Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Den 8. december 2025

Sagsnr. 2024-194908

Sagens parter:

Lodsejere: lodsejer 1 og lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. matr.nr. 1 og 2 Søsum By, Stenløse

Beliggende: adresse 1

mod

Anlægsmyndighed: Region Hovedstaden

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for ekspropriation i anledning vedr. midlertidig ekspropriation i 30 år til etablering af afværgeforanstaltninger

Mandag den 8. december 2025, kl. 10:30 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på adresse 1 . Til stede ved

overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden chefkonsulent cand.jur. Ivan Skaaning Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, vurderingssagkyndig Preben Birch og konsulent Henrik Tage Carlsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og murerarbejdsmand Tue Tortzen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af lodsejerne som var til stede sammen med deres repræsentant, planteavlskonsulent Claus S. Madsen fra Ejendomsretten ApS.

Anlægsmyndigheden gav møde ved Enhedschef Charlotte Schleiter, Seniorkonsulent Simon Hansen og Chefkonsulent Maddalena Voss fra Region Hovedstaden, hertil mødte Advokat Daniella Gabris og Advokat Britta Moll Bown fra Poul Schmith/kammeradvokaten I/S.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, Fuldmægtig Bo Jakobsen

Under besigtigelsen fremviste regionen og lodsejerne bygningen med afværgeanlægget, de 4 afværgeboringer, adgangsvejene til disse foranstaltninger samt to af de i alt 16 monitereringsanlæg på ejendommens jorde. De to fremviste monitereringsanlæg, som ligger nærmest ejendommens bygninger, fremtræder i marken som brønddæksler med diameter på 0,3 til 0,4 m i niveau med den øvrige græsmark.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 og 2 , beliggende adresse 1 er i tingbogen oplyst til at have en ejendomsværdi på 1.500.000 kr. og en grundværdi: på 552.300 kr.

Den 18. april 2023 traf Regionsrådet i Region Hovedstaden beslutning om ekspropriation af en del af ejendommen matr.nr. 1 og 2 Søsum By, Stenløse, beliggende adresse 1 (herefter "Ejendommen") til midlertidig brug i 30 år.

Beslutningen om ekspropriation er truffet med hjemmel i jordforureningslovens § 22, stk. 2, og § 22, stk. 5, jf. § 102 i lov om offentlige veje.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Nordsjælland I og II's kendelse af 6. maj 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 6. maj 2024

> *"Denne sag vedrører udmåling af erstatning for Region Hovedstadens beslutning af 18. april 2023 om ekspropriation af en del af grundejernes ejendom matr.nr. 1 og 2 , Søsum By, Stenløse, til midlertidig brug i 30 år.*

Der har tidligere været anlagt 31 moniteringsboringer på ejendommen. Disse boringer er i 2008, 2011 og 2014 blevet erstattet med i alt 320.964 kr. efter frivillige aftaler med grundejerne. Af de 31 boringer er 15 siden nedlagt og arealerne retableret. En prøvelse af disse erstatningsaftaler henhører under domstolene og behandles derfor ikke under nærværende sag. Af samme grund findes der ikke at kunne tillægges grundejerne erstatning for dominans ved forringet anvendelse af ejendommen omkring moniteringsboringerne.

Ligeledes henhører det ikke under Taksationskommissionens kompetence at afgøre, hvorvidt det forurenede areal burde være eksproprieret i sin helhed af Region Hovedstaden.

Under sagens behandling i Taksationskommissionen er der mellem parterne opnået enighed om anvendelse af landsaftalerne, som også er brugt ved de tidligere aftaler mellem parterne ved moniteringsboringerne og ved Region Hovedstadens erstatningsaftaler med de omliggende grundejere.

Under hensyn til, at Region Hovedstaden har anvendt de korrekte takster i erstatningstilbuddet, gives der Region Hovedstaden medhold i den nedlagte erstatningspåstand med bemærkning, at Taksationskommissionen kan tiltræde, at der alene er givet 50 % erstatning for anbringelse af 4 afværgeboringer, idet der alene er beslaglagt 6 m2 rundt om hver boring i modsætning til de i landsaftalen anførte 400 m2.

Herudover finder Taksationskommissionen efter besigtigelse af området, at der bør tillægges grundejerne en erstatning på 100.000 kr. for tab af herlighedsværdi ved størrelsen og placeringen af de 4 kasser med afværgeboringer og bygningen med vandbehandlingsanlægget.

Taksationskommissionen bemærker, at Region Hovedstaden den 12. mai 2022 forskudsvis har udbetalt et á conto beløb på 183.730 kr. til grundejerne.

Sluttelig finder Taksationskommissionen at der kan fastsættes et passende beløb for

grundejernes sagkyndige bistand på 10.000 kr.

T h i b e s te m m e s:

Region Hovedstaden skal betale følgende erstatning til ejerne af matr.nr. 1 *og* 2 *, Søsum By, Stenløse,* lodsejer 2 *og* lodsejer 1 *:*

Grundbeløb	*4.587,00 kr.*
Deklarationserstatning for ledninger	*19.464,95 kr.*

Erstatning for strukturskade	*20.101,56 kr.*
Deklarationserstatning for adgangsveje og færdselsret	*19.587,76 kr.*
Deklarationserstatning for anbringelse af afværgeanlæg	*65.516,00 kr.*
Anbringelse af 4 afværgeboringer. halv takst	*104.826.00 kr.*
Tab af herlighedsværdi	*100.000,00 kr.*
I alt	*334.083,27 kr.*
Fradrag for betalt å conto	*183.730,00 kr.*
I alt	*150.353,27 kr.*

Region Hovedstaden skal endvidere betale grundejerne en godtgørelse på 10.000 kr. til dækning af deres nødvendige udgifter til sagkyndig bistand.

Erstatningsbeløbet forrentes med Nationalbankens diskonto fra den 18. april 2023.

Region Hovedstaden betaler omkostningerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret således at erstatningen skal fastsættes til 1.088.374,30 kr.

Lodsejernes repræsentant Claus S. Madsen bemærkede, at lignende sager ikke er afprøvet ved ekspropriation efter lov om jordforurening. Claus S. Madsen mente herfor at sagen er principiel.

Claus S. Madsen berettede, at der fra lodsejernes side menes, at hele det forurenede areal burde have været eksproprieret i sin helhed, fordi indgrebet er dominerende for arealet, for ejendommen og for den mulige anvendelse af arealet. Den resterende del af ejendommen kunne efter ekspropriationen have været erklæret forureningsfri. I dag er hele ejendommens værdi reduceret betydeligt pga. registreringen af forurening på ejendommen.

Claus S. Madsen bemærkede, at Region Hovedstaden ikke tydeligt over for lodsejerne har gjort opmærksom på deres rettigheder vedrørende ekspropriationsmulighederne og klageadgange i forbindelse med indgrebet. Efter lodsejernes opfattelse blev ekspropriation nærmest brugt som en trussel om, at de ville få mindre i erstatning ved en ekspropriation, og ingen indflydelse ville have på placeringen af anlægget. Lodsejerne blev oplyst om, at der var klageadgang vedrørende erstatningen[1]. Det

[1] Overtaksationskommissionen forstår dette udsagn således, at lodsejerne skulle have fået at vide, at der var klageadgang vedrørende erstatningen for de af aftalen omfattede foranstaltninger og indgreb.

viste sig, at det ikke var rigtigt, efter Region Hovedstaden havde spurgt deres advokatfirma Poul Schmidt, som meddelte, at der først var klageadgang ved en ekspropriation.

Claus S. Madsen oplyste, at regionen umiddelbart ikke har søgt landzonetilladelse hos Egedal Kommune til det fysiske anlæg. Lodsejer lodsejer 1 har derfor heller ikke haft de tilhørende klageadgange, der ellers ville være til en landzonetilladelse.

Claus S. Madsen påpegede, at Region Hovedstaden benytter Landsaftalen for Vand- og Spildevandsanlæg på landbrugsjord som grundlag for udregning af erstatning til lodsejerne. Han mener ikke, at landsaftalen dækker den foreliggende problemstilling, og at landsaftalen ikke er tiltænkt brugt i denne sammenhæng, da Region Hovedstaden er ikke part i landsaftalen. I den forbindelse fremhæver Claus S. Madsen, at aftalen ikke forholder sig til samlinger af boringer, dominans, naboretslige gener etc.

Claus S. Madsen fremførte, at indgrebet vil kunne sammenlignes med et påbud i et BNBO, da indgrebet indebærer, at arealet ikke kan dyrkes til det oprindelige formål for ejendommen, med græs til heste både som græsslæt og afgræsning. I disse BNBO-sager er der givet ca. 100.000 kr. pr ha. for reduceret dyrkning af arealerne ved Overtaksationskommissionen. Græsproduktionen på arealet er i dag minimal, da arealet ikke kan bearbejdes med maskiner pga. den spredte forekomst af diverse boringer. Claus S. Madsen bemærkede hertil, at landbrugsarealet heller ikke kan bruges til normal landbrugsproduktion, hvis der ikke længere skulle være heste på arealet. Der vil eksempelvis ikke kunne etableres normale landbrugsafgrøder som korn, raps og ærter på grund af de spredte boringer og anlæg fordelt på arealet.

Denne sag har været meget langstrakt i særdeleshed for lodsejerne. Claus S. Madsen bliver som rådgiver inddraget sent i sagens forløb, da Region Hovedstaden ikke har oplyst lodsejerne om, at de har ret til sagkyndig bistand i forbindelse med en ekspropriationssag som denne. Claus S. Madsen talte tilfældigvis med lodsejer lodsejer 1 i en anden rådgivningssammenhæng, hvorefter Claus S. Madsen blev inddraget i sagen. Region Hovedstaden har altså, i den tidlige fase, negligeret at oplyse lodsejerne om deres rettigheder.

Region hovedstaden har derved ikke oplyst lodsejerne om, hvilke muligheder man fraskriver sig ved at indgå en frivillig aftale, for eksempel i forhold til klageadgang over ekspropriationsbeslutningen og selve erstatningsudmålingen, det gælder ligeledes også for de etablerede moniteringsboringer.

Claus S. Madsen oplyste, at lodsejerne mente, at det er det samlede indgreb på de 5,5 hektar der erstatningsmæssigt er til behandling ved denne taksationskommission, altså både afværgeanlægget og moniteringsboringerne. Det er et dominerende og samlet indgreb, der hindrer planteproduktion på de 5,5 hektar.

Anlægsmyndigheden påstod principalt taksationskommissionens afgørelse ændret således, at erstatningen til ejerne af ejendommen matr.nr. 1 og 2 Søsum By,

Stenløse, skal fastsættes til ikke mere end kr. 234.083,27 kr., med fradrag for det allerede á conto udbetalte beløb på 183.730,00 kr., således at der udbetales 50.353,27 kr.

Anlægsmyndigheden påstod subsidiært at Region Hovedstaden skal betale erstatning som anført i den principale påstand til ejerne af matr.nr. 1 og 2 , Søsum By, Stenløse – lodsejer 2 og lodsejer 1 med tillæg af erstatning for tab af herlighedsværdi fastsat efter Overtaksationskommissionens skøn – dog ikke mere end 100.000,00 kr.

Anlægsmyndigheden oplyste, at Region Hovedstaden i løbet at 2019 og frem til ca. juni 2020 etablerede et afværgeanlæg (i form af et vandbehandlingsanlæg, fire afværgeboringer og nedgravede ledninger mellem boringerne og vandbehandlingsanlægget) på ejendommen. Hertil er der etableret en ny grusvej til de fire afværgeboringer, renoveret og opgraderet en eksisterende grusvej til tung trafik samt eksproprieret til en færdselsret for regionen på de private veje. Anlægget er etableret i overensstemmelse med de aftalte ændringer i forhold til den oprindelige aftale. Grundejerne accepterede imidlertid ikke den af Region Hovedstaden tilbudte erstatning for de aftalte foranstaltninger, og grundejerne ønskede ikke at acceptere/underskrive en revideret aftale, som blandt andet tager hensyn til ovennævnte ændringer vedrørende placeringen af anlægget.

Da grundejerne ikke accepterede den af Region Hovedstaden tilbudte erstatning for etableringen af anlægget m.v., vurderede Region Hovedstaden, at det var nødvendigt at iværksætte en ekspropriationsproces med henblik på at få midlertidig råden over arealerne.

Anlægsmyndighedens repræsentant, advokat Daniella Gabris, bemærkede, at lodsejerne har valgt ikke at påklage ekspropriationsafgørelsen af 18. april 2023[2] til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Anlægsmyndighedens repræsentant, advokat Britta Moll Bown, noterer sig, at lodsejernes repræsentant ikke mener, at regionen kan støtte sig op ad landsaftalerne. da regionerne ikke er aftalepart i disse. Men da anlæggene er lignende, mener Region Hovedstaden, at landsaftalerne kan benyttes som rettesnor. Der henvises til Landsaftalen om erstatninger for anbringelse af vandforsynings- og spildevandsanlæg i almindelig landbrugsjord 2022 og Landsaftale for el- og fiberanlæg på landbrugsjord 2022.

Advokat Britta Moll Bown oplyser, at der er givet erstatning for de ulemper, der måtte følge med afværgeforanstaltningerne, jf. landsaftalernes takster. Med henblik på placeringen af anlægget er der fremlagt korrespondancer mellem lodsejerne og Region Hovedstaden om, hvor bygningen skulle placeres. Der peges på, at anlægget ifølge disse er placeret efter lodsejernes ønske. Bygningen på 85 m^2, vejadgang til denne og de fire boringer ligger på baggrund af disse korrespondancer bedst muligt placeret og dette bør inddrages i en eventuel vurdering af dominans.

[2] Meddelt i brev af 21. april 2023

Det bemærkes at anlægget fra Region Hovedstadens synspunkt ikke er meget stort set fra beboelsesejendommen. Hvis kommissionen mener der skal være et skøn om herlighed eller dominans, vil regionen mene, at denne bør være mindre end 100.000 kr.

Med henblik på anvendelsen af grunden erkender Region Hovedstaden, at de 16 dæksler ses at være en begrænsning for brugen af jorden, som det dog bemærkes, at der er ydet erstatning for ved indgåelse af den frivillige aftale af 7. januar 2019 med lodsejerne. Vurderingen af denne indskrænkning i ejendommens benyttelse bør tage udgangspunkt i, at denne ejendom i mange år har være anvendt som hesteejendom. Der kan derfor ikke være tale om en generel rådighedsindskrænkning. Der skal derfor ved en eventuel vurdering af erstatning for dominans eller mistet herlighedsværdi tages hensyn til, hvad ejendommen bliver og er blevet brugt til, dens størrelse og værdi.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til jordforureningslovens[3] § 75, stk. 2. I det retlige grundlag indgår endvidere grundlovens § 73, stk. 1, 2. pkt.

Indledningsvist skal overtaksationskommissionen fastslå, at kommissionen kun kan tage stilling til erstatning for de indgreb, der er omfattet af Region Hovedstadens ekspropriationsbeslutning af 18. april 2023. Selvom det samlede anlæg er sammensat af foranstaltningerne, der er omfattet af den frivillige aftale af 7. januar 2019 (de 31, senere reduceret til 16, monitereringsanlæg) og ændringerne og tilføjelserne omfattet af ekspropriationsbeslutningen af 18. april 2024, er det kun erstatning vedrørende indgreb omfattet af ekspropriationsbeslutningen, der falder ind under kommissionens kompetence.

Som sagen er oplyst, herunder parternes bemærkninger i forbindelse med besigtigelsen og forhandlingen, finder overtaksationskommissionen ikke grundlag for at fravige taksationskommissionens afgørelse af 6. maj 2024, for så vidt angår taksationskommissionens første 6 erstatningsposter. Afgørelsen vedrørende disse erstatningsposter stadfæstes således i deres helhed i henhold til de af taksationskommissionen anførte grunde.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilkende erstatning for dominans, således som lodsejerne har påstået.

Efter overtaksationskommissionens vurdering er der derimod grundlag for at tilkende lodsejerne erstatning for gener og ulemper på 100.000 kr.
Overtaksationskommissionen har i den forbindelse lagt vægt på, at Regionens brug af den private vej og de afbrydelser, dette indebærer for den daglige drift af ejendommen, overstiger det antal besøg, som er blevet oplyst i forbindelse med ekspropriationen.

[3] Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017, som senest ændret ved lov nr. 322 af 2. april 2024

Overtaksationskommissionen træffer herefter følgende afgørelse:

T h i b e s te m m e s:

Region Hovedstaden skal betale følgende erstatning til ejerne af matr.nr. 1 og 2 , Søsum By, Stenløse, lodsejer 2 og lodsejer 1 :

Grundbeløb	4.587,00 kr.
Deklarationserstatning for ledninger	19.464,95 kr.
Erstatning for strukturskade	20.101,56 kr.
Deklarationserstatning for adgangsveje og færdselsret	19.587,76 kr.
Deklarationserstatning for anbringelse af afværgeanlæg	65.516,00 kr.
Anbringelse af 4 afværgeboringer. halv takst	104.826.00 kr.
Andre gener	100.000,00 kr.
I alt	334.083,27 kr.
Fradrag for betalt á conto	183.730,00 kr.
I alt	150.353,27 kr.

Region Hovedstaden skal endvidere betale grundejerne en godtgørelse på 15.000 kr. til dækning af deres nødvendige udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser.

Region Hovedstaden betaler omkostningerne ved taksationskommissionens og overtaksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lov om offentlige veje m.v., § 120. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Indbringelse for domstolene

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede kendelse, jf. vejlovens § 121, stk. 1.

Ivan Skaaning Hansen

Preben Birch

Henrik Tage Carlsen

Tue Tortzen

Erling Rørdam

/ Bo Jakobsen

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 21. januar 2026



Bo Jakobsen

Fuldmægtig