgængelig på praksisportalen.trafikstyrelsen.dk) var en stadfæstelse af ekspropriationskommissionens afgørelse, som på dette punkt var begrundet i ekspropriationskommissionens (daværende) praksis.

I den foreliggende sag fremgår det af ekspropriationskommissionens kendelse (gengivet ovenfor), at der efter ekspropriationskommissionens (aktuelle) praksis, "ikke ydes minimumserstatning for enkelte poster, men alene samlet for hvert lb.nr., såfremt erstatningen er mindre end 2.000 kr."

I forbindelse med sporarbejderne ryddes beplantningen, der grænser op til banelegemet, herunder den del, der befinder sig på lodsejerens side af skellet (70 m^2). I overensstemmelse med de retningslinjer, der har fæstnet sig i taksationspraksis, er taksationskommissionen enig med ekspropriationskommissionen i, at erstatningen skal fastsættes ud fra en konkret vurdering af den mistede beplantnings betydning for ejendommens handelsværdi og ikke efter genanskaffelsesværdien. Vurderingen beror på et samlet konkret skøn, der tager hensyn til mængde, kvalitet, funktion og fremtræden. På denne baggrund fastsætter taksationskommissionen i den foreliggende sag erstatningen for mistet beplantning til 1.000 kr.

For flytning af vildthegn og øvrige ulemper fastsætter taksationskommissionen erstatningen til 14.000 kr.

Taksationskommissionen finder ikke tilstrækkeligt holdepunkt for at lægge til grund, at udlægningen af 15 m^2 til P-plads for anlægsmyndigheden med henblik på at sikre anlægsmyndigheden adgang til vedligeholdelse af jernbanens tekniske installationer, anlæg og arealer m.v. nødvendiggør sådanne ændringer af fremgangsmåder i lodsejerens juletræsproduktion, at det kan begrunde en erstatning på 50.000 kr. som påstået af lodsejeren.

Taksationskommissionen går ud fra, at spørgsmålet om betaling af leje for midlertidigt eksproprierede arbejdsareal og for de hermed forbundne yderligere gener og ulemper fastsættes ved aftale mellem parterne, således at spørgsmål herom i tilfælde af uenighed kan indbringes for ekspropriationskommissionen.

Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at godtgørelse for ændring af markkort i overensstemmelsen med sædvanlig taksationspraksis fastsættes til 1.500 kr.

Efter ekspropriationsprocesloven og taksationspraksis ydes der ikke kompensation for lodsejers varetagelse af sine interesser i taksationssager, ud over hvad der følger af ekspropriationsproceslovens § 29 om passende godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand samt praksis angående ændring af markkort etc. Taksationskommissionen finder således ikke grundlag for at imødekomme lodsejerens påstande om særskilt lodsejerkompensation og særskilt godtgørelse for gener og ulemper i projektfasen. Taksationskommissionen finder ikke grundlag for som påstået af lodsejeren at forhøje det af ekspropriationskommissionen fastsatte beløb på 11.250 kr. der er tilkendt lodsejeren som passende godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand under sagens behandling for ekspropriationskommissionen jf. ekspropriationsproceslovens § 29. Det bemærkes herved, at ekspropriationskommissionen for sagkyndig bistand efter forretningen i den foreliggende sag samt fire andre samtidig behandlede sager forhøjede godtgørelsen i alle fem sager med i alt 15.000 kr. Selv om lodsejeren ikke er den samme i alle fem sager, er beløbet ikke fordelt på de enkelte sager, men i det hele tilskrevet sagen med løbenummer 146, jf. ekspropriationskommissionens kendelse gengivet i sagsnr. 2024–20459. Taksationskommissionen går ud fra, at lodsejerne i de fem sager aftaler sig til rette med hensyn til fordelingen af det nævnte yderligere beløb på 15.000 kr.

Som passende godtgørelse for lodsejerens nødvendige udgifter til sagkyndig bistand under nærværende sags behandling for taksationskommissionen tilkendes lodsejeren 4.000 kr., idet bemærkes at taksationskommissionen herved har lagt vægt på, at sagkyndig bistand har været nødvendig også efter forretningsdagen.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse ændres.

Sagen afgøres herefter således:

For udlæg af ny privat fællesvej 15 m^2 á 20 kr.:	300 kr.
For tab af beplantning:	1.000 kr.
For samtlige ulemper, herunder flytning af hegn:	14.000 kr.
Ændring af markkort:	1.500 kr.
Ejendomsskattekompensation:	100 kr.
I alt:	16.900 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen:	11.250 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved taksationskommissionen:	4.000 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 og § 29 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Peter Møgelvang-Hansen

Susanne Nielsen	Karl Frandsen
Claus Bo 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 ekspropriationsproceslovens § 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 27. november 2025

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

