Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 5. december 2025

Sagsnr. 2025-230781

Sagens parter:

Ejere: Lodsejerne

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8722 Hedensted

Lb.nr. 55

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til elektrificering af jernbanestrækningen mellem Fredericia og Aarhus.

Fredag den 5. december 2025, ca. kl. 10.40 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 8722 Hedensted. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels

Jørgen Bønløkke og 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 lodsejerne. Lodsejerne var mødt med deres partsrepræsentant advokat Jens Glavind, LRP Advokater.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Søren Fauerholm Christensen, chefkonsulent og teamleder Christian Bjergager, jurist Morten Borup og jurist Sammi Jonas Fantassi, alle Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten udgør ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 en beboelsesejendom i byzone på 430 m^2.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift.

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 2. januar 2025, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 2. januar 2025

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger fastsat en ulempeerstatning på 2.100 kr. for samtlige ulemper, herunder 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. Erstatningen for pålæg af servitutten udgør herefter 2.100 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

b e s t e m m e s:

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen	*2.100 kr.*
Rente 3,10 % p.a. fra den 1. oktober 2024	
For sagkyndig bistand	*6.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod principalt ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at ejendommen overtages af anlægsmyndigheden. Lodsejeren påstod subsidiært, at erstatningen væsentligt forhøjes.

Lodsejerens repræsentant har fremsendt partsindlæg af 21. november 2025 sammen med det henviste bilag, hvoraf følgende fremgår:

"Som advokat for Jurgita Friis Nielsen og Lodsejerne , skal jeg hermed fremkomme med mine yderligere bemærkninger til sagen.

Principielt gøres det gældende, at den pålagte servitut er af en sådan indgribende karakter, at der bør ske totalekspropriation af hele ejendommen.

Subsidiært gøres det gældende, at der tillægges ejeren af parcellen matr nr. Matr.nr. 1 et betydeligt højere erstatningsbeløb end det af ekspropriationskommissionens fastsatte beløb på 2.100 kr.

Det skal i forlængelse af klageskriftet af 28. januar 2025 oplyses, at der den 18. marts 2025 har været afholdt skelforretning på ejendommen Adresse 1 , 8722 Hedensted.

Landinspektøren fandt i den forbindelse frem til at, mine klienter ikke havde vundet hævd på det areal, der ligger ud mod jernbanestrækningen samt arealet syd for ejendommen. Afgørelsen fremlægges som **bilag 1**. Afgørelsen er af mine klienter blevet indbragt for domstolene, men sagen er ikke berammet til hovedforhandling endnu.

Til støtte for den af sagsøgerne nedlagte påstand, gøres det overordnet gældende at elektrificeringen pålæg af servitutten på ejendommen rammer mine klienter urimelig hårdt.

Den pålagte eldriftsservitut vedrører mere end 60 % af ejendommens grundareal (ca. 280 m^2 ud af i alt 430 m^2). Da ejendommen i forvejen er lille, medfører disse begrænsninger en væsentlig indskrænkende effekt på ejendommens anvendelse.

Specifikt indebærer servitutten følgende praktiske og økonomiske konsekvenser:

- Der vil være en begrænset mulighed for at plante træer, høje buske, opsættelse af hegn, hvorfor mine klienter ikke har samme mulighed for at afskærme sig fra jernbanen, der kører meget tæt på ejendommen
- Servitutten betyder en begrænsning i opførelse af byggeri og mulige ændringer, da grunden i forvejen er meget lille
- Ved enhver form for stilladsopstilling, f.eks. i forbindelse med tagudskiftning, skal Banedanmark informeres, hvilket medfører en ekstra praktisk byrde og begrænsning.
- Forringelse af ejendomsværdien blandt andet grundet indbliksgener fra jernbanen.

I den konkrete sag foreligger der derfor særlige forhold, der kan begrunde en totalekspropriation.

Subsidiært gøres det gældende at der i sagen er belæg for at forhøje erstatningsbeløbet væsentligt."

Lodsejerens repræsentant gennemgik i det væsentligste det fremsendte partsindlæg af 21. november 2025.

Lodsejerens repræsentant bemærkede og henviste særligt til, at der verserer en sag omkring hævd på ejendommen ved domstolene.

Repræsentanten anførte, at eldriftsservitutten er særligt indgribende på lodsejernes ejendom, idet en stor del af ejendommen er omfattet af servitutten, og at ejendommen er blevet meget svær at sælge for lodsejerne.

Repræsentanten anførte, at lodsejerne skal have en passende erstatning for alle generne og at der skal fastsættes en passende godtgørelse for sagkyndig bistand.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant eldriftsservitutten samt rækkevidden af servituttens zoner, herunder servituttens betydning for lodsejernes ejendom.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at der ikke grundlag for at kræve overtagelse af lodsejernes ejendom efter ekspropriationsproceslovens § 16. Repræsentanten bemærkede, at før nævnte bestemmelse omfatter en situation, hvor den tilbageværende del af ejendommen bliver så lille og af en sådan beskaffenhed, at ejendommen ikke kan bevares som en selvstændig ejendom eller udnyttes på rimelig måde. Ifølge anlægsmyndigheden vil ejendommen efter pålæg af eldriftsservitutten fortsat kunne opretholdes og lodsejerens ejendom kan efter anlægsmyndighedens vurdering fortsat udnyttes på en rimelig måde.

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. Repræsentanten henviste til lignende taksationssager angående spørgsmål om erstatning for pålæg af eldriftsservitutten.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at nærførings- og indbliksgener som følge af elektrificeringsprojektet, samt eventuel dominans virkning af køreledningsanlægget, først kan rejses efter projektets gennemførsel som særskilt erstatningssag.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissioner finder ikke, at den pålagte eldriftsservitut, der berører en større del af ejendommen, kan give grundlag for et krav om overtagelse ejendommen efter ekspropriationsproceslovens § 16, idet kommissionen ikke finder, at servitutten indebærer, at ejendommen ikke hensigtsmæssigt kan bevares som selvstændig ejendom eller udnyttes på rimelig måde.

Taksationskommissionen er enig i den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning på 2.100 kr. for samtlige ulemper, herunder for pålæg af servitut om eldrift, der er sket 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. indbliksgener og 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 6.000 kr.

Michael Hansen Jensen

Niels Jørgen Bønløkke

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 26. februar 2026



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.