Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 26. juni 2025

Sagsnr. 2024-215379

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

Lb.nr. 357

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionen afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Torsdag den 26. juni 2026, ca. kl. 10.50 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland ved parkeringspladsen nær Adresse 2 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, det af transportministeren udpegede kommissionsmedlem

landmand Niels Erik Borup Poulsen, samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. 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 1 og Person 2 , 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 Fantassi, alle Banedanmark.

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

Sagen blev behandlet sammen med lodsejerens øvrige taksationssag med sagsnr. 2024-215184.

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten udgør ejendommen matr.nr. Matr.nr. 2 en ejendom beliggende i byzone på 1.511 m^2. Ejendommen er en del af en institution for psykisk sårbare på Bosted . På ejendommen er en beboelsesbygning med 4 lejligheder. 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 1 løvtræ, som er 17 m. højt.

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 10.000 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. m² i zonen fra 0-10 meter, 7 kr. pr. m² i zonen fra 10-14 meter og 7 kr. pr. m² i zonen fra 14-19 meter. Erstatningen for pålæg af servitutten udgør herefter 4.620 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.

Ejer er tilkendt en godtgørelse på 8.000 kr. for udgifter til sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29, på ejers anden sag med lb. nr. 351.

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 *10.000 kr.*

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

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen fastsættes til 273.291 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. 357 med følgende ordlyd:

"For servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen 10.000 kr.
Rente 3,35 % p.a. fra den 26. juni 2024

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 2 , matr.nr. Matr.nr. 3 (til dagligt benævnt " Bosted ").

2.2.2 Ejendommen er en del af en institution for psykisk sårbare på Bosted (se også lbr. 351). Ejendommen blev erhvervet den 20. december 2004, jf. tingbogsattest. På ejendommen er en beboelsesbygning med 4 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 OK-Fonden. 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 tingbogsattesten andrager ejendommen et samlet areal på 1511 m2, heraf vej af 0 m2. Ejendommen er beliggende i byzone.

2.2.5 Ejendommen er pr. 1. oktober 2020 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 3.000.000 DKK, heraf en grundværdi på 151.100 DKK efter den offentlige ejendomsvurdering ifølge tingbogsattesten.

2.2.6 Ejendommen har en bevaringsværdi på 3 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 4.620 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 kan begrunde 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.

Terrasse

3.1.7 Ifølge servitutten vil der være en større del af haven, som bliver rådighedsindskrænket. I den henseende er det uklart, om ophold på terrasse mod banen bliver ulovlig iflg. servituttens § 2 (a), hvorefter fremgår:

§ 2

Målt fra en lodret linje gennem nærmeste elektrificerede spormidte må følgende kun findes på ejendommen længere væk end den angivne minimumsafstand.	Minimumsafstand
a) Tilskuerpladser, oplagspladser og nyopførsel af bygninger.	10 m
b) Stakke, stilladser, stiger samt andre genstande og indretninger, der på grund af højde eller manglende stabilitet kan frembyde gene for køreledningsanlægget.	
c) Maskiner og arbejdskøretøjer højere end 2 meter. Dog må landbrugs- og skovredskaber benyttes, hvor det er åbenlyst, at ingen del af disse redskaber kan komme nærmere end 2 meter til spændingsførende dele af køreledningsanlægget.	
d) Flagstænger.	14 m
e) Brønde til vandforsyning med stift pumperør.	
f) Tråde hørende til elektriske hegn i større højde end 2 meter over det terræn, hvorpå hegnet står.	19 m
g) Trådformede antenner med tilhørende bærende konstruktioner og barduner.	

3.1.8 Lodsejeren har som følge heraf estimeret omkostninger til fjernelse af terrasse med udgang fra stuen:

Værdi af terrasse 15.000 kr.

Etablering af trappe 4.000 kr.

Reetablering af området 10.000 kr.

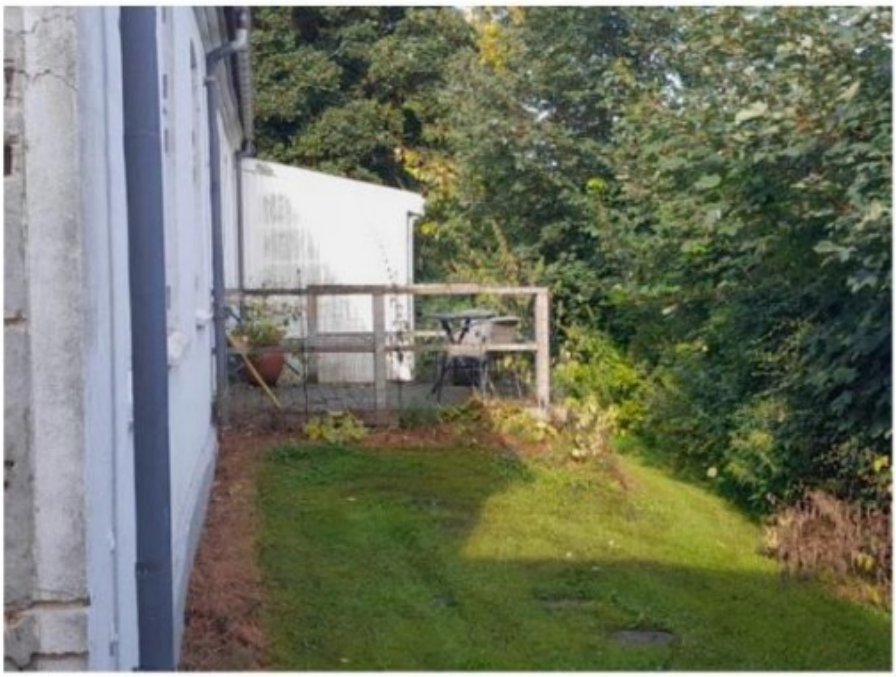
Herlighedsindskrænkning 10.000 kr.

Fjernelse af terrasse 5.000 kr.

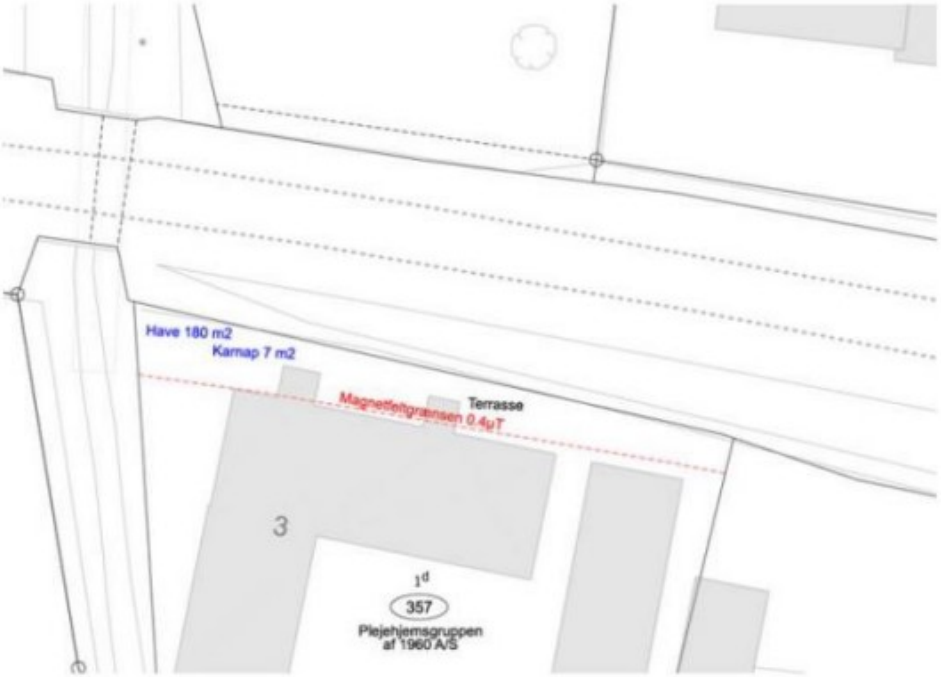
I alt 42.000 kr.

3.1.9 Det gælder således, at lodsejeren vil få betydelige omkostninger ved at skulle fjerne terrassen, som nu bliver påvirket af servitut og banen.

3.1.10 Billede af terrasse:



3.1.11 Der kan endvidere henvises til mail af den 8. april 2024 fra landinspektør Søren Fauerholm Christensen, der i øvrigt viser en tidligere oplyst magnetfeltsgrænse, som terrassen i øvrigt ses omfattet af:



3.2 *Beplantning*

3.2.1 Det samlede erstatningsbeløb i henhold kendelse udgør 10.000 kr. vedr. løbenummer 357 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 4.620 kr., hvorfor det må antages, at erstatning for beplantning udfør differencen heraf (10.000 kr. – 4.620 kr.), dvs. 5.380 kr.

3.2.2 Om erstatningsudmålingen fremgår følgende af 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."

3.2.3 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).

3.2.4 Det bemærkes, at modellen også tager stilling til placering, størrelse, alder, sundhed og lign. Det tilkendte erstatningsbeløb stemmer ikke 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.

3.2.5 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.

3.3 *3.2.1 Magnetfelt*

3.3.1 Både forud for og på selve forretningen var der drøftelser mellem parterne vedrørende magnetfelt, jf. kendelsens side 15.

> *"Anlægsmyndigheden oplyste, at der foreligger en teknisk beregning af magnetfelter, som viser, at der ikke er fare ved at opholde sig i de nærliggende soverum".*

3.3.2 Oprindelig oplyst magnetfeltsindvirkning:



3.3.3 Forslaget om at flytte den negative feeder (køreledning), således at magnetfeltet "kun" berører karnappen, er efter det for lodsejeren oplyste endnu ikke godkendt, og de beregninger der er foretaget, er kun foretaget som simuleringer, hvor det forventes, at flytning af den negative feeder kan ændre magnetfeltet. Her skal bemærkes ordet "forventes", og at det ikke er noget, som forekommer sikkert. Der er derfor ikke med de udførte simuleringer tilvejebragt et sikkert grundlag for, at magnetfeltet rent faktisk vil blive ændret ved de påtænkte justeringer.

3.3.4 I tilfælde af, at køreledningen ikke bliver flyttet eller ikke har den ønskede effekt ved flytning, vil det medføre en markant værdiforringelse af ejendommen, der benyttes af beboere 24 timer i døgnet. Anlægsmyndigheden opfordres (1) til at dokumentere dette, og Taksationskommissionen bør indtænke denne usikkerhed i sin erstatningsudmåling. Der tages også forbehold for at forhøje beløbet i erstatningsopgørelsen som følge heraf.

3.3.5 Erstatningsbeløbet på 10.000 kr. står i øvrigt under alle omstændigheder ikke mål med det forhold, at der stadig vil være en væsentlig del af bygningen, som vil være berørt af magnetfeltet. Det bemærkes i øvrigt, at ejeren/OK-Fonden står for alt vedligehold på det berørte område.

3.4 Det bestrides i øvrigt, at der sagligt kan fastlægges et udgangspunkt, hvorefter der alene tildeles erstatning for magnetfeltudbredelse, hvis magnetfeltet berører beboelsesrum i bygninger. Det fastholdes, at højesteretsdomme U.1996.540 H, U.1998.1515 H samt U.2009.2457 H angående højspændingsluftledninger er sammenlignelige med spændingen fra køreledningsanlægget som følge af elektrificeringen af jernbanestrækningen.

4. ERSTATNING FOR EJENDOMSFORRINGELSE MV

4.1.1 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 på ejendommen.

4.1.2 Erstatningsbeløbet på 10.000 kr. udgør ikke fuld erstatning for Fond s tab. Erstatningen står således ikke mål med størrelsen af det eksproprierede område,

omfanget af den fjernede beplantning, samt det forhold, at der stadig vil være en del af bygningen, som vil være berørt af magnetfeltet. OK-Fonden skal tillige stå for alt vedligehold på det berørte område. Lodsejeren har således ikke ved den af ekspropriationskommissionen udmålte erstatning fået fuld erstatning for ulemperne.

4.2 Derudover vurderes det, at magnetfeltets betydning – uanset servitut – vil have en væsentlig negativ indflydelse på ejendommens værdi i en salgssituation. Særligt skal lodsejeren bemærke, at ejendommen må anses at være faldet i værdi, idet magnetfelterne, som opstår ved elektrificeringen af jernbanen, vil forårsage et værditab, dels som følge af selve magnetfeltsstrålingen, dels som følge af den usikkerhed der er knyttet til magnetfeltets skadelige indvirkning på mennesker.

4.3 Servitutten vil blive pålagt 535 m2 af ejendommen – dvs. ca. 35 % af ejendommen, idet ejendommens samlede størrelse er 1511 m2. Som det fremgår af dommen U 1996.540 blev en servitut om rådighedsbegrænsninger pålagt et areal på en af ejendommene på 310 m2 i forbindelse med fremførelse af en ny højspændingsluftledning. Dette svarede ca. til 25 % af ejendommens areal, og skønsmanden udtalte i sagen, at indskrænkninger på et så stort areal skønnes at have økonomisk betydning for ejendommens handelsværdi. Idet ejendommen i nærværende sag ligeledes er blevet pålagt indskrænkninger på mere end 25 % af ejendommens areal, vil indskrænkningerne givetvis have en større økonomisk betydning for ejendommens handelsværdi.

4.4 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.

5. ERSTATNING FOR ADVOKATBISTAND

5.1.1 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."

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

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

6. SAMLET ERSTATNINGSOPGØRELSE

6.1 *Samlet opgørelse /erstatningskrav:*

	VAT19 værdi af træ	6.291 kr.[1]
	Terrasse (skøn)	42.000 kr.
	Skønsmæssigt erstatning for ejendomsforringelse som følge af støj, indblik, magnetfelt og dominans (skønnet til 5 % af den offentlige ejendomsværdi for 2020)	150.000 kr.
	Advokatbistand inkl. moms (skøn)	75.000 kr.
	Samlet krav	**273.291 kr.**

7. PROCESSUELT

7.1 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.

7.2 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.

8. BILAG

Bilag 1 Kendelse

Bilag 2 Fortegnelse

Bilag 3 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 forklarede, at der har været en række ombygningerne på ejendommen som følge af bl.a. elektrificeringsprojektet. Repræsentanterne bemærkede, at der er flytte vådrum og beboelseslokaler, så lodsejeren er sikker på, at beboerne

[1] Lodsejerens VAT19-beregning: "Træet er et enkeltstående træ som er placeret i græsplænen i haven. Opgørelse er lavet ud fra et bøgetræ i højden 300-400 cm og stammeomkreds på 8-10 cm. Prisen 1.398 kr. er fundet d. 19.8.2024 hos Virksomhed , Adresse 3 . Træ diameter 55 cm. Antal 1 stk. Beregnet VAT19 værdi 6.291 kr."

ikke udsættes for magnetfeltet over tålegrænsen. Repræsentanterne forklarede, at flere af beboerne på ejendommen har været bekymrede.

Repræsentanten anslog, at udgifterne for ombygningen af ejendommen udgør omkring 1 mio. kr.

Repræsentanterne ønskede at få afklaret, om ophold på terrassen mod jernbanen er rådighedsindskrænket efter eldriftsservitutten.

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.

Anlægsmyndigheden anførte, at det ikke er genanskaffelsesværdien efter eksempelvis VAT-19-modellen for fjernelse af beplantningen, der erstattes, men alene den mistede beplantnings betydning for ejendommen.

Anlægsmyndighedens repræsentant påpegede, at magnetfeltsudbredelsen på ejendommens beboelseslokaler ikke overskrider grænseværdien på 0,4 µT (mikrotelsa). Repræsentanten henviste til, at denne grænseværdi er fastsat ud fra et forsigtighedsprincip. Repræsentanten forklarede, at der er blevet anvendt et alternativt mastedesign, der har flyttet magnetfeltsudbredelsen, således at der alene udbredes et magnetfelt over 0,4 µT på ejendommens terrasse og karnap mod jernbaneanlægget og da det efter anlægsmyndighedens vurdering ikke er steder, hvor man opholder sig i mange timer i døgnet, er det ikke en overskridelse af grænseværdien.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at terrassen og karnappen på ejendommen fint kan benyttes af beboerne.

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 er enig i den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning på 10.000 kr. for samtlige ulemper, herunder for pålæg af servitut om eldrift, der er sket på grundlag af sædvanlig takstmæssig beregning, og for tab af beplantning.

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.

For så vidt angår tab af beplantning bemærker Taksationskommissionen, 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.

For taksationskommissionen er rejst spørgsmål om erstatning som følge af magnetfeltsudbredelse fra elektrificeringen af jernbanen. Verdenssundhedsorganisationen (WHO) og de danske sundhedsmyndigheder anbefaler, at der anvendes et forsigtighedsprincip, så det undgås, at beboelsesrum og børneinstitutioner udsættes for magnetfelter større end 0,4 µT (mikrostesla) i døgnmiddel over flere år. Da ingen af ejendommens beboelsesrum – som følge af det anvendte mastedesign – udsættes for magnetfelter større end 0,4 µT, finder taksationskommissionen ikke grundlag for at yde erstatning som følge af magnetfeltsudbredelse. Taksationskommissionen lægger endvidere til grund, at terrassen og karnappen, hvorpå der udbredes et magnetfelt over grænseværdien på 0,4 µT, fortsat kan benyttes af ejendommens beboere.

Endvidere finder taksationskommissionen, at der ikke kan ydes erstatning for foretagne ombygningsarbejder på ejendommen, herunder flytning af vådrum og beboelseslokaler, for at være sikker på, at beboerne ikke udsættes for magnetfeltet over grænseværdien på 0,4 µT. Taksationskommissionen lægger herved vægt på, at det på besigtigelsesforretningen den 8. oktober 2019 blev tilkendegivet, at Banedanmark med inddragelse af lodsejer undersøger foranstaltninger for at undgå, at beboelsesrum påvirkes af magnetfelt over 0,4 µT – og at såfremt dette ikke er muligt, tilbydes lodsejer at afstå ejendommen til Banedanmark.

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

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen 4.000 kr.

Michael Hansen Jensen

Niels Erik Borup Poulsen 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.

