**Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland**

**Kendelse**

Forretningsdag den 7. maj 2025

Sagsnr. 2025-226083

Sagens parter:

A **og** B

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 319)

mod

**Banedanmark**

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

---

**Taksationskommissionens afgørelse**

*Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes*

---

## Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for pålæg af servitut om eldrift i forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Fredericia – Aarhus.

Onsdag den 7. maj 2025, ca. kl. 11.00, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Mikael Dahl-

Jensen og fiskeriforeningsformand Allan Buch, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, sektionsleder Maria Lunddahl Kørschen og fuldmægtig Bent Ginnerskov Jensen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Torben Grundfør Richter, Mølbak Rådgivende Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejerne, som gav møde sammen med deres bisidder C .

Anlægsmyndigheden gav møde ved juristerne Morten Borup og Brit Havsager Dinesen samt landinspektør Søren Fauerholm Christensen, alle Banedanmark.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø, Taksationssekretariatet.

**Sagens oplysninger**

Ejendommen udgør en beboelsesejendom på 980 $m^2$, heraf 90 $m^2$ vejareal, beliggende i byzone.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.711.000 kr., heraf en grundværdi på 1.969.000 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter, at ejendommen pålægges servitut om eldrift, hvorefter et vejareal på 80 $m^2$ er omfattet af 0-10 m-zonen, et areal på 100 $m^2$, heraf 10 $m^2$ vejareal, er omfattet af 10-14 m-zonen, og et areal på 120 $m^2$ er omfattet af 14-19 m-zonen.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Ekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 25. november 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

**Ekspropriationskommissionens afgørelse af 25. november 2024**

*"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger fastsat en ulempeerstatning på 1.470 kr. for servitut om eldrift.*

*Erstatningen for servitut om eldrift er beregnet takstmæssigt, idet kommissionen ved fastsættelsen af taksterne har lagt afgørende vægt på det berørte areals karakter, indretningen af ejendommen og anvendelsen af denne set i forhold til indskrænkningerne, som servitutten medfører i forhold til den konkrete anvendelse af arealet. Videre har kommissionen lagt vægt på den byrde, som servitutten medfører for ejendommen i forhold til sikring af minimumsafstanden mellem beplantningen og køreledningsanlægget, jf. servituttens § 1.*

*Ud fra ovenstående har kommissionen fastsat en erstatning på 14 kr. pr. $m^2$ i zonen fra 0-10 meter, 7 kr. pr. $m^2$ i zonen fra 10-14 meter og 7 kr. pr. $m^2$ i zonen fra 14-19 meter. Bortset fra areal med privat fællesvej, der efter sædvanlig praksis takseres til nul kr. pr. $m^2$. Erstatningen for pålæg af servitutten udgør herefter 1.470 kr.*

*Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitut om eldrift.*

*Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med det fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.*

*Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.*

*Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.*

*Herefter bestemmes:*

*For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen*
*1.470 kr.*
*Rente 3,10 % p.a. fra den 18. september 2024*

*……*

*Således passeret."*

**Parternes påstande og synspunkter**

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så den tilkendte erstatning forhøjes.

Lodsejerne anførte, at de under ekspropriationsforretningen fik at vide, at der ville blive foretaget nærmere undersøgelser og analyser af risikoen ved at rydde baneskråningen langs X-vej for beplantning. Gennem ansøgning om aktindsigt bl.a. hos anlægsmyndigheden har lodsejerne efterfølgende erfaret, at disse undersøgelser ikke er foretaget, og det gør dem utrygge.

Lodsejerne pegede på, at særligt træernes rødder må formodes at danne et armeringsnet ned igennem jorden, så skråningen - når træerne fældes, og rødderne rådner – vil blive ustabil.

Efter lodsejernes opfattelse er den tilkendte erstatning ikke høj nok i forhold til den risiko, som lodsejerne overtager, når beplantningen på skråningen fjernes. Lodsejerne vil som sælgere af ejendommen have pligt til at oplyse om denne risiko, og man må forvente, at dette vil føre til et større afslag i en salgssituation.

Lodsejerne anførte, at det må være uden betydning, om beplantningen står på lodsejernes eller anlægsmyndighedens ejendom.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at erstatningen er fastsat takstmæssigt i overensstemmelse med gældende praksis, idet ekspropriationskommissionen ikke har fundet, at særlige forhold gør sig gældende.

Anlægsmyndigheden oplyste, at eldriftservitutten tjener to formål, idet den dels skal beskytte infrastrukturen, så der ikke sker skader på ledningsanlæg og skinner, og dels skal beskytte beboerne langs jernbanen navnlig i forhold til højspændingen i ledningsanlægget. Bestemmelserne i servitutten forbyder bl.a. opstilling af radiomaster, flagstænger, bygninger, tilskuerpladser og oplagspladser inden for nærmere angivne afstande fra spormidten.

Servitutten indeholder desuden bestemmelser i forhold til træer og beplantning. Dette er ikke ensbetydende med, at lodsejerne ikke må have træer. Disse træer må blot ikke udgøre en risiko pga. svamp, sygdom eller delte stammer. På dette punkt formaliserer servitutten blot den gældende retstilstand og de forpligtelser man har som nabo til jernbanen.

Anlægsmyndigheden var ikke bekendt med, om det er blevet oplyst, at der skulle være lavet særlige undersøgelser af risikoen ved at rydde baneskråningen for beplantning. Elektrificeringen af jernbanen betyder efter anlægsmyndighedens opfattelse ikke, at skråningen skulle komme mere i bevægelse.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at man som ansvarlig for jernbaneinfrastrukturen i Danmark har en naturlig forpligtelse til at undgå jordskred. Generelt er anlægsmyndigheden derfor opmærksom på, at skråningerne kan komme i skred, og i takt med, at vejret er blevet mere ekstremt, er det også noget, der er kommet mere fokus på.

## Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen er enig i den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for pålæg af servitut om eldrift på 1.470 kr., der er tilkendt på grundlag af sædvanlig takstmæssig beregning.

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at antage, at rådighedsindskrænkningerne som følge af servitutten er årsag til en mærkbar nedgang i ejendommens handelsværdi. Der er tale om begrænsede rådighedsindskrænkninger, som efter kommissionens vurdering alene vil blive tillagt begrænset betydning af en køber.

Taksationskommissionen har ikke ved denne kendelse taget stilling til spørgsmål om erstatning for nærhedsgener i form af bl.a. dominans fra opstillede master. Disse spørgsmål ses ikke at have været prøvet af ekspropriationskommissionen, men forelægges af kommissarius for ekspropriationskommissionen til prøvelse, såfremt begæring herom fremsættes inden ét år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21 stk. 1, 2. pkt.

## Konklusion

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse.

Michael Hansen Jensen

Mikael Dahl-Jensen

Allan Buch

Maria Lunddahl Kørschen

Bent Ginnerskov Jensen

*/ Mikael Primsø*

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til ekspropriationsproceslovens § 19. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

**Indbringelse for domstolene**

Kendelsen 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 14. juli 2025



*Mikael Primsø*
*Fuldmægtig, cand.jur.*