Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 26. oktober 2018

Sagsnr. TS81001-00042

Anlægsmyndigheden Banedanmark

mod

Lodsejer Lodsejer1
matr.nr. PN1 m.fl.
Beliggende: A1
4100 Ringsted
(Lb.nr.: 499, 502 og 504)

Taksationskommissionens afgørelse
Taksationskommissionen ændrer Ekspropriationskommissionens afgørelse, således at erstatningen til Lodsejer1 forhøjes fra 4.090.550 kr. til 4.107.595 kr.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatningsfastsættelse i forbindelse med anlæg af ny jernbane København-Ringsted.

Den 26. oktober 2018, kl. 09.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på A1 , 4100 Ringsted. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden cand. jur., ph.d., professor, Helle Tegner Anker, landinspektør Erling Rørdam, gårdejer Karl Frandsen, vurderingsinspektør Preben Thorvig og selvstændig Susanne Nielsen.

Som bistand for Taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Søren Kjerside Hansen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af anlægsmyndigheden Banedanmark ved e-mail af 26. september 2014. Lodsejer Lodsejer1 har ved e-mail af 29. september

2014 ligeledes påklaget Ekspropriationskommissionens afgørelse af 24. september 2014.

Anlægsmyndigheden Banedanmark gav møde ved projektleder Heidi Evy Jørgensen, rådgiver Morten Krebs fra COWI og advokat Louise Solvang Rasmussen fra Kammeradvokaten.

Lodsejer1 var til stede sammen med kontorassistent Lene Torp og sin advokat Steffen Olsen-Kludt fra advokatfirmaet Steffen Olsen-Kludt.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand. jur. Tia Andersen.

Sagens oplysninger

Lb.nr. 499, matr.nr. PN3 PN4 , A2 er en landbrugsejendom uden beboelse. Ved den offentlige vurdering pr. oktober 2012 er ejendommen vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.700.000 kr., heraf grundværdi 988.600 kr. Ejendommens samlede areal er 238.999 m^2. Ved det foreliggende indgreb pålægges servitut om afvandingsledning, 1.180 m^2 og servitut om eldrift, 70 m^2. Endvidere eksproprieres midlertidigt arbejdsareal, 6.325 m^2, heraf vej 40 m^2.

Lb.nr. 502, matr.nr. PN5 A2 m.fl. er en landbrugsejendom, beliggende i landzone. Ved den offentlige vurdering pr. oktober 2012 er ejendommen vurderet til en kontant ejendomsværdi på 13.300.000 kr., heraf grundværdi 3.808.200 kr. Ejendommens samlede areal er 821.762 m^2. Ved det foreliggende indgreb eksproprieres permanent et areal på 96.045 m^2 og midlertidigt eksproprieres et areal på 9.945 m^2. Endvidere pålægges servitut om afvandingsledning 1.145 m^2 servitut om telekabler 25 m^2 og servitut om eldrift, 16.840 m^2.

Lb.nr. 504, matr.nr. PN6 A2 er en landbrugsejendom, beliggende i landzone. Ved den offentlige vurdering pr. oktober 2012 er ejendommen vurderet til en kontant ejendomsværdi på 670.300 kr. Ejendommens samlede areal er 44.380 m^2. Ved det foreliggende indgreb eksproprieres permanent et areal på 3.135 m^2 og midlertidigt eksproprieres et areal på 2.340 m^2. Endvidere pålægges servitut om afvandingsledning, 1.020 m^2 og servitut om eldrift, 2.535 m^2.

Ved mødet med Ekspropriationskommissionen den 26. marts 2014 besluttedes det efter ejerens ønske, at der efter anlægsarbejdernes afslutning under ejendommen tillægges et restareal på 41.341 m^2 af

matr.nr. PN7 (lb.nr. 498) som en del af erstatningen.

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

- Udskrift af forhandlingsprotokollens 100. hæfte af 24. september 2016
- Ekstraktudskrift af forhandlingsprotokollens 82. hæfte af 25., 26. og 27. februar samt 5., 12., 13. og 26. marts 2014
- Diverse korrespondance
- Klage af 26. september 2014 fra anlægsmyndigheden
- Klage af 29. september 2014 fra lodsejer
- Oversendelsesbrev af 7. oktober 2014 fra Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne
- Arealfortegnelse nr. 35 fra Banedanmark, januar 2014
- Indlæg af 28. september 2018 fra anlægsmyndigheden
- Indlæg af 9. oktober 2018 fra lodsejer
- Indlæg af 13. oktober 2018 fra anlægsmyndigheden med tilhørende bilag.
- Materialesamling af 22. oktober 2018 fra anlægsmyndigheden

Taksationskommissionen besigtigede ved forretningen de eksproprierede arealer. Parterne fremsatte herefter deres synspunkter for kommissionen.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 24. september 2014:

"Ekspropriationskommissionen finder som udgangspunkt, at ejendommen skal vurderes som en landbrugsejendom, men med en usædvanlig afgrøde. Kommissionen har derved også taget hensyn til, at det kun er ca. 5 % af den samlede ejendom, der eksproprieres.

Kommissionen finder, at erstatningen for permanent eksproprierede arealer skal fastsættes til 18 kr. pr./m^2, som er den pris, kommissionen finder passende for almindelige landbrugsarealer i området.

Parterne har bedt kommissionen om at fastsætte erstatning for midlertidig brug af arbejdsarealer, hvilket ikke er sædvanlig praksis. Efter sædvanlige principper har kommissionen fastsat denne pris for landbrugsjord til 0,65 kr.pr. m^2 pr. år i det antal måneder, som arealet anvendes i.

Endvidere har kommissionen fastsat erstatningerne for servitut om naturgasledning efter gældende takst med 4 kr. pr. m² og for servitut om eldrift efter gældende takst med 3 kr. pr. m².

For pålæg af servitut om telekabler har kommissionen fastsat erstatning efter gældende takst med 4 kr. pr. m².

Vedrørende afgrøden noterer kommissionen, at rullegræs er en usædvanlig afgrøde, som ikke er omfattet af de gældende takstblade vedrørende afgrødetab. Kommissionen har derfor beregnet afgrødetabet for rullegræs.

Kommissionen har i den forbindelse gennemgået virksomhedens regnskaber for de seneste 5 år.

Afgrødetabet for rullegræs er fastsat ud fra en gennemsnitlig omsætning de sidste 5 år med et produktionsareal på 110 ha. Herved fremkommer en produktionspris på ca. 9,70 kr. pr. m². Der er tale om en flerårig afgrøde, og produktionstiden for rullegræs er minimum 15 måneder. Kommissionen har herudfra fastsat afgrødetabet på arbejdsarealerne til 12 kr. pr. m².

Kommissionen har i sin beregning bl.a. taget hensyn til, at det er en mindre del af produktionsarealet, der eksproprieres permanent og midlertidigt, hvorfor driftsomkostningerne i forbindelse med beregning af afgrødetabet er marginale.

Det tillagte areal, matr.nr. PN8 *, vil ikke uden betydelig jordforbedring kunne benyttes til produktion af rullegræs. Kommissionen finder derfor, at de udgifter, der er påregnelige i forbindelse med ibrugtagning ibrugtagning hertil skal erstattes.*

Kommissionen fik på mødet fremlagt et overslag over omkostningerne til jordforbedring. Kommissionen finder ikke anledning til at betvivle overslaget, som inkl. arbejdsløn i alt er beregnet til 1.765.625 kr. for arealet på ca. 41.000 m², der inddrages under ejendommen. Herudover har kommissionen i fornødent omfang foretaget en sammenligning mellem forskellige sand-/grusproducenter. Kommissionen har på denne baggrund fastsat et skønsmæssigt afrundet beløb.

Vedrørende varigt tab af arealer med vandingstilladelse finder kommissionen, at de pågældende arealer skal tillægges en ekstra værdi på 5 kr., hvilket svarer til et tillæg på 27 % af den almindelige arealerstatning for landbrugsjord.

Kommissionen konstaterer, at der er tale om en meget sæsonbetonet afgrøde, som ikke kan oplagres. Kommissionen er derfor enig i lodsejerens betragtninger om, at tabsbegrænsning ikke har været en mulighed.

Kommissionen finder i øvrigt ikke, at der bliver tale om ejendomsformindskelse, da ejendommen kun mister 5 % af det samlede areal, hvilket ikke giver grundlag for erstatning for ejendomsformindskelse, ikke mindste fordi der tillægges areal med erstatning for nødvendig jordforbedring.

Med hensyn til det modtagne areal matr.nr. PN7
finder kommissionen, at prisen passende kan fastsættes til 18 kr. pr. m^2, og at købsprisen skal reduceres med 0,65 kr. pr. m^2 pr. år for det areal, som midlertidigt skal anvendes til arbejdsarealer.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

Lb.nr. 499, matr.nr. PN3 PN4 A2

For brug af midlertidigt arbejdsareal 6.285 m^2 á 0,65 kr. pr. m^2 i et år	*4.085 kr.*
Afgrødetab 6.285 m^2 á 12 kr. pr. m^2 (én dyrkningssæson)	*75.420 kr.*
For pålæg af servitut om eksisterende vandledning 1.180 m^2 á 4 kr. pr. m^2	*4.720 kr.*
For pålæg af servitut om eldrift 70 m^2 á 3 kr. pr. m^2, min. 1.000 kr.	*1.000 kr.*
I alt	*85.225 kr.*

Banedanmark skal være opmærksom på dyrkningssæsonen i samråd med ejeren.

Lb.nr. 502, matr.nr. PN1 *og matr.nr.* PN9

For permanent arealafståelse til jernbane 96.045 m^2 á 18 kr. pr. m^2	*1.728.810 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal 9.170 m^2 á 0,65 kr. pr. m^2 i 4 år	*25.246 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal til ledningsomlægninger 235 m^2 á 0,65 kr. i 1 år	*153 kr.*
For pålæg af servitut om afvandingsledning	

1.145 m² á 4 kr. pr m²	*4.580 kr.*
For pålæg af servitut om telekabler 25 m² á 4 kr. pr. m²	*100 kr.*
For pålæg af servitut om eldrift 16.840 m² á 3 kr. pr. m², max. 9.000 kr. pr. ha.	*18.000 kr.*
For tab af afgrøde på permanent eksproprieret areal 96.045 m² á 9,70 kr. pr. m²	*931.637 kr.*
For tab af afgrøde på midlertidigt eksproprieret areal 9.710 m² á 12 kr. pr. m²	*116.520 kr.*
For tab af afgrøde på midlertidigt eksproprieret areal 235 m² á 12 kr. pr. m²	*2.820 kr.*
Værdi af vandingstilladelse på mistet nettoareal, i alt. 54.704 m² x 5,00 kr.	*273.520 kr.*
Skattekompensation	*6.000 kr.*
I alt	*3.107.386 kr.*

Modtagne arealer, matr.: nr. PN10 *, lb.nr. 298*

Betaling for areal, 41.341 m² á 18 kr. pr. m²	*-744.138 kr.*
Ulemper ved det modtagne areal:	
Grundforbedring for modtaget areal til brug for produktion af rullegræs	*1.500.000 kr.*
For midlertidigt eksproprieret areal 4.205 m² á 0,65 kr. pr. m² i 1 år	*2.733 kr.*
For midlertidigt eksproprieret areal 900 m² á 0,65 kr. pr. m² i 3 år	*1.755 kr.*
For eldriftsservitut 1.400 m² á 3 kr. pr. m²	*4.200 kr.*
I alt	*764.550 kr.*
I alt for lb.nr. 502	*3.871.936 kr.*

Lb.nr. 504, matr.nr. PN11 A2

For permanent arealafståelse til jernbane 3.135 m² á 18 kr. pr. m²	*56.430 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal 2.340 m² á 0,65 kr. pr. m² i 4 år	*6.084 kr.*
For pålæg af servitut om afvandingsledning 1.020 m² á 4 kr. pr. m²	*4.080 kr.*
For pålæg af servitut om eldrift 2.535 m² á 3 kr. pr. m²	*7.605 kr.*
For tab af afgrøde på permanent eksproprieret areal 3.135 m² á 9,70 kr. pr. m²	*30.410 kr.*

For tab af afgrøde på midlertidigt eksproprieret areal 2.340 m² á 12 kr. pr. m²	*28.080 kr.*
Skattekompensation	*700 kr.*
I alt	*133.389 kr.*
I alt til udbetaling	*4.090.550 kr.*
Godtgørelse for sagkyndig bistand	*60.000 kr.*

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

Eventuelle øvrige erstatningskrav vedrørende forhold, der ikke behandles i forbindelse med ekspropriationerne, kan efterfølgende fremsættes overfor Kommissarius indtil 1 år efter anlæggets udførelse, jf. ekspropriationsproceslovens § 21.

Strukturskade og behov for jordforbedring afgøres efter endt anlæg.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 og § 29 i ekspropriationsprocesloven, (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008).

Således passeret".

Parternes påstande og synspunkter

Anlægsmyndigheden Banedanmark har ved advokat Louise Solvang Rasmussen nedlagt påstand om, at Ekspropriationskommissionens afgørelse ændres, således at erstatningen nedsættes. Banedanmark har ikke nedlagt påstand om et fast alternativt erstatningsbeløb, men den af Ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning er ca. 3 gange for høj i forhold til det, der bør være den rette erstatning.

Banedanmark er uenige på en række punkter i den erstatning, Ekspropriationskommissionen har fastsat. Beløbsmæssigt drejer det sig om i alt 2.958.407 kr. af det tilkendte beløb.

Banedanmark fremførte, at det afgørende, når taksationskommissionen skal tage stilling til erstatningsspørgsmålet, er, at der er tale om et ekspropriativt indgreb, der svarer til ca. 5 % af lodsejers ejendom. Der er altså ikke tale om et arealmæssigt særligt stort indgreb. Dette gælder særligt, når man tager hensyn til, at der tillægges lodsejer et areal efter anlægsarbejdernes afslutning.

Banedanmark er enig med lodsejer i, at der skal ydes lodsejer fuldstændig erstatning for det tab, der er lidt ved denne ekspropriation. Men der skal ikke betales en erstatning ud over det tab, der er lidt, hvilket er tilfældet, hvis Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes. Ekspropriationskommissionen har tilkendt en erstatning, der ligger langt ud over det reelle tab. Banedanmark er kommet med opfordringer til lodsejer om at dokumentere sit tab, men virksomheden har ikke redegjort for sit tab. Ekspropriationskommissionen fastsatte efter Banedanmarks opfattelse erstatningen på grundlag af ufuldstændige og mangelfulde oplysninger.

Banedanmark fremførte, at det fremgår af Ekspropriationskommissionens kendelse, at Banedanmark ikke er væsentligt uenig i afgrødeerstatningen. Det skal over for Taksationskommissionen præciseres, at man ikke er uenig i udregningen, men Banedanmark er ikke enig i selve afgrødeerstatningen. Afgrødeerstatningen skal være mindre.

Banedanmark fremførte, at Taksationskommissionen skal tage stilling til de erstatningsposter, som Ekspropriationskommissionen har afgjort i deres kendelse. Der er en række poster, der kan accepteres, og nogle poster, der enten skal nedsættes eller helt bortfalde. Lodsejer fremhæver en række andre emner for eksempel jordvold og dennes placering samt efterfølgende gener. Disse spørgsmål kan Taksationskommissionen ikke tage stilling til, da de ikke er behandlet af Ekspropriationskommissionen. I forhold til tilbagelevering af de midlertidigt eksproprierede arealer fremførte Banedanmark, at dette er en proces, der pågår. Processen har været lidt langstrakt af forskellige årsager. Banedanmark har været indstillet på at aflevere det, der kan afleveres. Der har været nogle udfordringer i forhold til vejret, men det har ikke været manglende samarbejdsvilje fra Banedanmarks side.

De spørgsmål, som Taksationskommissionen skal have særligt fokus på, er, efter Banedanmarks opfattelse, spørgsmålet om erstatningen for det modtagne areal, som på lodsejers initiativ blev medeksproprieret og overdraget til ham som en del af erstatningen, og tillægget på 5 kr. for arealer, der er omfattet af vandindvindingstilladelsen samt afgrødeerstatning på både de midlertidige og permanent eksproprierede arealer.

Erstatning for ulemper ved modtagne arealer
Banedanmark er enig med Ekspropriationskommissionen i, at lodsejeren som udgangspunkt skal betale samme arealpris for landbrugsarealer, der tillægges lodsejerens ejendom, dvs. 18 kr. pr. m^2. Ekspropriationskommissionen har imidlertid tilkendt lodsejeren en erstatning på 764.550 kr. for at modtage ca. 4 ha jord, idet kommissionen har vurderet, at der skal fratrækkes et beløb på 1.500.000 kr. til brug for

grundforbedring svarende til en erstatning på 36,28 kr. pr. m^2. Efter Banedanmarks opfattelse opnår lodsejeren reelt en berigelse, hvilket strider mod det afgørende ekspropriationsretlige princip om, at det alene er lodsejerens tab, der skal erstattes. Ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse i relation til fradrag for grundforbedring savner hjemmel. Det er Banedanmarks klare opfattelse, at jordforbedring af arealer, hvorpå der dyrkes rullegræs, skal anses som lodsejerens fremtidige driftsomkostning ved anvendelse af arealet. Sådanne omkostninger er Banedanmark uvedkommende. Banedanmark fremførte endvidere, at det kan ses på luftfotos, at arealet tidligere har været anvendt til dyrkning af rullegræs. Det er en lang proces at dyrke rullegræs, og når det bliver skåret af, skal der ske jordarbejder, hvilket ikke er noget, Banedanmark skal finansiere. I forbindelse med Ekspropriationskommissionens behandling af sagen udleverede lodsejer et håndskrevet dokument med overslag over prisen til forbedring af jorden til kommissionen under kommissionens votering. Ekspropriationskommissionen var i gang med at votere, og Banedanmark havde ikke lejlighed til at udtale sig.

Banedanmark fremførte, at der er et eksempel fra praksis (KFE 08.229) hvor det har været anledning til at justere prisen på et modtaget areal, hvor arealet blev overdraget med fortove, og arealet var praktisk uanvendeligt. Der kan være en konkret situation, hvor der er ulemper ved at få et tillagt areal, men det er ikke tilfældet i denne sag.

Erstatning for værdien af vandindvindingstilladelse
Banedanmark fremførte, at Ekspropriationskommissionen har misforstået forholdet omkring vandindvindingstilladelsen. Vandindvindingstilladelsen giver ret til at indvinde en vis mængde vand, som lodsejeren frit kan anvende. Vandindvindingstilladelsen er ikke knyttet til de enkelte arealer. Arealets værdi i handel og vandel påvirkes derfor ikke af, om lodsejeren har en vandindvindingstilladelse eller ej. Der er derfor ikke grundlag for at tillægge arealerstatningen på 18 kr. pr. m^2 et tillæg på 5 kr. pr. m^2. Til støtte herfor henviste Banedanmark til sagen TAIII 10/15.

Erstatning for afgrødetab
I forhold til afgrødetab fremførte Banedanmark, at forudsætningerne i Ekspropriationskommissionens afgørelse er forkerte. Ekspropriationskommissionen har udmålt afgrødeerstatningen for midlertidigt eksproprierede arealer til 12 kr. pr. m^2, mens erstatningen for afgrødetab på de permanente arealer udgør 9,70 kr. pr. m^2. Erstatningen på 9,70 kr. pr. m^2 er for høj, og det er Banedanmarks opfattelse, at det ikke er sagligt begrundet at differentiere afgrødeerstatningen mellem midlertidige og permanent eksproprierede arealer. Der synes at være tale

om en vildfarelse. Der er ikke tale om en flerårig afgrøde i traditionel forstand. Flerårige afgrøder kan høstes flere gange år efter år, og derfor erstattes midlertidig brug af arbejdsarealer med flerårige afgrøder normalt som erstatning for afgrødetab i hele perioden, dog maksimalt i afgrødens levetid. Rullegræs har en produktionstid på mere end et år - minimum 15 måneder, men kan i modsætning til flerårige afgrøder kun høstes/skæres én gang. Der er derfor ikke grundlag for at erstatte afgrødetab for rullegræs for mere end det første år, og erstatning skal derfor ske med samme takst som for permanent eksproprierede arealer.

Det er Banedanmarks opfattelse, at erstatning for afgrødetab skal fastsættes som værdien af det græs, der var sået på ejendommen på ekspropriationstidspunktet, og som lodsejeren ikke kunne nå at skære og sælge inden overdragelsen til Banedanmark. Erstatning herfor bør efter Banedanmarks opfattelse udgøre lodsejerens mistede fortjeneste, dvs. lodsejerens forventede overskud i forbindelse med salg af rullegræs fra de eksproprierede arealer. Efter Banedanmarks opfattelse fører Ekspropriationskommissionens beregningsmetode ikke til en korrekt opgørelse af lodsejerens afgrødetab, idet et udgangspunkt i omsætningen ikke tager højde for, at lodsejeren har variable driftsomkostninger ved produktion af ca. 10 ha rullegræs. Alene udgifter til græsfrø og gødning må efter Banedanmarks opfattelse udgøre en væsentlig omkostning ved produktionen. Sådanne omkostninger, som lodsejeren notorisk vil skulle afholde, såfremt arealerne ikke var omfattet af ekspropriationen, skal i sagens natur fratrækkes den erstatning, som Banedanmark er forpligtet til at betale. Dette er baggrunden for, at den korrekte opgørelse af afgrødetab – i mangel på muligheden for at anvende de sædvanlige takstblade – skal ske på baggrund af lodsejerens forventede overskud og ikke omsætning.

Banedanmark fremførte, at en lodsejer, der ikke begrænser sit tab, alene er berettiget til et reduceret erstatningsbeløb, hvilket Ekspropriationskommissionen ikke har taget højde for, idet kommissionen har fastsat erstatningen for afgrødetab for samtlige eksproprierede arealer, uden hensyntagen til, at lodsejeren har haft mulighed for at skære og sælge rullegræs fra arealerne, inden disse blev taget i brug af Banedanmark. Anlægsarbejdet har i alle faser været tilrettelagt på en sådan måde, at lodsejeren har haft gode muligheder for at skære og sælge rullegræs fra de eksproprierede arealer, inden anlægsarbejder og arkæologiske undersøgelser blev igangsat. Lodsejer har selv valgt ikke at benytte sig af disse muligheder, hvorfor lodsejeren selv må bære en del af tabet ved de mistede afgrøder.

Lodsejer Lodsejer1 nedlagde ved sin advokat Steffen Olsen-Kludt påstand om, at Ekspropriationskommissionens afgørelse forhøjes.

Lodsejer fremførte, at man i forbindelse med Ekspropriationskommissionens behandling af sagen sad en hel dag og gennemgik sagen. Alle regnskaber var fremlagt. Han blev på dagen bedt om at foretage en beregning på jordforbedring. Denne blev foretaget på stedet og afleveret på dagen. Banedanmark procederede efterfølgende sagen. Ekspropriationskommissionen har i fornødent omfang foretaget en sammenligning og fastsat et skøn. Ekspropriationskommissionen gennemgik pædagogisk alt, hvad kommissionen havde foretaget sig og var kommet frem til. Det eneste, der udestod på det tidspunkt, var, at man ville kigge nærmere på jordforbedringstallene. Lodsejer fremlagde et maskinskrevet notat fra Dansand om, hvad jordforbedring koster. Han har kontaktet Dansand og gennemgået dagspriserne, hvilket var nøjagtigt det samme, som Ekspropriationskommissionen gjorde for at sikre, at de tal, der kom på bordet, var korrekte.

Lodsejer fremførte, at han ønskede, at sagen kunne være endt ved Ekspropriationskommissionen som et fornuftigt forlig. Det var udelukkende spørgsmålet om jordforbedring, Banedanmark var uenig i, alt andet blev accepteret på mødet. Det er vigtigt at notere sig, at det ikke bare er et spørgsmål om, at en procentdel af hans ejendom bliver eksproprieret. Forløbet har stået på i ca. 10 år. Sagen og det langstrakte forløb har haft store personlige konsekvenser for ham. Man er nødt til at forholde sig til virkeligheden. Der er ikke givet for meget i erstatning. Der er tale om en produktionsvirksomhed, som skal ses som en hvilken som helst anden virksomhed, man har med at gøre. Der er tale om en ganske særlig virksomhed. Han har særlige tilladelser til at tilføre perlite til jorden, hvilket højner kvaliteten og produktionen. Den jord, der eksproprieres fra lodsejer, er jord af særlig høj kvalitet med gode jordbundsforhold, og de tilkendte 18 kr. pr. m^2 er derfor ikke nok. Jorden er reelt 2-3 gange mere værd end 18 kr. pr. m^2. Den jord, der modtages, er ikke af samme kvalitet, som den jord, der afgives.

Lodsejer fremførte, at Banedanmark påstår, at han tidligere har haft rullegræs på det tillagte areal, hvilket ikke er korrekt. De fremlagte luftfotos viser, at det er en hvede- eller en frømark, men det er ikke rullegræs.

Lodsejer fremførte, at hans vandindvindingstilladelse giver tilladelse til indvinding af 40.000 m^3 vand, uanset hvor stor en produktion, han har, og uanset hvor stort et areal, der er tale om. Han vil kunne bruge

vandindvindingstilladelsen til det tillagte areal, men der er omkostninger forbundet med at lægge rør ned. Der skal også etableres hydranter på det nye areal. Det koster ca. 20.-40.000 kr. pr. hydrant.

For så vidt angik afgrødetab fremførtes, at der også er en fortjeneste på transport og levering af rullegræs. Hans omkostninger til høst og fortjeneste på levering går ca. lige op. Det har ikke været muligt for ham at tabsbegrænse. Han har kontaktet Banedanmark to gange med henblik på at få at vide, om han skulle så græs eller ej. Begge gange fik han at vide, at han skulle passe sin forretning, som han hele tiden har gjort, og det har han gjort. Rullegræs kan ikke oplagres. Han kan først skære græsset, når han har en kunde. Han kunne have tabsbegrænset i god tid ved ikke at så græsset, men han fik at vide af Banedanmark, at han bare skulle så græs, som han plejer.

Gennemsnitsprisen for rullegræs var 17,10 kr. pr. m^2, således som det var opgjort forud for Ekspropriationskommissionens behandling af sagen på baggrund af gennemsnitspriser i tidligere år. Der henvistes også til, at Køge Kommune i forbindelse med en politianmeldelse vedrørende opdyrkning af et § 3-areal, har opgjort en gennemsnitspris til 21 kr./m^2. Endvidere bemærkedes, at rullegræs strækkes, efter det skæres, hvorefter der vil være 10 % yderligere græs end det, der bliver skåret af på marken. Endelig anførtes, at der grundet manglende aflevering af midlertidigt eksproprierede arealer p.t. er mistet 3 produktioner med i alt 18.610 m^2.

Lodsejer fremførte, at det samlede dyrkbare areal på ejendommen andrager ca. 105 ha, hvorefter de permanent eksproprierede arealer udgør 9,5 % af virksomhedens produktion. Det fastholdes, at virksomheden skal behandles som en produktionsvirksomhed i ekspropriationsmæssig henseende.

For så vidt angik de midlertidigt eksproprierede arealer bemærkedes, at virksomheden er blevet påført ugentlige tab bl.a. pga. defigurering og kørsel på vej. Endvidere bemærkedes vedrørende jordvolden, at den reklameværdi, som jordvolden afskærer i forhold til facade og skiltning, andrager 1 mio. kr. årligt, hvilket svarer til den årlige skiltningspris ved indfaldsvejen til København fra Lyngbymotorvejen. Både kravet om fjernelse og erstatning for enten permanent eller midlertidig jordvold fastholdes i sin helhed, herunder ved en eventuel retssag. Ellers vil kravene i første omgang blive fremført efter ekspropriationsproceslovens regler.

Herefter fratrådte parterne.

Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Sagen for Taksationskommissionen vedrører erstatning for ekspropriationsindgreb i forbindelse med anlæg af ny bane København-Ringsted på tre ejendomme tilhørende samme ejer. Hovedspørgsmålene for Taksationskommissionen angår erstatning for permanent og midlertidig afståelse af arealer, erstatning for afgrødetab samt betaling for tillagt areal. Taksationskommissionen finder ikke anledning til at tage stilling til den udmålte erstatning for servitutpålæg. For så vidt angår de i sagen foreliggende uenigheder om tilbagelevering af de midlertidigt eksproprierede arealer og for eventuelle skader opstået i forbindelse med anlægsarbejdet må der henvises til muligheden for at indbringe sådanne spørgsmål for Ekspropriationskommissionen, jf. § 21 i lovbekendtgørelse nr. 1168 af 20. november 2008 om fremgangsmåde ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven).

For så vidt angår den omdiskuterede jordvold bemærkes, at Taksationskommissionen ikke har kompetence til at tage stilling til spørgsmål om placering eller udformning af jordvolden, da kommissionen alene kan tage stilling til spørgsmål om erstatning, jf. ekspropriationsproceslovens § 19. For så vidt angår spørgsmål om erstatning for gener som følge af, at jordvolden hindrer indblik til ejendommen, udtalte Ekspropriationskommissionen ved ekspropriationsforretningen d. 27. februar 2014, at det ikke er et retsbeskyttet gode at have indblik til ejendommen. Ekspropriationskommissionen har herved tilkendegivet, at tab af indblik til ejendommen ikke udløser erstatning ved ekspropriation. Taksationskommissionen kan tilslutte sig dette synspunkt. Taksationskommissionen finder herefter ikke anledning til at behandle dette spørgsmål yderligere.

Permanent arealafståelse

Ifølge grundlovens § 73 skal der ved ekspropriation ydes fuld erstatning. Udgangspunktet for udmåling af erstatning vil normalt være det afståedes handelsværdi. Det fremgår imidlertid af såvel teori som praksis, at erstatningen i konkrete tilfælde kan beregnes som brugsværdi eller genanskaffelsesværdi, såfremt forholdene tilsiger det, se bl.a. Højesterets dom i U2017.2491H (Nymølle Stenindustrier), hvor Højesteret fandt, at erstatningen ikke kunne fastsættes til arealets handelsværdi, da det ikke ville føre til fuld erstatning. Taksationskommissionen finder i den foreliggende sag, at der er tale om en specialproduktion, hvor arealerne, bl.a. efter jordbearbejdning ved tilførsel af sand mv., har opnået en særlig brugsværdi i forhold til den pågældende produktion, som ikke afspejles i den sædvanlige handelspris på

18 kr./m^2 for landbrugsarealer i området på ekspropriationstidspunktet. Taksationskommissionen finder derfor ikke, at en erstatning med udgangspunkt i den sædvanlige handelsværdi for landbrugsarealer på 18 kr./m^2 vil give fuld erstatning for ekspropriation af arealerne. Da der ikke eksisterer et marked – og dermed en handelsværdi – for arealer til den specialiserede rullegræsproduktion, finder Taksationskommissionen, at arealernes brugsværdi må danne grundlag for erstatningsudmålingen. Ved fastsættelse af arealernes brugsværdi finder Taksationskommissionen, at der bl.a. kan tages hensyn til særlige investeringer og øvrige forhold, der gør arealerne særligt egnede til rullegræsproduktion, herunder tilførsel af sand, vandingsanlæg, arrondering mv. Taksationskommissionen fastsætter herefter skønsmæssigt brugsværdien af de permanent afståede arealer til 30 kr./m^2.

For så vidt angår vanding finder Taksationskommissionen i øvrigt ikke, at der er grundlag for at yde erstatning for tab af arealer med vanding. Vandindvindingstilladelsen består fortsat og vil kunne anvendes til vanding af såvel tilbageværende som eventuelle nye produktionsarealer, herunder det tillagte areal.

Midlertidig arealafståelse

Der skal ved midlertidig arealafståelse ydes fuld erstatning for det tab, der påføres lodsejeren. Efter praksis fastsættes dette tab navnlig for landbrugsarealers vedkommende som en markedsleje eller arealleje, oftest med udgangspunkt i en standardiseret forpagtningsafgift på 6.500 kr./ha. Ekspropriationskommissionen har ud fra dette fastsat areallejen til 0,65 kr./m^2 pr. år i det antal måneder, arealet anvendes i. Taksationskommissionen finder i lighed med det ovenfor anførte vedrørende permanent arealafståelse, at areallejen for de midlertidigt afståede arealer skal afspejle den særlige brugsværdi, som de pågældende arealer har i forhold til den specialiserede produktion. Taksationskommissionen forhøjer herved den sædvanlige takst for midlertidig arealleje i området på 0,65 kr./m^2 til 1,08 kr./m^2 svarende til differencen mellem den sædvanlige arealpris for landbrugsjord og den særlige brugsværdi af arealerne til rullegræsproduktion.

Afgrødetab

Afgrødetab opgøres normalt med udgangspunkt i de såkaldte takstblade i henhold til landsaftaler mellem landbrugs- og forsyningsorganisationer. Takstbladene omfatter de mest almindelige landbrugsafgrøder og der er ikke fastsat en takst for rullegræs. Erstatning for afgrødetab skal afspejle det tab, der er forbundet med, at en afgrøde ikke kan høstes og afsættes. Heri indgår bl.a. produktionsprisen, dvs.

hvad det har kostet at bringe afgrøden frem til høst. Efter Taksationskommissionens opfattelse kan det tab, der skal erstattes, ikke begrænses til produktionsomkostninger, men må afspejle den værdi afgrøden har på ekspropriationstidspunktet. I det foreliggende tilfælde finder Taksationskommissionen, at afgrødetabet må tage udgangspunkt i salgsværdien af den omhandlede afgrøde fratrukket udgifter til høst mv. Lodsejer har opgjort sin gennemsnitlige salgspris forud for ekspropriationstidspunktet til 17,10 kr./m^2. Taksationskommissionen finder ikke anledning til at betvivle en sådan salgspris. Herfra må imidlertid trækkes sparede udgifter i forbindelse med høst mv. Taksationskommissionen finder herefter, at afgrødetabet skønsmæssigt kan fastsættes til 15 kr./m^2.

Efter Taksationskommissionens opfattelse skal dette beløb lægges til grund for både permanent og midlertidigt eksproprierede arealer. Erstatningen for afgrødetab afspejler for begge arealers vedkommende, at det, der erstattes er den afgrøde, der forefindes på ekspropriationstidspunktet. For så vidt angår de midlertidigt eksproprierede arealer afspejles den efterfølgende indskrænkning af muligheden for at dyrke og høste arealerne i den fastsatte arealleje for den omhandlede periode.

Taksationskommissionen finder ikke, at der er grundlag for at foretage et fradrag i afgrødeerstatningen ud fra et tabsbegrænsningssynspunkt. Taksationskommissionen lægger herved vægt på, at rullegræs efter det oplyste høstes, når det skal afsættes til en kunde, idet rullegræs ikke kan opbevares på et lager el.lign. Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilsidesætte lodsejerens oplysninger om, at der på ekspropriationstidspunktet ikke var afsætning på rullegræs. Endvidere bemærkes, at anlægsmyndigheden efter henvendelse fra lodsejer havde oplyst, at lodsejer skulle fortsætte den sædvanlige drift af ejendommen og tilså arealerne.

Tillagt areal

For så vidt angår det tillagte areal lægger Taksationskommissionen til grund, at det tillagte areal har en handelsværdi svarende til almindelige landbrugsarealer i området, dvs. 18 kr./m^2. Taksationskommissionen finder, at det er denne pris, lodsejer skal betale for det tillagte areal. Taksationskommissionen finder ikke grundlag for, at der for det tillagte areal skal ske et fradrag for udgifter til eventuel jordforbedring mv. Det bemærkes herved, at der som angivet ovenfor ved fastsættelse af værdien af de afståede arealer er taget udgangspunkt i den brugsværdi disse arealer har og denne værdi afspejler bl.a. de særlige investeringer, der er foretaget i disse arealer.

Ejendomsindskrænkning

For så vidt angår ejendomsindskrænkning lægger Taksationskommissionen i lighed med Ekspropriationskommissionen til grund, at der med en nettoreduktion af produktionsarealet på ca. 5 % - efter tillæg af areal – ikke er grundlag for at yde erstatning for ejendomsindskrænkning.

Sagen afgøres herefter således

Erstatningen fastsættes til i alt 4.107.595 kr. fordelt på følgende poster.

Erstatning:

Lb.nr. 499, matr.nr. PN3 PN4 A2

For brug af midlertidigt arbejdsareal 6.325 m², heraf vej 40 m², netto 6.285 m² á 1,08 kr. pr. m² i et år	*6.788 kr.*
Afgrødetab 6.285 m² á 15 kr. pr. m²	*94.275 kr.*
For pålæg af servitut om afvandingsledning 1.180 m² á 4 kr. pr. m²	*4.720 kr.*
For pålæg af servitut om eldrift 70 m² á 3 kr. pr. m², min. 1.000 kr.	*1.000 kr.*
I alt	*106.783 kr.*

Lb.nr. 502, matr.nr. PN1 *og matr.nr.* PN9

For permanent arealafståelse til jernbane m.v. 96.045 m² á 30 kr. pr. m²	*2.881.350 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal 9.710 m² á 1,08 kr. pr. m² i 4 år	*41.947 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal til ledningsomlægninger 235 m² á 1,08 kr. i 1 år	*254 kr.*
For pålæg af servitut om afvandingsledning 1.145 m² á 4 kr. pr m²	*4.580 kr.*
For pålæg af servitut om telekabler 25 m² á 4 kr. pr. m²	*100 kr.*
For pålæg af servitut om eldrift 16.840 m² á 3 kr. pr. m², max. 9.000 kr. pr. ha.	*18.000 kr.*
For tab af afgrøde på permanent eksproprieret	

areal 96.045 m² á 15 kr. pr. m²	*1.440.675 kr.*
For tab af afgrøde på midlertidigt eksproprieret areal 9.710 m² á 15 kr. pr. m²	*145.650 kr.*
For tab af afgrøde på midlertidigt eksproprieret areal 235 m² á 15 kr. pr. m²	*3.525 kr.*
Skattekompensation	*6.000 kr.*
I alt	*4.542.081 kr.*

Modtagne arealer, matr.: nr. PN10 *, lb.nr. 298*

Betaling for areal, 41.341 m² á 18 kr. pr. m²	*-744.138 kr.*
For eldriftsservitut 1.400 m² á 3 kr. pr. m²	*4.200 kr.*
I alt	*-739.938 kr.*
I alt for lb.nr. 502	*3.802.143 kr.*

Lb.nr. 504, matr.nr. PN11 A2

For permanent arealafståelse til jernbane 3.135 m² á 30 kr. pr. m²	*94.050 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal 2.340 m² á 1,08 kr. pr. m² i 4 år	*10.109 kr.*
For pålæg af servitut om afvandingsledning 1.020 m² á 4 kr. pr. m²	*4.080 kr.*
For pålæg af servitut om eldrift 2.535 m² á 3 kr. pr. m²	*7.605 kr.*
For tab af afgrøde på permanent eksproprieret areal 3.135 m² á 15 kr. pr. m²	*47.025 kr.*
For tab af afgrøde på midlertidigt eksproprieret areal 2.340 m² á 15 kr. pr. m²	*35.100 kr.*
Skattekompensation	*700 kr.*
I alt	*198.669 kr.*
I alt til udbetaling	*4.107.595 kr.*
Godtgørelse for sagkyndig bistand for Ekspropriationskommissionen	*60.000 kr.*
Godtgørelse for sagkyndig bistand for Taksationskommissionen	*20.000 kr.*

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

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19, § 22 og § 29 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Taksationskommissionens kendelse kan ikke påklages til højere administrativ myndighed. Er en part utilfreds med Taksationskommissionens udmåling af erstatning, kan sagen indbringes for de almindelige domstole, jf. § 26 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom. Opmærksomheden henledes på, at en sag om erstatning skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at Taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Helle Tegner Anker

Erling Rørdam *Susanne Nielsen*

Preben Thorvig *Karl Frandsen*

/ Juridisk sekretær Tia Andersen

Udskriftens rigtighed bekræftes
Viborg den 4. december 2018



Bodil Nielsen
Kontorfunktionær