Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 25. september 2025

Sagsnr. 2025-264768

Sagens parter:

person 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

Lb.nr. 5313

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Torsdag den 25. september 2025, ca. kl. 11.30 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 landmand Karl Frandsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, administrerende direktør Claus Bo Nielsen og landinspektør Erling Rørdam.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved e-mail af 9. juli 2025 af lodsejer, som var til stede.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektørerne Klavs Petersen og Casper Trock, jurist Birgitte Madsen og geografisk fagspecialist og forstkandidat Simon Sørensen, alle fra Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 ejerlav 1 , er en beboelsesejendom beliggende i byzone. Ejendommen har et areal på 636 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en værdi af 871.000 kr., heraf grundværdi 353.000 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2024 er ejendommen vurderet til 957.000 kr., heraf grundværdi 472.000 kr.

I forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk – Kalundborg blev der ved ekspropriationsbeslutning af 24. marts 2025 i henhold til jernbaneelektrificeringsloven, lov nr. 609 af 12. juni 2013, pålagt 319 m^2 af ejendommens areal servitut om eldrift.

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 13. juni 2025, 92. hæfte
- KLAGE: E-mail af 9. juli 2025 fra lodsejer
- Arealfortegnelse nr. 8 - uddrag
- Ekspropriationsplan
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 24. marts 2025, 77. hæfte med fremsendelsesbrev af 30. april 2025
- E-mail af 11. maj 2025 fra lodsejer til KOMOE – afvisning på erstatningsforslag
- E-mail af 15. maj 2025 fra KOMOE til lodsejers repræsentant – bekræftelse på modtagelse af e-mail af 11. maj 2025
- Tingbogsattest for matr.nr. 1 ejerlav 1
- E-mail af 4. september 2025 fra lodsejer med vedhæftet indlæg

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 13. juni 2025. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 13. juni 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.

Det skal indledningsvis bemærkes, at servitutten om eldrift består af en række zoner, som er inddelt efter afstande på henholdsvis 10, 14 og 19 meter fra nærmeste spormidte, og som begrænser ejerens rådighed over ejendommen i forskellig grad, jf. § 2 i servitutten.

Idet der er tale om en beboelsesejendom i byzone har flere af bestemmelserne ingen betydning for den reelle brug af ejendommen. Kommissionen skal således bemærke, at trods indskrænkningen af ejerens rådighed som følge af servitutten, kan ejendommen i øvrigt anvendes som hidtil.

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 som haveareal til en beboelsesejendom beliggende i byzone.

Kommissionen har fastsat en samlet erstatning for servitut om eldrift på 10.049 kr., svarende til 319 m² á 31,50 kr. Taksten for servitut om eldrift vedrørende beboelsesejendomme i byzone er fastsat til 31,50 kr. pr. m², når det berørte servitutareal er i intervallet 32-400 m².

Kommissionen har fundet, at der ikke 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.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift, 319 m² á 31,50 kr.: 10.049 kr.

Erstatningen forrentes med 2,10 % p.a. fra den 24. marts 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 erstatningen forhøjes.

I skriftligt indlæg af 4. september 2025 fremførte lodsejer følgende synspunkter:

”Jeg ønsker at gøre opmærksom på, at jeg ønsker en vurdering af genetablering af et højere og tættere hegn, nu hvor beplantningen/hegnet i forbindelse med elektrificeringen, er blevet ryddet. Tidligere stod en meget høj og tæt syrenhæk, som tog meget lyd og lys og hindrede indkig. Lidt underligt var det også at denne hæk blev fældet af Banedanmark umiddelbart inden der var syn.

Ligeledes ønskes en vurdering af, om der er forringelse af ejendommens værdi, da udsigten til banelegemet og de kommende køreledninger og master er uskøn og bliver værre.

Ligeledes var der afskærmet for indkig, nu kan der kigges ind på grunden, hvilket forstyrrer mit privatliv meget.

Affaldet fra fældningen er heller ikke blevet fjernet og er nu blevet grobund for ukrudt og i særdeleshed skovranker som formerer sig kraftigt, og vil bevirke at min have bliver fyldt med dem, jeg har skrevet til Banedanmark om disse gener, men har intet hørt. Jeg kan ikke selv gøre noget da de efter deres massakre på hækken har efterladt det hele, jeg har forsøgt at gøre noget fra min side, men det er ikke muligt.

Hegnet på den anden side er ej heller tilgængeligt for vedligeholdelse.

Det er også en bekymring, hvor standerne skal placeres. Hvor skal der bores? Er der risiko for sætningsskader på min ejendom?

Hvilke restriktioner medfører projektet? Jeg skal bl.a. have lavet taget og som jeg forstår vil dette blive dyrere for mig, efter der er elektrificeret, øget omkostning.

Ud over alle disse ting, vil der også være en bekymring, m.h.t. til det sundhedsmæssige aspekt ved at bo klods op af disse elektriske master og ledninger, De gør opmærksom på at der er undersøgelser, der skulle sandsynliggøre at der ikke er risici, men nogle gange tager disse undersøgelser fejl. Og tvivlen vil altid være hos en eventuel køber, så det at sælge bliver ikke nemt.

Jeg vurderer, at kompensationen på 10.045 kr er langt i underkanten af, hvad jeg får af værdiforringelse oprettelse og indkøb af nyt hegn og servitutter, der gør det dyrere for mig at vedligeholde min ejendom."

Ved taksationsforretningen den 25. september 2025 fremførte lodsejer blandt andet følgende synspunkter:

Lodsejeren gjorde gældende, at fjernelsen af det tidligere syrenhegn på banearealet bag plankeværket har haft væsentlig betydning for ejendommens udtryk og anvendelse. Lodsejeren anførte, at syrenhegnet tidligere fungerede som fælles hegn, og at det nuværende plankeværk ikke giver samme afskærmning. Lodsejeren forklarede, at fjernelsen har medført øget indblik samt større påvirkning fra lys og støj fra banen. Lodsejeren fremførte, at Banedanmark reagerer med forsinkelse på henvendelser om oprydning og vedligeholdelse, og at der efter fældningen ikke er foretaget tilstrækkelig oprydning. Lodsejer gjorde gældende, at erstatningen ikke dækker udgifterne til genetablering af hegn og beplantning, og at ejendommens værdiforringelse derfor er større end den fastsatte erstatning. Lodsejer henviste bl.a. til en retssag, der har været omtalt i medierne, hvor Banedanmark er blevet pålagt forpligtelser i forhold til ødelagt hegn på naboens ejendom.

Lodsejeren påpegede desuden, at tagarbejde på lodsejerens ejendom muligvis vil blive dyrere som følge af servitutten og spurgte, om særlige krav gælder ved udskiftning af tag. Lodsejer fremførte desuden bekymring for magnetfelter og henviste til forsigtighedsprincippet. Lodsejer anførte, at usikkerheden om magnetfelters langtidseffekter giver anledning til bekymring. Lodsejer bemærkede endvidere risiko for sætningsskader i forbindelse med opsætning af master og anmodede om bygningsmålinger under arbejdet.

Lodsejeren fastholdt, at de samlede gener og tab overstiger det niveau, som den fastsatte standardtakst dækker.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Ved taksationsforretningen den 25. september 2025 fremførte anlægsmyndigheden blandt andet følgende synspunkter:

Anlægsmyndigheden forklarede, at servitutten vedrører eldrift og medfører, at 14 m-zonen følger bygningen, mens 10-m-zonen ligger cirka 2,5 m fra skel. Anlægsmyndigheden oplyste, at bygningen og den øvrige bebyggelse ligger uden for sikkerhedszonen, og vurderede, at servitutten ikke medfører væsentlige begrænsninger i ejendommens anvendelse.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at syrenhegnet var placeret på anlægsmyndighedens areal, og at det nuværende plankeværk efter anlægsmyndighedens opfattelse markerer den korrekte skelgrænse. Anlægsmyndigheden anførte, at støj- og indbliksgener kan behandles som naboretlige spørgsmål efter anlægsarbejdets afslutning.

Anlægsmyndigheden oplyste, at magnetfelter er beregnet efter forsigtighedsprincippet, og at grænseværdien på 0,4 mikrotesla ligger på Banedanmarks eget areal. Anlægsmyndigheden vurderede, at ejendommen ikke er udsat for sundhedsskadelige magnetfelter.

Anlægsmyndigheden forklarede, at bygninger, der kan være i risiko for sætningsskader, registreres forud for arbejdet, og at målinger foretages under anlægsprocessen. Anlægsmyndigheden orienterede om, at lodsejer kan anmode om bygningsmålinger ved henvendelse til Banedanmark samt, at varsler om anlægsarbejde udsendes via e-Boks.

Anlægsmyndigheden fastholdt, at erstatningen er fastsat efter gældende praksis, og at der ikke foreligger særlige forhold, som kan begrunde en forhøjelse.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for pålæg af servitut om eldrift 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.

Taksationskommissionen bemærker, at flere af bestemmelserne i den pålagte servitut ingen betydning har for den reelle brug af ejendommen, og at på trods af servituttens indskrænkninger i ejerens rådighed, kan ejendommen i øvrigt anvendes som hidtil.

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 denne kategori. Kommissionen fastsætter herefter en samlet erstatning for servitut om eldrift på 10.049 kr. svarende til 319 m^2 à 31,50 kr. Taksten for servitut om eldrift vedrørende beboelsesejendomme i byzone er fastsat til 31,50 kr. pr. m^2, når det berørte servitutareal er i intervallet 32-400 m^2.

Kommissionen har fundet, at der ikke gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegning i forhold til pålæg af servitut om eldrift. Taksationskommissionen lægger i sin afgørelse til grund, at rådighedsindskrænkningerne, der følger af servitutten, ikke vil indebære en fordyrelse, såfremt lodsejeren måtte skulle udskifte taget på sin ejendom.

Taksationskommissionen finder ikke, at det forhold, at anlægsmyndigheden i forbindelse med anlægsprojektet har fjernet en syrenhæk fra anlægsmyndighedens eget areal, som afskærmede lodsejerens ejendom fra banelegemet, i sig selv kan berettige lodsejeren til erstatning på naboretligt grundlag. Taksationskommissionen bemærker desuden, at den retssag, som lodsejer har henvist til, omhandler en situation, hvor Banedanmark efter hegnslovens regler blev pålagt at vedligeholde baneareal således at beplantning m.m. på banearealet ikke beskadiger hegn mod naboejendommen (Højesterets dom af 19. august 2025). Eventuelle støj- og indbliksgener kan behandles som naboretlige spørgsmål, når anlægget er taget i brug i medfør af ekspropriationsproceslovens § 21.

Det fremgår af sagens oplysninger, at anlægsmyndigheden efter forsigtighedsprincippet har beregnet magnetfeltet fra ledningsanlægget, og beregningerne på lodsejerens grund ligger under grænseværdien på 0,4 mikrotesla. Taksationskommissionen lægger herefter til grund, at ejendommen ikke er udsat for sundhedsskadelige magnetfelter, som kan begrunde erstatning.

Taksationskommissionen stadfæster således ekspropriationskommissionens afgørelse.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift, 319 m^2 à 31,50 kr.: *10.049 kr.*

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Erstatningen forrentes med 2,10 % p.a. fra den 24. marts 2025, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

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. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Susanne Nielsen

Karl Frandsen

Claus Bo Nielsen

Erling Rørdam

/ 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 27. november 2025

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

