Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 26. juni 2025

Sagsnr. 2024-215184

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

Lb.nr. 351

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionen

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til elektrificering af jernbanestrækningen mellem Hedensted og Horsens.

Torsdag den 26. juni 2025, ca. kl. 10.50 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland ved parkeringspladsen nær Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, det af transportministeren udpegede landmand Person 1

Person 1 , samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oe-con. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved Person 2 og Person 3 , begge Fond . Lodsejeren var desuden repræsentereret af advokat Claus Hastrup Knudsen, Horten Advokatpartnerselskab, der ikke mødte på taksationsforretningen.

Anlægsmyndigheden gav møde ved chefkonsulent og landinspektør Søren Fauerholm Christensen, forstansvarlig Bo Uhre Stæhr og jurist Sammi Jonas Fantassi, alle Banedanmark.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Asbjørn Hagen Varde.

Sagen blev behandlet sammen med lodsejerens øvrige taksationssag med sagsnr. 2024-215379.

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten udgør ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 m.fl. en ejendom beliggende i byzone på 37.706 m^2. Ejendommen er en del af en institution for psykisk sårbare på Bosted . Bosted består af flere afdelinger med bo- og behandlingstilbud, hvoraf Bosted udgør en af afdelingerne. Bosted er en del af Fond .

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift samt tab af beplantning. Det fremgår af anlægsmyndighedens arealfortegnelse, at der fjernes 71 løvtræer. Træerne er 19 meter høje. Diameter i brysthøjde er 68 cm. Afstand fra spormidte er 13 m. Træsorterne er fordelt på 2 birk, 1 fulgekirsebær, 6 bøg, 1 elm, 3 spidsløn, 6 navr, 17 ær, 35 bøg.

Det blev oplyst på taksationsforretningen, at anlægsmyndigheden har fjernet yderligere 40 træer efter aftale med lodsejerens repræsentanter. Ifølge lodsejerens repræsentanter er der ifølge egen optælling af træer og stubbe pr. 26. marts 2025 var der 68 træer, der var over 20 cm i diameter, og der var 43 under.

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 16. september 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 16. september 2024

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger fastsat en erstatning på 42.405 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen samt tab af beplantning.

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. Erstatningen for pålæg af servitutten udgør herefter 21.105 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.

For så vidt angår erstatningsfastsættelsen for tab af beplantning bemærkes det, at kommissionen efter sædvanlig praksis fastsætter erstatningen for den beplantning, der mistes, og ikke ser på, hvad et tilsvarende træ ville koste på for eksempel en planteskole. Kommissionen finder ikke at have hjemmel til at give nyt for gammelt. Ved takseringen af beplantningen ser kommissionen endvidere på, om beplantningen eventuelt har en særlig funktion, som for eksempel i form af afskærmning. Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt afgørende vægt på antallet, størrelsen og arten af den beplantning, der skal fjernes som følge af anlægget, og kommissionen har skønsmæssigt fastsat en samlet erstatning herfor. Kommissionen følger således den linje, som er lagt ved dette projekt samt andre lignende projekter.

Kommissionen har tilkendt ejer 8.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29, idet kommissionen har lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet. Godtgørelsen dækker både denne sag og ejers anden sag med lb. nr. 357.

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

På forretningen blev det af kommissarius oplyst, at det er kommissionens opfattelse, at der er tale om en begrænset rådighedsindskrænkning, ligesom det ikke er kommissionens opfattelse at servitutten i sig selv medfører en værdiforringelse af ejendommen. Kommissarius vejledte herefter om, at spørgsmålet om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget vil kunne forelægges kommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. § 21, stk. 1, 2. pkt. i ekspropriationsprocesloven. Det bemærkes, at lodsejer selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

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

Herefter

b e s t e m m e s:

For servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen *42.405 kr.*

Rente 3,35 % p.a. fra den 26. juni 2024

For sagkyndig bistand (samlet for lb. nr. 351 og 357) *8.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen fastsættes til 1.710.000 kr. som nedenfor anført.

Lodsejerens repræsentant har fremsendt et supplerende partsindlæg af 3. juni 2025, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

1. PÅSTAND:

1.1 Lodsejeren påstår ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

2. SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING:

2.1 *Kendelsen fra Ekspropriationskommissionen*

2.1.1 Ekspropriationskommissionen har den 23. september 2024 fremsendt kendelse (bilag 1) vedr. Lb.nr. 351 med følgende ordlyd:

"For servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen 42.405 kr.
Rente 3,35 % p.a. fra den 26. juni 2024
For sagkyndig bistand (samlet for lb. Nr. 351 og 357) 8.000 kr.

2.1.2 Overordnet påstår lodsejeren ekspropriationskommissionens afgørelser ændret, således at erstatningen forhøjes.

2.1.3 Lodsejeren finder, at der er grundlag for at tillægge lodsejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet, og at der med Ekspropriationskommissionens erstatning ikke er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

2.2 *Om ejendommen beliggende* Adresse 1 *, 8700 Horsens*

2.2.1 Lodsejer A/S er tinglyst adkomsthaver af den berørte ejendom beliggende Adresse 1 , matr.nr. Matr.nr. 2 og 3 landsejerlav Hansted Hgd., Hansted (til dagligt benævnt " Bosted ").

2.2.2 " Bosted " er et selvstændigt beliggende bo- og behandlingssted i naturskønne omgivelser. Bosted råder over 20 lejligheder.

2.2.3 " Bosted " består af seks afdelinger, hvoraf " Bosted " er en af disse afdelinger. Bosted har til formål at drive bo- og behandlingstilbud efter § 107, § 108 og § 104 i Serviceloven til voksne mennesker med forskellige psykiatriske problemstillinger. Bosted er en del af Fond . Med mange års erfaring i behandling af personer med psykiatriske problemstillinger, har Bosted opbygget

en kultur, som tilpasser sig samfundets udvikling samt kommunernes og ikke mindst brugernes behov.

2.2.4 Ifølge (opdateret) tingbogsattest andrager ejendommen et samlet areal på 37.706 m2. Ejendommen er beliggende i byzone. Ejendommens hovednotering er Samlet ejendom.

2.2.5 Ejendommen er pr. 1. oktober 2020 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 19.200.000 DKK, heraf en grundværdi på 1.714.400 DKK efter den offentlige ejendomsvurdering ifølge tingbogsattesten.

2.2.6 Ejendommen har en bevaringsværdi på 2 ifølge Slots- og Kulturstyrelsen.

3. ANBRINGENDER:

3.1 ***Erstatning for pålæg af servitut om eldrift***

3.1.1 Ejendommen pålægges en servitut om eldrift (jf. anmærkninger i ekspropriationsfortegnelse nr. 31).

3.1.2 Servitutten indskrænker lodsejerens rådighed og pålægger restriktioner i forhold til, hvad der må forefindes på ejendommen i nærheden af jernbanen. Det har blandt andet betydning for bevoksning, bygninger og lignende. Servitutten er således opbygget på den måde, at der er bestemmelser, der alene gælder for dele af ejendommen, mens enkelte bestemmelser gælder for hele ejendommen. Herudover er der bestemmelser i servitutten, som gælder inden for en særlig afstand af den nærmeste spormidte.

3.1.3 Om udmåling af erstatning for servitut fremgår følgende af kendelsen:

"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. Erstatningen for pålæg af servitutten udgør herefter 21.105 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."

3.1.4 Erstatningen for servitut om eldrift er efter det oplyste alene beregnet takstmæssigt, idet ekspropriationskommissionen ikke har fundet, at der gør sig "særlige forhold" gældende for ejendommen, der kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst. Dette bestrides af lodsejeren.

3.1.5 Det gøres gældende, at det i hver enkelt sag konkret skal vurderes, hvilken betydning servitutten har for anvendelsen af ejendommen og derved for ejendommens handelsværdi. Dette ses ikke reflekteret i kendelsen fra kommissionen. Det

fremgår således ikke af kendelsen, hvordan ekspropriationskommissionen konkret har lagt vægt på de berørte arealers karakter, indretningen af ejendommen og anvendelsen af denne set i forhold til indskrænkningerne, som servitutten medfører i forhold til de konkrete anvendelser af arealet.

3.1.6 Det gøres gældende, at ekspropriationskommissionen ikke i tilstrækkelig grad har foretaget en sådan helhedsvurdering. Det gøres gældende, at der er særlige forhold på ejendommen, som indebærer, at der må foretages en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitut om eldrift. Det skal i den sammenhæng indgå med særlig betydelig vægt, at der er tale om en ejendom, der drives som bo- og behandlingstilbud, hvorfor særligt ejendommenes udearealer har en stor betydning for ejendommens beboere og samlede drift.

3.2 ***Erstatning for beplantning***

3.2.1 Det samlede erstatningsbeløb i henhold kendelse udgør 42.405 kr. vedr. løbenummer 351 for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen samt tab af beplantning. Videre fremgår det af kendelsen, at erstatningen for pålæg af servitutten udgør 21.105 kr., hvorfor det må antages, at erstatning for beplantning udgør differencen heraf (42.405 kr. – 21.105 kr.), det vil sige i alt 21.300 kr.

3.2.2 Bosted berørte havestykke med træer har haft prioritet af naturfauna og biodiversitet. Billeder som det så ud før træerne blev fældet på Adresse 1 :





3.2.3 Ifølge fortegnelsen (**bilag 2**) skulle der fjernes 71 løvtræer. Træerne var ifølge fortegnelsen 19 meter høje, diameter i brysthøjde var 68 cm, og afstand til spormidte var 13 meter. Der var ifølge fortegnelsen tale om følgende træsorter: 2 Birk, 1 Fulgekirsebær, 6 Bøg, 1 Elm, 3 Spidsløn, 6 Navr, 17 Ær, 35 Bøg. Dette stemmer imidlertid ikke overens med det, som ejeren og Fond har optalt. Ifølge egen optælling af træer/stubbe pr. 26. marts 2025 var der 68 træer, der var over 20 cm i diameter, og der var 43 under. Og så var der 17 små buske ved skolen. Der er således reelt tale om flere træer end angivet i fortegnelsen.

3.2.4 Uanset dette gælder, at det må anses som en betydelig mængde beplantning, som skulle fjernes inden for de i servitutten anførte linjer, som den fastsatte erstatning

ikke afspejler. Hvis det lægges til grund, at der var 71 løvtræer, der blev fjernet, vil det svare til en erstatning på 300 kr. pr. træ. Hvis det derimod lægges til grund, at der var 111 træer (uden buske) vil det svare til en erstatning på knap 192 kr. pr. træ. Uanset er der tale om en ganske beskeden erstatning for nogle gamle og store træer, der ikke var sygdomsramte.

3.2.5 Om beregningen af erstatning for beplantning fremgår følgende i kendelsen: "For så vidt angår erstatningsfastsættelsen for tab af beplantning bemærkes det, at kommissionen efter sædvanlig praksis fastsætter erstatningen for den beplantning, der mistes, og ikke ser på, hvad et tilsvarende træ ville koste på for eksempel en planteskole. Kommissionen finder ikke at have hjemmel til at give nyt for gammelt. Ved takseringen af beplantningen ser kommissionen endvidere på, om beplantningen eventuelt har en særlig funktion, som for eksempel i form af afskærmning. Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt afgørende vægt på antallet, størrelsen og arten af den beplantning, der skal fjernes som følge af anlægget, og kommissionen har skønsmæssigt fastsat en samlet erstatning herfor. Kommissionen følger således den linje, som er lagt ved dette projekt samt andre lignende projekter."

3.2.6 Det er lodsejerens opfattelse, at ovennævnte erstatning er uforholdsmæssig lille, uigennemsigtig samt i uoverensstemmelse med træernes reelle værdi.

3.2.7 Dette understøttes af tilbudt genrejsning/genbeplantning fra Virksomhed 1 for i alt kr. 275.000 uden for det tinglyste areal (bilag 3). Det er således en markant forskel i forhold til den tilkendte erstatning af ekspropriationskommissionen.

3.2.8 Det er lodsejerens opfattelse, at fastsættelse af de berørte træers værdi (erstatningssummen for træerne) skal fastsættes efter den såkaldt VAT19-model. VAT19 er en anerkendt model, som er blevet accepteret ved domstolene (jf. eksempelvis U.2022.1412.Ø) og kommuner (jf. eksempelvis Høje-Taastrup Kommune: https://www.htk.dk/politik/politikker-og-planer/oevrige-politikker-ogstrategier/strategi-for-traeer).

3.2.9 Det bemærkes, at modellen også tager stilling til placering, størrelse, alder, sundhed og lign. Det tilkendte erstatningsbeløb stemmer på ingen måde overens med beregningen efter denne værdiansættelsesmetode. Eksempel på beregning mv. kan blandt andet findes på Københavns Universitet hjemmeside: Https://videntjenesten.ku.dk/park_og_landskab/pleje_park-_og_landskabsbevoksning/solitaertraer_og_alleer/05.01-27_videnblad/. Det gøres gældende, at brug af Vat19-modellen ville føre til en forhøjelse af erstatningen.

3.2.10 Det bestrides, som det er anført i MAD2022.143, at Taksationskommissionen i sit skøn ikke skulle være berettiget til at anvende VAT-modellen som et udgangspunkt, ligesom det bestrides, at denne model ikke skulle være direkte anvendelig til erstatningsfastsættelse af havetræer og -beplantning ved ekspropriation.

3.2.11 Uagtet dette gøres det gældende, at Taksationskommissionen ikke i sit skøn har taget højde for, at tab af beplantning indebærer en delvis åbning af haven, der væsentlig forringer den tiltrækning, som knytter sig til ejendommen og dens funktion som bosted efter servicelovens regler. Det gøres gældende, at en sådan åbning af haven kan begrunde en forhøjelse af erstatningen, jf. MAD2022.143. Det

gøres videre gældende – henset til ejendommenes brug som bo- og behandlingstid – at træerne i særdeleshed havde en afskærmende funktion, som der ikke er blevet tillagt nogen vægt.

3.2.12 Det har betydning for erstatningsfastsættelse generelt, hvilken tilstand og alder den pågældende genstand var i, da den blev mistet/skadet, idet der som udgangspunkt kan kræves erstatning i form af genanskaffelsesprisen med visse fradrag, herunder fradrag for evt. værdiforringelse ved alder, brug eller lignende.

3.2.13 Dette er ikke indregnet i erstatningsfastsættelsen og det gøres på den baggrund gældende, at lodsejeren ikke har fået dækket sit fulde tab. Derudover kommer, at det ikke var godtgjort, at træerne var syge eller på anden måde var i fare for nedstyrtning på banerne efter de almindelige naboretlige regler herom. Vedligehold

3.2.14 På mødet den 26. juni 2024 blev det oplyst, at ejeren/ Fond fremover havde pligt til at vedligeholde hele det eksproprierede område - også den del som vendte ud mod banen. Dette pålægger også lodsejeren forøgede omkostninger.

3.2.15 Ifølge servitutten pålægger Banedanmark under henvisning til § 1 ejeren af ejendommen for egen regning at beskære træer og anden bevoksning, som er mindre end 10 meter fra en lodret linje gennem nærmeste elektrificerede spormidte.

3.2.16 Årlige vedligeholdelsesomkostninger for arealet forventes at udgøre 20.000 kr. For en 20-årig periode vil omkostningerne forventes at udgøre 400.000 kr.

3.3 Erstatning for ejendomsforringelse mv

3.3.1 Det gøres gældende, at lodsejeren tillige er berettiget til erstatning for ejendomsforringelse mv. Ekspropriationskommissionen har i øvrigt ikke taget tilstrækkeligt hensyn til, at der drives erhverv i ejendommen.

3.3.2 Følgende fremgår af kendelsen:

> *" […] "Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejer yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med det fastsatte beløb er ydet ejer fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.*
>
> *På forretningen blev det af kommissarius oplyst, at det er kommissionens opfattelse, at der er tale om en begrænset rådighedsindskrænkning, ligesom det ikke er kommissionens opfattelse at servitutten i sig selv medfører en værdiforringelse af ejendommen. Kommissarius vejledte herefter om, at spørgsmålet om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget vil kunne forelægges kommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. § 21, stk. 1, 2. pkt. i ekspropriationsprocesloven."*

3.3.3 Det bestrides, at der ikke er grundlag for at yde ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Der er ikke blot tale om en "begrænset rådighedsindskrænkning". Servitutten og dens bestemmelser vedr. særligt beplantningen har betydet, at der er sket fjernelse af støjdæmpende, indsigtsbegrænsende og herlighedsværdiskabende træer.

3.3.4 Den betydelige mængde fældede træer medfører, at der bliver et større udblik til banen end hidtil, hvorfor øget larm og indblik må påregnes. Henset til ejendommenes benyttelse til erhverv (bo- og behandlingssted) må det lægges til grund, at det er en skærpende omstændighed i forhold til bedømmelsen af den værdiforringelse, som dette afføder.

3.3.5 Bosted berørte havestykke med træer har haft prioritet af naturfauna og biodiversitet. Fjernelse af træerne, som i øvrigt skærmer mod jernbanen, vil alt andet lige have en negativ indflydelse på værdien af ejendommen ved et salg, dels på grund af de forringede muligheder for benyttelse og dels som følge af forøget indkig til ejendommen fra jernbanen og mistet herlighedsværdi ved kig til jernbane i stedet for træer.

3.3.6 Nedenfor er billeder taget på grunden, hvor dette belyses:







3.3.7 Som det ses af billederne ovenfor, er der efter fældning af træerne åbent syn til jernbanerne og dermed stort indkig ind til ejendommen.

3.4 Erstatning for advokatbistand

3.4.1 Ekspropriationskommissionen har i kendelsen fastsat samlede erstatning til sagkyndig bistand til kr. 8.000 for både løbenummer 351 og 357: "Kommissionen har tilkendt ejer 8.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29, idet kommissionen har lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet. Godtgørelsen dækker både denne sag og ejers anden sag med lb. nr. 357."

3.4.2 Lodsejeren påstår erstatning til sagkyndig bistand forhøjet under hensyntagen til sagens kompleksitet og omfang, idet de tilkendte omkostninger på ingen måde svarer overens med de faktiske advokatomkostninger.

3.4.3 Udgifterne til advokatomkostninger er skønsmæssigt ligeligt fordelt mellem løbenummer 351 og 357.

4. SAMLET ERSTATNINGSOPGØRELSE

4.1 *Samlet opgørelse /erstatningskrav*:

Årligt vedligehold af beskæring for 20-årig periode (skøn)	400.000 kr.
Genbeplantning jf. tilbud	275.000 kr.

	Skønsmæssigt erstatning for ejendomsforringelse som følge af støj, indblik, mistet herlighedsværdi og dominans (skønnet til 5 % af den offentlige ejendomsværdi for 2020)	960.000 kr.
	Advokatbistand inkl. moms (skøn)	75.000 kr.
	Samlet opgørelse	**1.710.000 kr.**

5. PROCESSUELT

5.1 Repræsentanter fra Lodsejer / Fond vil være til stede ved efterprøvelsen/besigtigelsen den 26. juni 2025. Taksationskommissionen bedes tage nærværende skriftlige indlæg med i sin vurdering ved efterprøvelsen af erstatningsspørgsmålet.

5.2 Yderligere påstande, anbringender og bevisligheder forbeholdes i videst muligt omfang og vil evt. blive suppleret af repræsentanter fra Lodsejer ved den fysiske besigtigelse den 26. juni 2025.

6. BILAG

Bilag 1 Kendelse

Bilag 2 Fortegnelse

Bilag 3 Tilbud fra Virksomhed 1

Bilag 4 Tidsregistrering advokat (351 og 357 samlet)

[…]"

Lodsejerens repræsentanter henholdte sig i det væsentligste til partsindlægget af 3. juni 2025 fremsendt af advokat Claus Hastrup Knudsen, Horten Advokatpartnerselskab. Repræsentanten henviste endvidere til indlægget i sin helhed.

Under besigtigelsen henviste repræsentanterne særligt til, at ejendommens udearealer har stor betydning for beboerne på ejendommen, der anvender arealerne til en række rekreative aktiviteter. Repræsentanterne forklarede, at tabet af udearealernes skovagtige indretning mod jernbanen og den skærmende effekt mod jernbanen er et stort tab.

Repræsentanterne forespurgte en mere detaljeret erstatningsopgørelse og et bedre dokumentationsgrundlag for fastsættelse af erstatning.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant eldriftsservitutten samt rækkevidden af servituttens zoner, herunder servituttens betydning for beplantningen langs jernbanestrækningen.

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste til, at erstatningen for eldriftsservitutten er beregnet efter en fast og mangeårig praksis, og at ekspropriationskommissionen ikke har 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 eldriftsservitutten.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at det følger af jernbanelovens § 25, at anlægsmyndigheden kan kræve træer og anden beplantning på, over og ved jernbaneanlægget fjernet, nedskåret, opstammet eller studset, når banens vedligehold eller hensynet til togdriften gør det nødvendigt. Ligeledes vil almindelige naboretlige regler kunne indebære, at en lodsejer bliver nødt til at fælde eller beskære særlige risikotræer.

Anlægsmyndighedens repræsentant forklarede, at der er fældet flere træer end angivet i arealfortegnelsen efter aftale med lodsejerens repræsentanter. Ifølge anlægsmyndigheden er der fældet yderligere 40 træer langs ejendommen. Repræsentanten bemærkede, at flere af disse træer alene er fældet af hensyn til ejendommen og ikke jernbaneanlægget. Anlægsmyndigheden oplyste, at de har afholdt 600.000 kr. til den samlede fældning.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at nærføringsgener som følge af elektrificeringsprojektet, herunder indbliksgener for etableringen af køreledningsanlægget, først kan rejses efter projektets gennemførsel som særskilte erstatningssager.

Anlægsmyndigheden anførte, at erstatningen er passende fastsat og påstod ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen fastsætter en erstatning for samtlige ulemper, herunder for servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning, ændret afrunding af areal og delvis åbning af have på 62.405 kr.

Taksationskommissionen finder, at der i tillæg til den af ekspropriationskommissionens fastsatte erstatning for pålæg af eldriftsservitut og tab af beplantning skal ydes en yderligere erstatning for ændret afrunding af areal mellem bygning og jernbane og for delvis åbning af parklignende have, der anvendes til reaktive aktiviteter for ejendommens beboere. Taksationskommissionen finder på baggrund af den på ejendommen foretagne besigtigelse, at den yderligere erstatning skønsmæssigt skal fastsættes til 20.000 kr.

For så vidt angår tab af beplantning bemærkes, at det fremgår af anlægsmyndighedens arealfortegnelse, at der fjernes 71 løvtræer. Det blev oplyst på taksationsforretningen, at anlægsmyndigheden har fjernet yderligere 40 træer efter aftale med lodsejerens repræsentanter. Det lægges til grund, at fjernelsen af de yderligere 40 træer er sket på lodsejers foranledning og i det væsentlige af hensyn til denne samt at anlægsmyndigheden har afholdt udgifterne til den ekstra fældning. Der tilkendes derfor ikke erstatning for de 40 ekstra træer, der er fældet.

Endvidere bemærkes, at det er et almindeligt ekspropriationsretligt princip, at ejer som udgangspunkt ikke har krav på erstatning af genanskaffelsesværdien for mistet beplantning, men alene for den mistede beplantnings betydning for ejendommens

værdi, herunder som følge af, at den mistede beplantning har fungeret som afskærmning m.v. Den omstændighed, at der på andre retsområder, hvor der gør sig præventive og muligvis også pønale hensyn gældende, undertiden udmåles erstatning svarende til genanskaffelsesværdien for træer, der er fældet eller beskåret uretmæssigt, kan ikke føre til, at erstatningen skal fastsættes til genanskaffelsesværdien, når der er tale om en lovlig ekspropriation.

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. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) § 21 stk. 1, 2. pkt.

Konklusion

Der fastsættes følgende erstatnings:

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning, ændret afrunding af areal og delvis åbning af have	62.405 kr.
For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen	4.000 kr.

Michael Hansen Jensen

Person 1 Marius Lyhne-Knudsen Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 med senere ændringer. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

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 19. september 2025

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.

