



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 25. februar 2025

Sag BS-45735/2022-OLR
(18. afdeling)

K/S Selskab 1
(advokat Claes Wildfang)

mod

Banedanmark
(advokat Louise Solvang Rasmussen)

Retten i Næstved har den 1. november 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-33579/2019-NAE).

Landsdommerne Henrik Hjort Elmquist, Lone Dahl Frandsen og Marta Warburg Schmidt (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, K/S Selskab 1, har nedlagt påstand om, at Banedanmark til K/S Selskab 1 skal betale 10.858.801 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker, subsidiært betaling af et af landsretten fastsat mindre beløb.

Indstævnte, Banedanmark, har påstået dommen stadfæstet.

Forklaringer

A og skønsmand, Esben Møller Madsen, har afgivet supplerende forklaring.

A har forklaret bl.a., at Selskab 1 siden 1878 har anvendt samme metode vedrørende dyrkning af egetræer og opnået gode resultater

med metoden. Selskab 1 -modellen går ud på, at der indledningsvist plantes 5.000 træer pr. hektar, og efter 120 år står 52 træer tilbage pr. hektar. Træernes diameter er på dette tidspunkt mere end 60 cm, og træerne har en bedre tilvækst, er af bedre kvalitet og har en større økonomisk værdi. Rentebelastningen på værdien af skoven vil være lavere, hvis træets hugstid afkortes. Det er almindeligt anerkendt, at Selskab 1 -modellen er den mest ideelle metode for dyrkning af egetræer. 30-40 % af Selskab 1 træer er ved hugning af A-kvalitet. Salgsværdien er dermed også markant højere. Selskab 1 har en samlet indtægt på 700.000 kr. pr. hektar, hvilket er pænt over det dobbelte af, hvad andre kan opnå.

Efter Banedanmarks vækstkurve stopper tilvæksten ved 62,5 cm, hvilket ikke er korrekt, og der er meget at hente i forhold til kvantum og pris på den sidste del. Ved at beregne, som Banedanmark har gjort, mistes meget værdi. Det virker som en uprofessionel måde at beregne på. Da man forsøgte at indgå forlig med Banedanmark, var dette et tema, og noget som gjorde, at de ikke kunne nå til enighed. Efter hans opfattelse benyttede Selskab 2 ikke de rigtige oplysninger til brug for deres beregninger. Det tager lang tid, før man kan høste, og det er ikke lige meget, hvornår man gør det. Selskab 1 har større omkostninger pr. træ, der giver en betydelig merværdi ved salg. Hvis et træ derimod fældes før tid, vil Selskab 1 have haft flere omkostninger og dermed lide et større tab pr. træ. Erstatningsbeløbet svarer således ikke til konsekvenserne af ekspropriationen.

De træer, som Banedanmark har ladet stå på den anden side af 10-meters zonen, vil med tiden naturligt vokse ind over zonegrænsen, og Banedanmark kan bede dem fjerne træerne uden, at de får erstatning herfor. I 2019/2020 blev træerne i 10-meters zonen fældet. Banedanmark har siden beskåret 6 meter ind i zonen uden beregning. De ved ikke, hvordan de skal agere i forhold til at fjerne træer inden for zonerne, da de ikke er markeret. Til evig tid skal de ind med en kratsav og nedskære, hvilket de ikke har modtaget erstatning for. Nær zonen ses en rende, hvor træerne enten er skoldet af solen eller angrebet af insekter. Der står nu en masse døde træer i zonen. Man kan også allerede nu se konsekvensen af, at der er fjernet træer. Før lukkede træerne sig som en tunnel over jernbanen. Nu ses nærmest en "motorvej" på hver side af banen, og skoven er ikke længere én skov, men den er delt i to.

Arealerne 1036 og 1037 er omkredset af landevej og jernbane. Områderne er påvirkede af servituttens begrænsninger og konsekvenszonen, og man kan ikke længere dyrke skov på arealerne. Desuden medfører landevejen også begrænsninger for dyrkning. Der kan ikke være andet end skovbryn, der i en forstlig sammenhæng er værdiløs. Areal 1466 (d) grænser op til naboens grund. For at få adgang til arealet skal de passere servitutzonen, og der er ikke plads til, at det kan ske på lovlig vis. På arealet ligger også et dige, der er beskyttet af mu-

seumsloven. Begrænsningerne gør, at de ikke kan få adgang til området. Banedanmark bør derfor ekspropriere naboens eller Selskab 1 arealer og betale erstatning herfor. Selskab 3 og Selskab 4 har ikke samme egetræsdyrkningsprogram som Selskab 1. De dyrker også træ af god kvalitet, men deres jordbundskvalitet er dårligere, og deres arealer kan dermed ikke sammenlignes med Selskab 1. Servituten er for Selskab 1 vedkommende et indgreb i et stort skovkompleks. Hos Selskab 3 og Selskab 4 er der tale om mindre indgreb.

Selskab 1 dyrker egetræer på de røde arealer, der kan ses på kortet. De dyrker også andre træsorter. Når man dyrker træer, skal man rulle arealerne. Efter egetræerne er hugget, planter de sitkagran. Man vil ud fra en evighedsterminologi ende med at flytte dyrkningen af egetræer rundt på alle arealer. Bæredygtighed har altid indgået i deres dyrkningsprogram. Naturlig skov skaber biodiversitet, og særligt egetræer anses for en venlig træart. De lader risikotræer stå, da de er gode for biodiversiteten. Risikotræerne står dog ikke mod banen, men andre steder i skoven. De har endnu ikke etableret et nyt skovbryn, da de vil vente, til bevoksningen er afviklet, og der skal plantes ny skov. Skovbrynet skal følge bevoksningen for at beskytte skoven.

Skønsmand Esben Møller Madsen har vedstået sine erklæringer og forklaret bl.a., at han er forstkandidat og har arbejdet inden for skovsektoren siden 1970'erne. Han har erfaring med praktisk skovforvaltning som skovridder i et skovdistrikt. Desuden er han engageret i undervisning og har været censor på Landbohøjskolen. Han kender Selskab 1 rigtig godt. Under sin uddannelse var han hyppigt på besøg på godset for at se deres skovdrift, der er af høj standard. Han kom på godset både i forbindelse med undervisning og i andre sammenhænge. Nogle gange traf han personale. I 2013 var han med til et arrangement på Selskab 1 afholdt af skovforeningen. Der mødte han også A. Der findes ikke lignende skovområder andre steder. Selskab 1 har i mere 100 år plantet otte hektar med eg og passet det efter Selskab 1-modellen. Det er meget unikt.

Han har benyttet betegnelsen "suppleringsareal" i sin supplerende erklæring, da betegnelsen fremgår af sagens materiale. Han har forud for udarbejdelse af sine erklæringer gennemgået bl.a. skovkort og erstatningsopgørelsen samt inddraget Selskab 2 beregninger i sine erklæringer. Når han i sin besvarelse af spørgsmål IG har anført, at den udmålte erstatning ikke er baseret sig på sund økonomisk teori, skyldes det, at der efter hans opfattelse er anvendt en forkert teori. En rente på 3 % er efter hans opfattelse ikke en korrekt rentesats, idet det i så fald ikke vil være rentabelt at drive skovdrift. I praksis anvendes en lavere rentefod på 1 %. Han har anvendt forskellige rentesatser i sine beregninger. Renten vil afhænge af ejerens situation. Hvis der er tale om en velhavende ejer, skal der anvendes en lav rente. Hvis ejeren ikke er velhavende, vil det gi-

vetvis resultere i en højere rente. Renten på 1-1,25 % fremgår af Finanstilsynets anbefalinger i forhold til "evighedsforpligtelser". Renten vil desuden afhænge af løbetiden på investeringerne, og der findes ikke rentesatser for evighedsforpligtelser, hvorfor han selv har forlænget kurverne med fri hånd.

Når skovbrynet er væk, vil træerne miste deres beskyttelse, og de er derfor eksponeret for at vælte eller udtørre. Når træerne eksponeres, reduceres deres tilvækst, og deres værdi forringes. Skovbryn etableres ved render, men det vil ikke give nytteeffekt at etablere nye skovbryn til eksisterende skov. Det er først, når den nye bevoksning sættes, at der skal etableres et nyt skovbryn. Han har ikke værdiansat erstatningen for skovbryn, da det beror på, hvordan man etablerer skovbrynet og omstændighederne i øvrigt. Man kan derfor ikke fastsætte en standarderstatning pr. løbende meter eller pr. hektar. Skovbryn, der skal etableres på lange smalle striber af areal, kræver et langt hegn, for at vildtet ikke spiser de nyplantede træer. Hegnet koster 35-40 kr. pr. løbende meter. Han vil ikke lave endelige beregninger, når præmisserne herfor er uklare, men det af Selskab 1 skønnede beløb på 69.000 kr. er ikke urealistisk. Der skal også foretages et efterfølgende tilsyn for at sikre, at vildtet ikke ødelægger hegnene og får adgang til arealet.

Det er ikke risikofrit at være skovejer. Der kan indtræffe sygdom i træerne, og der kan ske stormfald. Ved renteberegningen er det forudsat, at man lykkes med driften af træerne. Det er ikke økonomisk fornuftigt at fælde træer, førend de er 100-120 år gamle. Før dette tidspunkt vil det være forbundet med tab at fælde træerne. Når der står træer på begge sider af banen, er der risiko for, at de kan vælte og forårsage skade. Ejeren løber derved en høj risiko for at blive erstatningsansvarlig og kan derfor være tvunget til at fjerne træerne, da risikoen er for høj i forhold til indtjeningen.

Som forklaret for byretten er muligheden for rentabel skovdrift i konsekvenszonen stærkt reduceret. Han vil derfor fraråde, at der er skovbrug i zonen, da skovejeren kan blive tvunget til at fælde træerne, før de har den optimale alder. Et træ kan også vælte og falde ind i tre-meters zonen. Det kan være svært at se på et træ udefra, om det vil vælte. Træet kan se sundt ud men være ramt af svampeangreb eller lignende, og det kan man ikke se med det blotte øje. Da man ikke på forhånd ved, fra hvilken retning vinden kommer, kan man ikke gennemskue, hvilke træer der kan falde i storm. Man laver udtyndinger med års mellemrum, hvor man også ser på træernes sundhedsmæssige tilstand, og hvor usunde træer fjernes. Selskab 1 foretager løbende udtyndinger. Udbyttet sammenholdt med den omtalte risiko medfører, at man skal lade være med at drive skov på de berørte arealer. Når man "åbner op" i skoven på den måde, som det er sket efter servitutten, er der en øget risiko for, at der kan ske noget.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen angår, om der er grundlag for at tilsidesætte Taksationskommissionens skøn over den værdiforringelse, som en servitut om el-drift har påført K/S Selskab 1 ejendom.

Landsretten lægger til grund, at der i forbindelse med elektrificering af den eksisterende jernbane på strækningen Køge Nord til Næstved blev pålagt K/S Selskab 1 en el-driftsservitut, der indebærer begrænsninger i K/S Selskab 1 arealer langs jernbanen.

Det følger af grundlovens § 73, at K/S Selskab 1 skal ydes fuldstændig erstatning for det tab, de lider som følge af el-driftsservituten.

Som fastslået ved bl.a. Højesterets domme af 15. august 2017 og 29. juni 2018 (UfR 2017.3354 og UfR 2018.3205) kan der ikke ske tilsidesættelse af taksationsmyndighedens skøn over værditabets størrelse, medmindre der er et sikkert grundlag herfor. Tilsidesættelse vil eksempelvis kunne ske, hvis taksationsmyndighedens skøn er baseret på forudsætninger, som har vist sig ikke at holde stik, og dette må antages at have betydning for vurderingen af værditabet. Tilsidesættelse af skønnet kan også ske, hvis det med fornøden sikkerhed kan lægges til grund, at taksationsmyndighedens afgørelse om værditabet afviger væsentligt fra det, som efter bevisførelsen må anses for det reelle værditab. Det er ikke i sig selv tilstrækkeligt bevis herfor, at der foreligger en skønserklæring med en anden konklusion om værditabets størrelse, heller ikke selv om skønsmændens vurdering er foretaget på baggrund af en besigtigelse.

Landsretten lægger efter bevisførelsen til grund, at de oplysninger om arealerne, der har foreligget for skønsmændene, også har foreligget for Taksationskommissionen. Det lægges endvidere til grund, at der ved Taksationskommissionens erstatningsfastsættelse er anvendt faste takster, der afspejler den værdiforringelse, som en servitut om el-drift sædvanligvis medfører, og at der i den forbindelse er foretaget en vurdering af, om der i sagen foreligger særlige forhold, der kan begrunde en fravigelse fra disse takster. Taksationskommissionen har i tillæg hertil fastsat erstatning for tab af beplantning, herunder skovbryn, påvirkning af naboarealer og etablering af kørevej, og kommissionen har i den forbindelse inddraget bl.a., at der er tale om produktionsskov af høj kvalitet. På denne baggrund finder landsretten, at der ikke er holdepunkter for at antage, at Taksationskommissionens skøn hviler på et fejlagtigt eller ufuldstændigt grundlag.

Det forhold, at skønsmændene er nået frem til en væsentlig større værdiforringelse end Taksationskommissionen, findes efter en samlet vurdering ikke at

udgøre et tilstrækkeligt sikkert grundlag for at tilsidesætte kommissionens anvendelse af de pågældende takster. Landsretten har herved lagt vægt på bl.a., at skønsmanden i sine erklæringer og ved sin forklaring for landsretten har tillagt hypotetiske fremtidige ansvarsforhold betydelig vægt ved erstatningsfastsættelsen.

Landsretten finder endvidere, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Taksationskommissionens skøn over den fastsatte godtgørelse for omkostninger til sagkyndig bistand ved sagens behandling i Ekspropriations- og Taksationskommissionen.

Herefter, og da det ikke er sandsynliggjort, at K/S Selskab 1 ved Taksationskommissionens erstatning ikke har fået betaling for det fulde værditab, stadfæster landsretten byrettens dom.

Sagen har tidligere været berammet til hovedforhandling den 20. november 2024, kl. 9.30. Hovedforhandlingen blev aflyst som følge af rettens forhold. Det lægges til grund, at parterne via sagsportalen ved meddelelse af den 19. november 2024 kl. 13.54 blev oplyst om aflysningen. Landsretten finder efter omstændighederne, herunder sagens karakter og omfang, at statskassen skal de erstatte udgifter, som parterne uden egen skyld er blevet påført som følge af aflysningen, der passende kan fastsættes til 10.000 kr. til hver af parterne.

Efter sagens udfald skal K/S Selskab 1 i sagsomkostninger for landsretten betale 225.000 kr. til Banedanmark. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb samt hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

Statskassen skal betale 10.000 kr. til henholdsvis K/S Selskab 1 og til Banedanmark.

I sagsomkostninger for landsretten skal K/S Selskab 1 inden 14 dage betale 225.000 kr. til Banedanmark. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 25-02-2025 kl. 10:00

Modtagere: Appellant K/S Selskab 1 Indstævnte Banedanmark