Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 10. september 2025

Sagsnr. 2024-204592

Sagens parter:

person 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 og 2 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

Lb.nr. 137

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 var til stede sammen med sin repræsentant, konsulent Jesper Just Nielsen, Silva Estate A/S, og driftsleder person 2 . Herudover deltog person 3 og person 4 .

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

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Klavs Petersen og jurist Morten Borup.

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

Matr.nre. 2 og 1 ejerlav 1 , er en del af en samlet ejendom. Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone. Den samlede ejendom har et areal på 1.137.258 m^2, heraf vej 12.599 m^2. Matr.nr. 2 ejerlav 1 , har et areal på 179.954 m^2. Matr.nr. 1 ejerlav 1 , har et areal på 366.382 m^2, heraf vej 9.309 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev den samlede ejendom vurderet til 17.900.000 kr., heraf grundværdi 4.592.100 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 680 m^2 agerjord på matr.nr. 1 og 2.350 m^2 privat vej på matr.nr. 2 . Der blev udlagt 620 m^2 til ny privat fællesvej på matr.nr. 2 med dertil hørende servitut om vejret for anlægsmyndigheden, der tillige blev tillagt vejret til eksisterende privat fællesvej på matr.nr. 1 . Sidstnævnte private fællesvej fremtræder i arealfortegnelsen som både eksisterende og nyudlagt. Med henvisning til Udskrift af forhandlingsprotokollen for ekspropriationskommissionen, 14. hæfte, forretningen 1. december 2023 s. 4 (nærværende sags materialesamling s. 93) samt ekspropriationskommissionens erstatningsforslag af 18. marts 2024 (nærværende sags materialesamling s. 86) lægger taksationskommissionen til grund, at den private fællesvej på matr.nr. 1 også inden ekspropriationen var privat fællesvej.

Derudover blev der midlertidigt eksproprieret et arbejdsareal på 19.300 m^2, heraf privat fællesvej 730 m^2.

Herudover skal der blandt andet flyttes hegn og stendeponi.

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, idet bemærkes, at ekspropriationskommissionen for så vidt angår de 620 m^2, der er udlagt til privat fællesvej, har pålagt anlægsmyndigheden i servitutteksten at præcisere: "Banedanmark har ikke anden interesse i vejarealet end at sikre den fornødne vejadgang"

"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 virksomhed1 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
    - virksomhed1 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 arealafståelse har kommissionen fastsat en erstatning på 20 kr. pr. m² for agerjord svarende til 13.600 kr. Arealerstatningen på 20 kr. pr. m² er fastsat på baggrund af karakteren af ejendommen og det berørte areals beliggenhed på ejendommen.

Arealerstatningen på 20 kr. pr. m² er endvidere fastsat på baggrund af den m²-pris, som kommissionen anvender for landbrugsjord i området, hvor ejendommen er beliggende, og som også er anvendt ved de øvrige ejendomme i området, der er berørt af sporfornyelsen af jernbanestrækningen Ringsted — Slagelse.

Kommissionen pålagde Banedanmark at ekspropriere den private vej 2.350 m² fra ca. km 86.153 – km 86.730 permanent, så kørsel langs banen samt parkeringsplads fremadrettet vil foregå på baneareal. Vejen er som udgangspunkt landbrugsareal. Kommissionen har efter en konkret vurdering af arealets karakter fastsat en erstatning. som er lavere end den takst, der normalt anvendes for landbrugsjord i området.

For den private vej har kommissionen fastsat en erstatning på 15 kr. pr. m² svarende til 35.250 kr. Arealerstatningen på 15 kr. pr. m² er fastsat på baggrund af arealets karakter og anvendelsesmuligheder. Den private vej er delvis afrømmet, da bærelag er fjernet af lodsejeren.

For udlæg af ny privat fællesvej på areal, der tidligere var privat vej, har kommissionen fastsat en erstatning på 15 kr. pr. m² svarende til 20.400 kr. Arealerstatningen på 15 kr. pr. m² er

fastsat på baggrund af arealets karakter og anvendelsesmuligheder. Arealet er delvis afrømmet, da bærelag er fjernet af lodsejeren.

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 og stendeponi

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

Beløbet er fastsat på baggrund af en vurdering af omfanget ved at flytte hegn samt stendeponi og de ulemper, der er hermed.

For samtlige ulemper, herunder flytning af hegn og stendeponi, har kommissionen fastsat erstatningen til 20.000 kr.

For defigurering

For defigurering 130 m^2 på matr.nr. 1 *har kommissionen fastsat en erstatning 6 kr. pr. m^2 i alt 780 kr.*

For ændring af markkort

For ændring af et markkort fastsættes efter praksis et beløb pa 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, at der bl.a. er følgende standardtilltag 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.*

Med hensyn til de af repræsentantens fremsatte bemærkninger til forhandlingsprotokollen i notat af 9. april 2024 skal kommissionen bemærke, at den Ledende landinspektør tilkendegav på ekspropriationsforretningen den 1. december, at arealerne efter anlægsarbejdets afslutning vil blive opmålt og eventuelt korrigeret.

Sagen afgøres herefter således:	
For arealafståelse 680 m² á 20 kr.:	*13.600 kr.*
For arealafståelse 2.350 m² á 15 kr.:	*35.250 kr.*
For udlæg af ny privat fællesvej 1.360 m² á 15 kr.:	*20.400 kr.*
For defigurering 130 m² á 6 kr.:	*780 kr.*
For samtlige ulemper, herunder flytning af hegn ved juletræsplantage og flytning af stendeponi:	*20.000 kr.*
Ændring af markkort:	*1.500 kr.*
I alt:	*91.530 kr.*
Godtgørelse for sagkyndig bistand	*18.750 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 258.650 kr. fordelt på følgende minimumsposter:

Brug af veje	1.000 kr.
Arealafståelse 680 m² á 24 kr.:	16.320 kr.
Arealafståelse 2.350 m² privat vej á 24 kr.:	56.400 kr.
Tab af værdier i vejmateriale:	45.000 kr.
Ny privat fællesvej 1.360 m² á 24 kr.:	32.640 kr.
Defigurering:	3.120 kr.
Fraskåret areal 1.430 m² á 24 kt.:	34.320 kr.
Tab af beplantning:	11.000 kr.
Flytning af hegn:	8.850 kr.
Nye, funderede pladser:	30.000 kr.
Gener og ulemper i projektfasen:	10.000 kr.
Lodsejer kompensation:	5.000 kr.
Ejendomskort:	5.000 kr.
I alt:	258.650 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen:	30.900 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 bestred, at erstatningen for defigurering var korrekt fastsat. Lodsejeren bemærkede, at der ikke var foretaget præcis udmåling eller anvisning af defigureringsarealerne. Lodsejeren fastholdt, at en erstatning på 6 kr./m² ikke kunne vurderes dækkende, før skel og arealer er endeligt fastlagt.

Lodsejeren fremførte, at der ikke er ydet erstatning for benyttelse af veje i den aktuelle sag. Lodsejeren henviste til, at ekspropriationskommissionen i en tidligere sag vedrørende samme ejendom havde fastsat erstatningen til 1.000 kr. pr. vejstrækning, hvilket blev stadfæstet af taksationskommissionen. Lodsejeren gjorde gældende, at denne erstatningsramme er utilstrækkelig og ikke dækker den faktiske slitage og værdiforringelse. Lodsejeren anførte, at vejarealer bør erstattes som øvrige arbejdsarealer, med takster på mindst 0,65 kr./m² afhængigt af belastningens omfang.

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. 137:

Lodsejeren gjorde gældende, at ekspropriationskommissionens fastsættelse af 15 kr./m² for arealafståelse til privat fællesvej er for lav. Lodsejeren anførte, at kommissionen uden besigtigelse lagde til grund, at vejens bærelag var fjernet. Lodsejeren forklarede, at kun slidlaget var afrømmet, og at vejen fortsat var i brugbar stand. Lodsejeren fastholdt, at permanent afståelse skal erstattes med 20 kr./m², i overensstemmelse med praksis for de øvrige ejendomme langs banen.

Lodsejeren påpegede, at ekspropriationskommissionen ikke har ydet erstatning for de vejmaterialer, der blev fjernet og genanvendt af anlægsmyndigheden. Lodsejeren bestred, at materialerne var uden værdi, og krævede 45.000 kr. i erstatning med henvisning til, at han var blevet frataget muligheden for selv at genanvende materialerne til markdrift.

Lodsejeren fremførte, at ekspropriationen af markvejen også indebærer tab af muligheden for at nedlægge vejen og inddrage arealet i landbrugsdriften. Lodsejeren fastholdt, at dette tab skal erstattes, og at hele vejarealet på 2.350 m² bør erstattes til fuld afståelsespris på samme niveau som de øvrige afståede arealer uanset vejens tilstand.

Lodsejeren gjorde gældende, at anlægsmyndighedens henvisning til tabsbegrænsningspligt er uden relevans. Lodsejeren bemærkede, at det var anlægsmyndigheden selv, der valgte at fjerne materialer og tilføre store grusmængder, hvilket ikke kan begrunde en nedsat erstatning. Lodsejeren fastholdt, at ekspropriationskommissionen aldrig har besigtiget vejen, og at afgørelsen derfor er truffet på et ufuldstændigt grundlag.

For så vidt angår den private vej på 620 m^2 anførte lodsejeren, at han ikke har brug for vejen og tidligere har ønsket den nedlagt. Lodsejeren forklarede, at vejen hidtil har været en blind markvej til traktortransport, og at han derfor lider et tab ved, at vejen opgraderes til privat fællesvej for personbiler. Lodsejeren bemærkede, at et areal på ca. 1.430 m² langs adresse 3 er blevet afsnøret og derved blevet uanvendeligt og ikke længere kan indgå i markdriften.

Lodsejeren anførte, at ekspropriationskommissionens erstatning for flytning af hegn og stendeponi ikke dækker de faktiske udgifter. Parterne var ifølge lodsejeren under forretningen enige om 8.550 kr. til hegn, men at dette beløb ikke omfattede de samlede gener. Lodsejeren fastholdt et krav på 30.000 kr. til etablering af en ny, funderet stendeponiplads, da den hidtidige plads er inddraget til parkeringsplads.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning formindskes til 65.060 kr. Anlægsmyndigheden påstod stadfæstelse for så vidt angår arealafståelse på 680 m^2, defigurering, samtlige ulemper og ændring af markkort. Anlægsmyndigheden påstod erstatning for udlæg af ny privat fællesvej på 1.360 m^2 ændret til 620 m^2 samtidig med at m^2-prisen hæves til 20 kr. per m^2 eller i alt 1.980 kr. Anlægsmyndigheden påstod erstatningen for de resterende 740 m^2 ændret til 0 kr. Slutteligt påstod anlægsmyndigheden erstatningen for arealafståelse til privat vej til banen på 2.350 m^2 ændret til 0 kr.

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

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at ekspropriationskommissionens fastsættelse af erstatning for brug af veje er korrekt. Anlægsmyndigheden understregede, at der allerede er tilkendt erstatning som led i den samlede opgørelse af ulemper. Anlægsmyndigheden anførte, 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 bemærkede, at ekspropriationskommissionens fastsættelse af godtgørelse for sagkyndig bistand er i overensstemmelse med praksis. Anlægsmyndigheden anførte, at godtgørelse fastsættes efter sagens karakter og ikke efter det faktiske timeforbrug. Anlægsmyndigheden fremhævede, at lodsejerens krav ikke er dokumenteret.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, 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 vedrørende lb.nr. 137:

Anlægsmyndigheden tilsluttede sig ekspropriationskommissionens fastsættelse af 20 kr./m² for afståelse af et areal på 680 m^2 til jernbanen, svarende til i alt 13.600 kr. Anlægsmyndigheden fremhævede, at satsen er i overensstemmelse med, hvad der er anvendt for tilsvarende landbrugsjord i området, og at der ikke er grundlag for at forhøje erstatningen.

For så vidt angår arealafståelsen (på 2350 m^2) af den tidligere private vej langs banelinjen påstod anlægsmyndigheden erstatningen nedsat til 0 kr. Anlægsmyndigheden henviste til, at den tidligere private vej var blevet delvist afrømmet af lodsejeren kort tid før ekspropriationsbeslutningen. Anlægsmyndigheden havde derfor efterfølgende måttet genoprette vejen ved at udbedre underlaget og udlægge stabilgrus til en omkostning på ca. 433.000 kr. Anlægsmyndigheden understregede, at den delvise afrømning af vejen var i strid med tabsbegrænsningspligten, og at erstatning derfor er udelukket.

Anlægsmyndigheden tilsluttede sig, at erstatningen for arealet på 620 m^2, der udlægges til ny privat fællesvej på matr.nr. 2 bør forhøjes fra 15 kr./m² til 20 kr./m², idet dette areal ikke var afrømmet. Anlægsmyndigheden påstod, at de 740 m² på matr.nr. 1 , der allerede var privat fællesvej, bør nedsættes til 0 kr. i overensstemmelse med praksis.

Anlægsmyndigheden fremførte, at lodsejerens krav om særskilt erstatning for vejmaterialer ikke kan imødekommes. Anlægsmyndigheden understregede, at ekspropriationskommissionen allerede har fastsat en samlet erstatning for udlæg af privat fællesvej, og at der ikke er hjemmel til yderligere kompensation for materialernes værdi.

Anlægsmyndigheden bestred lodsejerens krav om erstatning for afsnøring af arealer ved adresse 4 . Anlægsmyndigheden understregede, at spørgsmålet ikke har været behandlet af ekspropriationskommissionen og derfor ikke kan indgå i nærværende sag. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at en ekspropriation af arealet til fordel for jernbanen vil mangle

hjemmel, da den ikke sker til opfyldelse af formålene i jernbanelovens § 30, og at nødvendighedskriteriet i grundlovens § 73 derfor ikke er opfyldt.

Anlægsmyndigheden tilsluttede sig ekspropriationskommissionens fastsættelse af 6 kr./m² for 130 m² defigurerede arealer. Anlægsmyndigheden understregede, at fastsættelsen følger gældende praksis.

Anlægsmyndigheden fastholdt, at ekspropriationskommissionens skønsmæssige erstatning på 20.000 kr. for samlede ulemper, herunder flytning af hegn og stendeponi, er korrekt. Anlægsmyndigheden fremhævede, at beløbet er fastsat efter en konkret vurdering og følger sædvanlig praksis.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at spørgsmålet om nye funderede pladser allerede er dækket af erstatningen for samlede ulemper. Anlægsmyndigheden bemærkede desuden, at stendeponiet nu ligger på baneareal og derfor skal fjernes.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at ekspropriationskommissionens fastsættelse af 1.500 kr. for ændring af markkort er i overensstemmelse med praksis.

Anlægsmyndigheden konkluderede, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning bør nedsættes til i alt 65.060 kr.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen angår fastsættelse af erstatning for permanent ekspropriation af 680 m^2 agerjord på matr.nr. 1 og af 2.350 m^2 delvis afrømmet vej samt udlægning af ny privat fællesvej 620 m^2 på matr.nr. 2 med dertil hørende servitut om vejret for anlægsmyndigheden. Desuden er anlægsmyndigheden tillagt vejret på eksisterende privat fællesvej (adresse 5) på matr.nr. 1 .

Herudover er til arbejdsareal midlertidigt eksproprieret 19.300 m^2, heraf 730 m^2 privat fællesvej.

Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at handelsværdien for de 680 m^2 agerjord på ekspropriationstidspunktet, 1. december 2023, udgjorde 20 kr./m^2 Taksationskommissionen lægger herved vægt på, at den gennemsnitlige købspris på landbrugsjord i Region Sjælland i 2023 udgjorde 191.771 kr./ha, jf. Danmarks Statistik (tabel LPRIS37). Dette er på niveau med den gennemsnitlige købspris på landbrugsjord på Slagelseegnen i perioden 2021-23. Erstatningen fastsættes således til 13.600 kr. (680 x 20 kr.).

Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at erstatning for afståelse af markvejen (2.350 m^2) bør fastsættes ud fra handelsværdien på landbrugsjord på ekspropriationstidspunktet, 1. december 2023, dvs. 20 kr./ m^2, jf. ovenfor. I modsætning til ekspropriationskommissionen finder taksationskommissionen ikke tilstrækkeligt grundlag for at fravige det nævnte udgangspunkt og fastsætter derfor en erstatning på 47.000 kr. (2350 x 20 kr.).

I og med at ekspropriationserstatningen for vejarealet er fastsat ud fra handelsværdien på landbrugsjord, har den delvise afrømning af vejen efter taksationskommissionens opfattelse ikke betydning for erstatningsfastsættelsen, hverken direkte eller gennem det almindelige erstatningsretlige princip om skadelidtes (in casu lodsejerens) pligt til at begrænse sit tab. Dette

skyldes, at den delvise afrømning ikke kan antages at have påvirket fastsættelsen af arealets handelsværdi som landbrugsjord. Dermed har afrømningen heller ikke påvirket omfanget af lodsejerens krav på ekspropriationserstatning til skade for anlægsmyndigheden. Det falder uden for taksationskommissionens opgaver at tage stilling til et eventuelt erstatningskrav fra anlægsmyndigheden for det økonomiske tab, som den delvise afrømning kan have medført.

Erstatningen for udlægning af den tidligere private vej på matr.nr. 2 (620 m^2) til ny privat fællesvej fastsættes til 12.400 kr. (620 x 20 kr.), jf. ovenfor om erstatningen for ekspropriation af markvej (2.350 m^2).

Selv om spørgsmålet ikke synes at have foreligget for ekspropriationskommissionen, finder taksationskommissionen det ud fra en konkret vurdering ubetænkeligt at tage stilling til lodsejerens påstand om erstatning for afsnøring af arealet mellem den nye private fællesvej og adresse 3 (1.430 m^2). Efter taksationskommissionens opfattelse indebærer den ændrede status ved overgangen fra privat vej til ny privat fællesvej ikke en sådan ændring af adgangsforholdene, at den kan begrunde erstatning, idet arealet må antages at kunne tilgås og anvendes på samme måde, som det hidtil har været tilfældet.

Den vejret, der er tillagt anlægsmyndigheden til den eksisterende private fællesvej (740 m^2) på matr.nr. 1 , kan efter taksationskommissionens opfattelse ikke begrunde erstatningskrav, idet anlægsmyndighedens vejret på grund af vejens uændrede status som privat fællesvej ikke kan antages at indebære et økonomisk tab for lodsejeren.

Taksationskommissionen finder ikke, at der er grundlag for lodsejerens påstand om erstatning på 45.000 kr. for anlægsmyndighedens håndtering af gammelt vejmateriale i forbindelse med arbejdet på den eksproprierede tidligere private markvej langs banelegemet (2.350 m^2).

Taksationskommissionen tiltræder ekspropriationskommissionens fastsættelse af en godtgørelse på 20.000 kr. for samtlige ulemper, herunder flytning af hegn og af stendeponi

Lodsejeren har tilkendegivet, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at vurdere omfanget og virkningen af defigurering og dermed erstatningen herfor, førend skel og arealer er endeligt fastsat. På den baggrund finder taksationskommissionen, at spørgsmålet om erstatning for defigurering i det hele først bør tages op i forbindelse med projektets afslutning. I mangel af enighed mellem parterne kan spørgsmålet indbringes for ekspropriationskommissionen til afgørelse, jf. ekspropriationsproceslovens § 21.

Taksationskommissionen går desuden ud fra, at spørgsmålet om betaling af leje for midlertidigt eksproprierede arbejdsareal og for med arbejdet forbundne yderligere gener og ulemper, herunder anvendelse af private veje, eventuelt tab af beplantning og eventuel strukturskade, 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 til lodsejeren for dennes 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 18.750 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 behandlingen af nærværende sag for taksationskommissionen tilkendes lodsejeren 4.000 kr. Taksationskommissionen har herved lagt vægt på, at sagkyndig bistand har været nødvendig også efter forretningsdagen.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse ændres.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse 680 m^2 á 20 kr.:	13.600 kr.
For arealafståelse 2.350 m^2 privat vej á 20 kr.:	47.000 kr.
For udlæg af ny privat fællesvej 620 m^2 á 20 kr.:	12.400 kr.
For samtlige ulemper, herunder flytning af hegn og stendeponi:	20.000 kr.
Ændring af markkort:	1.500 kr.
Ejendomsskattekompensation:	200 kr.
I alt:	94.700 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen:	18.750 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.

