Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 27. februar 2026

Sagsnr. 2025-257458

Sagens parter:

lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nre. 1 1 og 2 , 3 og 4 2

Beliggende: adresse 1

Lb.nr. 5115

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for pålæg af servitut om eldrift samt fjernelse af beplantning i anledning af elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk – Kalundborg.

Fredag den 27. februar 2026, ca. kl. 9.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor, dr.jur. Thomas Riis, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og forhenværende vurderingsinspektør Preben Thorvig, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og administrerende direktør Claus Bo Nielsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Karsten L. Willeberg-Nielsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved e-mail af 10. juni 2025 fra lodsejers repræsentant. Lodsejer gav møde ved sin repræsentant person 1 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektørerne Klavs Petersen og Casper Trock, forstfaglig Thomas Tybrind og jurist Birgitte Krohn Madsen, alle fra Banedanmark.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagen blev i det hele behandlet sammen med sagsnr. 2025-257457.

Sagens oplysninger

Matr.nre. 1 1 og 2 , 3 og 4 2 , er en del af en landbrugsejendom beliggende i landzone. Ejendommen har et vurderet areal på 1.066.702 m^2 og et matrikulært areal på 972.221 m^2, heraf vej 6.427 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en værdi af 23.700.000 kr., heraf grundværdi 4.301.600 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2025 er ejendommens grundværdi vurderet til 4.104.000 kr.

I forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk – Kalundborg blev der ved ekspropriationsbeslutning af 29. januar 2025 i henhold til jernbaneelektrificeringsloven, lov nr. 609 af 12. juni 2013, pålagt 21.390 m^2 af ejendommens areal servitut om eldrift.

Derudover er der tab af beplantning bestående af 60 mirabel, navr, ær, ask og pil af ca. 10 m højde, 400 rødgran, lærk og ær af ca. 18 m højde og 18 poppel af ca. 30 m højde.

Servitutten indebærer bl.a., at ingen dele af ejendommens træer og buske må være tættere på end 3 meter målt fra en lodret linje gennem nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget. For at opfylde dette krav kan Banedanmark pålægge 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, medmindre bevoksningen er underlagt en driftsform, der sikrer, at den ikke vil kunne nå nærmere end 3 meter til nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget (servituttens § 1, stk. 1). Det fremgår videre, at ingen dele af ejendommens træer og buske ud fra en forstfaglig vurdering må være i særlig risiko for at vælte og derved udgøre en særlig risiko for at komme tættere end 3 meter på køreledningsanlægget (servituttens § 1, stk. 2). For at opfylde de i § 1 nævnte krav kan Banedanmark pålægge ejeren af ejendommen for egen regning at fælde træer, som ved en af Banedanmark foretaget forstfaglig vurdering bedømmes til at være i særlig risiko for at vælte og derved udgøre en særlig risiko for anlægget. Sker dette ikke inden udløbet af en af Banedanmark fastsat frist, kan Banedanmark på ejerens bekostning gennemføre de nødvendige foranstaltninger (servituttens § 3, stk. 1).

Ud over ovenstående vedrørende beplantning på ejendommen fastlægger eldriftsservitutten i § 2 forbud mod at have en række angivne genstande/installationer (nye bygninger, oplagspladser, stilladser m.m.) indenfor hhv. 10, 14 og 19 m fra nærmeste spormidte:

1. Inden for en afstand af 10 m fra nærmeste spormidte må der ikke etableres tilskuerpladser, oplagspladser eller opføres nye bygninger. Det samme gælder for stakke,

stilladser, stiger og andre genstande eller indretninger, som på grund af deres højde eller manglende stabilitet kan udgøre en fare for køreledningsanlægget. Ligeledes må maskiner og arbejdskøretøjer, der er højere end 2 m, ikke benyttes inden for denne afstand, medmindre der er tale om landbrugs- eller skovredskaber, hvor det er åbenlyst, at ingen del af redskabet kan komme nærmere end 2 m på spændingsførende dele af køreledningsanlægget.

2. Inden for en afstand af 14 m fra nærmeste spormidte må der ikke opsættes flagstænger.
3. Inden for en afstand af 19 m fra nærmeste spormidte må der ikke etableres brønde til vandforsyning med stift pumperør, opsættes tråde tilhørende elektriske hegn i større højde end 2 m over terrænet, eller anbringes trådformede antenner med tilhørende bærende konstruktioner og barduner.

Ved f.eks. opsætning af stilladser eller stiger (i forbindelse med vedligeholdelse af facade, udskiftning af vinduer eller tag el. lign.) inden for 10 m fra nærmeste spormidte, skal grundejer således sikre sig, at disse ikke kan vælte ind i kørestrømsanlægget.

Der er i sagen fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Ekspropriationskommissionens kendelse af 26. maj 2025, 82. hæfte
- KLAGE: E-mail af 10. juni 2025 fra lodsejers repræsentant
- Lodsejers indlæg af 10. juni 2025
- Arealfortegnelse nr. 8 - uddrag
- Ekspropriationsplan
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 21. og 29. januar 2025, 70. hæfte
- Lodsejers indlæg af 10. april 2025 - afslag på erstatningsforslag
- Tingbogsattest
- Anlægsmyndighedens indlæg af 5. februar 2026

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 26. maj 2025. Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 26. maj 2025:

"Kommissionens opgave er at fastsætte en erstatning, der svarer til det tab, som ejendommen lider ved det ekspropriative indgreb. Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er, at ejeren skal have erstatning for den permanente forringelse af ejendommens handelsværdi, som indgrebet på ejendommen medfører, jf. ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

Servitut om eldrift

Erstatningen for pålæg af servitut om eldrift skal efter kommissionens opfattelse fastsættes ud fra en helhedsvurdering af det tab, der er forbundet med den servitut, som pålægges ejendommen. Efter sædvanlig praksis for anlæg af denne type er det fundet hensigtsmæssigt at fastsætte tabet på baggrund af takster, der er ens for alle ejendomme i samme kategori. Ved fastsættelsen af erstatningen har kommissionen lagt vægt på det berørte areals karakter og beskaffenhed.

Kommissionen har fastsat en samlet erstatning for servitut om eldrift på 27.060 kr. Taksten for servitut om eldrift vedrørende landbrugsejendomme er fastsat til 22.500 kr. for 20.000 m², herefter 3,75 kr. pr. m² for det resterende.

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.

Tab af beplantning og midlertidig adgang til fældningsarbejde

For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning og midlertidig adgang til fældningsarbejde, har kommissionen skønsmæssigt fastsat erstatningen til 70.000 kr. Kommissionen har foretaget en konkret vurdering af den beplantning, der fjernes som led i projektet. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på beplantningens karakter og betydning for ejendommen, herunder beplantningens omfang og placering på ejendommen. Kommissionen noterede på ekspropriationsforretningen, at der fjernes en del beplantning i varierende højde og størrelse. Kommissionen finder, at en større del af den beplantning som mistes fremstår som værende del af en remise, hvoraf en del af beplantningen i forvejen er gået ud eller væltet.

Kommissionen skal i øvrigt bemærke, at der efter taksationspraksis normalt ikke ydes erstatning til genplantning af træer og planter, som i omfang og størrelse svarer til det, der fjernes, men derimod et skønsmæssigt beløb under hensyn til den værdi, som den mistede beplantning har for ejendommen. Der kan vedrørende erstatningsprincipper for beplantning bl.a. henvises til Taksationskommissionen for Fyn og Sydlige Jyllands kendelse af 24. november 2022 (sagsnr. 2022-051470), hvor taksationskommissionen bl.a. har anført:

"Taksationskommissionen finder, at der ved erstatningsfastsættelse for beplantning, der mistes eller beskadiges, ikke skal ses på, hvad et tilsvarende træ ville koste på eksempelvis en planteskole, men på det tab, som den mistede eller beskadigede beplantning påfører ejendommens værdi. Ved takseringen af beplantningen inddrages beplantningens karakter og funktion".

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift, 21.390 m², heraf vejareal 174 m², netto 21.216 m², 22.500 kr. for 20.000 m², 1.216 m² á 3,75 kr.:	*27.060 kr.*
For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning og midlertidig adgang til fældningsarbejde	*70.000 kr.*
I alt:	*97.060 kr.*

Erstatningen forrentes med 2,60 % p.a. fra den 29. januar 2025, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023)."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatning for pålæg af servitut og for samtlige ulemper forhøjes.

Lodsejeren redegjorde under taksationsforretningen for sine synspunkter i det væsentlige svarende til de argumenter, der fremgår af de til taksationskommissionen fremsendte indlæg. Lodsejeren fremhævede bl.a. følgende:

Lodsejeren påpegede, at erstatningsfastsættelsen i kendelserne ikke i tilstrækkelig grad bygger på en konkret helhedsvurdering af det tab, som indgrebene medfører, men i stedet tager udgangspunkt i standardtakster. Lodsejeren bemærkede, at begrundelserne for erstatningsfastsættelsen er korte og ikke går i dybden med det konkrete indgreb og de konkrete ejendomme. Lodsejeren understregede, at de generiske og standardtakstbaserede afgørelser efter lodsejerens opfattelse nærmer sig overtrædelser af bl.a. forbuddet mod at sætte skøn under regel og almindelige krav til forvaltningsafgørelsers begrundelse.

Lodsejeren fremhævede, at erstatningen pr. m² for servitut om eldrift er for lav, herunder at der efter lodsejerens opfattelse ydes erstatning på 3,39 kr. pr. m² og 1,27 kr. pr. m² for de berørte arealer. Lodsejeren forklarede, at erstatningsniveauet ikke afspejler jordens pris ved fri handel og den permanente forringelse af ejendommenes handelsværdi. Lodsejeren oplyste, at arealerne i området efter lodsejerens opfattelse handles til omkring 270.000 kr. pr. hektar, og at erstatningen derfor ikke dækker tabet. Lodsejeren fastholdt, at de standardtakstbaserede erstatningsfastsættelser udgør en krænkelse af lodsejerens retskrav på fuldstændig erstatning.

Lodsejeren bemærkede, at der alene er tilkendt erstatning for tab af beplantning og midlertidig adgang på den ene ejendom, og at denne bestrides. Lodsejeren anførte, at der bør fastsættes en proportional erstatning for samtlige ulemper for begge ejendomme i servituttens gyldighedsperiode. Lodsejeren tilføjede, at beløbet på 70.000 kr. ikke modsvarer de evigtvarende omkostninger, som servitutpålæg af den pågældende art efter lodsejerens opfattelse medfører.

Lodsejeren understregede, at servitutten pålægger en evigtvarende vedligeholdelsesforpligtelse i servitutarealet, herunder løbende skovnings- og beskæringsomkostninger for store træer. Lodsejeren uddybede, at forpligtelsen i praksis indebærer at lodsejer skal foretage en gennemgang af hele den servitutbelagte strækning som minimum hvert femte år, hvor al opvækst skal skæres væk. Lodsejeren fremførte, at forpligtelsen udgør en byrde for en privat ejer, når der efter lodsejerens opfattelse ikke ydes reel kompensation.

Lodsejeren oplyste, at arbejdet kan vanskeliggøres af manglende eller uhensigtsmæssige adgangsveje til servitutarealet. Lodsejeren bemærkede, at vedligeholdelse er nødvendig, fordi arealet ellers springer ud i skov, og at lodsejeren derfor må udføre arbejdet selv eller engagere entreprenør.

Lodsejeren fremhævede, at arealerne på grund af servitutterne mister værdi, bl.a. fordi parcellerne er lange og smalle. Lodsejeren forklarede, at arealerne derfor ikke kan anvendes til træproduktion, herunder juletræsproduktion, når der samtidig er uforholdsmæssige hegningsomkostninger. Lodsejeren oplyste, at servitutbyrden og de løbende omkostninger påvirker muligheden for at sælge arealerne, idet potentielle købere efter lodsejerens opfattelse vil kræve fradrag. Lodsejeren understregede, at der efter lodsejerens opfattelse bør ydes fuld erstatning.

Lodsejeren beskrev, at rydning af beplantning skaber en lysstilling, som medfører, at træers vækst, grene og vægt koncentreres mod banelegemet. Lodsejeren forklarede, at dette vanskeliggør og fordyrer de efterfølgende skovninger, bl.a. fordi der må anvendes særlige sikringsforanstaltninger. Lodsejeren oplyste, at træerne vender mod lysningen, og at der ved storm og blæst er risiko for, at træer vælter inden for zonen. Lodsejeren påpegede, at sådanne risici og meromkostninger efter lodsejerens opfattelse ikke er tilstrækkeligt afspejlet i erstatningen.

Lodsejeren oplyste, at ejendommene ud over landbrugsdrift også anvendes eller kan anvendes til jagt og juletræsproduktion. Lodsejeren bemærkede, at fældning og rydning har gjort en

remise ubrugelig til jagt. Lodsejeren tilføjede, at skovningen derfor påvirker driften og anvendelsen af ejendommen.

Lodsejeren oplyste, at Banedanmark har fældet lodsejerens træer på det eksproprierede areal og efterfølgende fjernet et efter lodsejerens opfattelse uafklaret antal kubikmeter træ. Lodsejeren bemærkede, at spørgsmålet om mængden har været søgt oplyst gennem længere tid. Lodsejeren krævede foreløbigt betaling for de kubikmeter træ, der er fældet og fjernet.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden redegjorde under taksationsforretningen for sine synspunkter i det væsentlige svarende til de argumenter, der fremgår af de til taksationskommissionen fremsendte indlæg. Anlægsmyndigheden fremhævede bl.a. følgende.

Anlægsmyndigheden redegjorde for indgrebet og anførte, at der for den ene ejendom alene er tale om pålæg af servitut om eldrift. Anlægsmyndigheden oplyste at den anden ejendom derudover omfatter fjernelse af beplantning samt midlertidig adgang i forbindelse med fældningsarbejde. Anlægsmyndigheden bemærkede, at noget af den omhandlede beplantning allerede på tidspunktet for ekspropriationsforretningen var væltet eller gået ud.

Anlægsmyndigheden gjorde opmærksom på, at den vedligeholdelsespligt, der følger af servitutten om eldrift, ikke er mere byrdefuld for lodsejeren, end hvad der efter anlægsmyndighedens opfattelse allerede følger af jernbanelovens regler og almindelige naboretlige regler. Anlægsmyndigheden præciserede, at eldriftsservitutten hverken medfører et skærpet ansvarsgrundlag eller en forpligtelse til at tilse beplantning mere hyppigt end hidtil. Anlægsmyndigheden tilføjede, at vedligeholdelsespligten ikke defineres yderligere, end hvad der fremgår af servitutten, og at anlægsmyndigheden kan kontaktes ved spørgsmål.

Anlægsmyndigheden fremhævede, at servitutten ikke sætter yderligere begrænsninger for den reelle brug af ejendommen, som – på trods af servitutten – kan anvendes som hidtil. Anlægsmyndigheden understregede, at servitutten ikke indebærer, at der gives adgang for andre, bortset fra den midlertidige adgangsret for anlægsmyndigheden i forbindelse med fældning. Anlægsmyndigheden bemærkede, at der ikke er tale om ekspropriation af arealet, men alene pålæg af servitut.

Anlægsmyndigheden oplyste, at der ikke vil blive sat markeringer som følge af servitutten. Anlægsmyndigheden bemærkede, at adgang til arealerne ikke er ændret ved servitutten ud over den midlertidige adgangsret i forbindelse med fældningsarbejde.

Anlægsmyndigheden anførte, at udmålingen af den praksisbestemte takst omfatter erstatning for samtlige ulemper, herunder tab af beplantning og midlertidig adgang til fældningsarbejde. Anlægsmyndigheden fastholdt, at taksten dermed dækker det, der måtte følge af, at beplantning skal fjernes.

Anlægsmyndigheden bekræftede, at der er foretaget fældning og bortfjernelse af beplantning i overensstemmelse med ekspropriationskommissionens kendelse. Anlægsmyndigheden bemærkede, at kendelsen har forholdt sig til udmåling af erstatningen for såvel fældning som bortfjernelse af træ. Anlægsmyndigheden forklarede, at træværdien indgår i den samlede ulempeerstatning, hvilket efter anlægsmyndighedens opfattelse er normal praksis ved erstatning for tab af beplantning.

Anlægsmyndigheden fremførte, at det ikke er absolut nødvendigt at fjerne al beplantning, og at det er ejerens valg, hvis mere fjernes. Anlægsmyndigheden tilkendegav, at der ikke er krav om hegning eller forbud mod produktion af juletræer. Anlægsmyndigheden forklarede, at der

fortsat kan være træer, men at træer ikke må være til gene og skal være uden for fare for banen.

Anlægsmyndigheden henviste i det hele til ekspropriationskommissionens kendelser og anførte, at kendelserne efter anlægsmyndighedens opfattelse ligger inden for almindelig praksis, der er fastlagt ved ekspropriations- og taksationskommission samt ved domstolene. Anlægsmyndigheden bemærkede, at der efter anlægsmyndighedens opfattelse ikke er praksis for at yde yderligere erstatning for det potentielle besvær, der måtte opleves som følge af servitutten ved drift og vedligeholdelse.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for pålæg af servitut om eldrift samt fjernelse af beplantning i anledning af elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk – Kalundborg.

Udgangspunktet for erstatning ved ekspropriation, herunder ved pålæg af servitutter, er, at det med indgrebet forbundne tab skal erstattes svarende til ejendommens permanente nedgang i handelsværdi, jf. ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. For så vidt angår pålæg af servitutter er det afgørende, hvilken rådighedsindskrænkning der pålægges ejendommen i forhold til den aktuelle anvendelse og de sandsynlige fremtidige udnyttelsesmuligheder.

Lodsejeren har opfordret kommissionen til at tage stilling til, om princippet om fast takst bør fastholdes. Taksationskommissionen finder i lighed med ekspropriationskommissionen og efter sædvanlig praksis for anlæg af denne type, at det er hensigtsmæssigt at fastsætte tabet på baggrund af takster, der er ens for alle ejendomme i samme kategori. Ved fastsættelsen af erstatningen har kommissionen lagt vægt på det berørte areals karakter og beskaffenhed. 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 fastsætter herefter en samlet erstatning for servitut om eldrift på 27.060 kr. Taksten for servitut om eldrift vedrørende landbrugsejendomme er fastsat til 22.500 kr. for 20.000 m^2 og herefter 3,75 kr. pr. m^2 for de resterende 1.216 m^2. Der gives efter normal praksis ikke erstatning for de 174 m^2 af eldriftsservitutarealet, der er vejareal.

Taksationskommissionen finder af samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen, at erstatning for samtlige ulemper, herunder tab af beplantning og midlertidig adgang til fældningsarbejde passende kan fastsættes til 70.000 kr. Kommissionen bemærker, at de fældede træer, som er fjernet fra ejendommen, indgår i fastsættelsen af denne erstatning. Kommissionen bemærker endvidere, at den ikke finder det godtgjort, at servitutten og det deraf følgende tab af beplantning vil påføre lodsejer et tab i form af mistede jagtmuligheder.

Taksationskommissionen bemærker, at spørgsmålet om godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand er behandlet i den sambehandlede kendelse vedr. lb.nr. 3241 (sagsnr. 2025-257457).

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift, 21.390 m², heraf vejareal 174 m², netto 21.216 m², 22.500 kr. for 20.000 m², 1.216 m² à 3,75 kr.:	*27.060 kr.*
For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning og midlertidig adgang til fældningsarbejde:	*70.000 kr.*
I alt:	*97.060 kr.*

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19, 22 og § 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Erstatningen forrentes med 2,60 % p.a. fra den 29. januar 2025, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Thomas Riis

Susanne Nielsen — Preben Thorvig

Erling Rørdam — Claus Bo Nielsen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 5. maj 2026
Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann
Fuldmægtig, cand.jur.

