Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 2. februar 2026

Sagsnr. 2024-191816

Sagens parter:

Ledningsejer **A/S**

(herefter benævnt ledningsejeren)

Lb.nr. 911

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelser

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fordelingen af omkostninger for ledningsarbejder i forbindelse med Banedanmarks anlægsprojekter "Ny bane ved Aalborg Lufthavn" (ledningsstrækningen H1) og "Udvidelse til dobbeltspor i Lindholm og Hjørring" (ledningsstrækningen H2).

Mandag den 2. februar 2026, ca. kl. 11.30, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1, 9520 Skørping. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, 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 den ledende landinspektør Bendt Lauritz Schaarup, Mølbak Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af ledningsejeren, der gav møde ved landinspektør, ba.jur. Person 1 og advokat Person 2 , begge Aalborg Forsyning.

Anlægsmyndigheden gav møde ved juridisk chefkonsulent, cand.jur. Christian Stage og chefkonsulent, cand.jur. Gitte Nielsen Ferneke, begge Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

I forbindelse med anlægsprojekterne "Ny bane ved Aalborg Lufthavn" og "Udvidelse til dobbeltspor i Lindholm og Hjørring" har det været nødvendigt at udføre ledningsarbejder på fjernvarmeledninger tilhørende ledningsejeren. De berørte ledningsstrækninger benævnes H1 og H2. På strækningen H1 berøres ledninger med item nr. AS-F-011 og AS-F-012. På strækningen H2 berøres ledninger med item nr. AS-F-001 og AS-F-002.

Der er enighed mellem ledningsejeren og anlægsmyndigheden om den tekniske løsning vedrørende ledningsarbejderne. Der er derimod ikke enighed om, hvem der skal afholde udgifterne til ledningsarbejderne, herunder om ledningerne er anbragt på gæstevilkår.

Ekspropriationskommissionen traf afgørelse i sagen den 23. november 2020. Ekspropriationskommissionen fandt, at ledningsejeren skulle afholde udgifterne til ledningsarbejderne, da ledningerne lå som gæst. Ekspropriationskommissionen fandt endvidere ikke grundlag for at antage, at anlægsmyndigheden havde tilsidesat en loyalitetsforpligtelse ved valg af linjeføring.

Ekspropriationskommissionens kendelse blev indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland, der i kendelse af 2. februar 2022 afviste sagen som følge af manglende kompetence.

Sagen blev indbragt for Retten i Aalborg, der ved dom af 26. april 2024 fandt, at parternes samstemmende subsidiære påstande om hjemvisning til realitetsbehandling ved taksationskommissionen skulle tages til følge. Byrettens domskonklusion lød, at sagen hjemvises til behandling hos Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland.

Sagens omstændinger er i øvrigt beskrevet i ekspropriationskommissionens afgørelse af 23. november 2020, hvis resultat og begrundelse er indsat nedenfor.

For taksationskommissionen er bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Ekspropriationskommissionens kendelse af 23. november 2020
- Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 5. november 2021 i sagen med sagsnr. 2021-009808
- Retten i Aalborgs dom af 26. april 2024 med sagsnr. BS-26351/2022
- Klage af 23. maj 2024 fremsendt af landinspektør, ba.jur. Person 3 , Ledningsejer A/S

- Brev af 16. august 2021 fra Banedanmark med tre landsretsdomme til brug for behandling af betalingsspørgsmålet
    - Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 med sagsnr. BS-44722/2018-VLR
    - Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 med sagsnr. BS-44723/2018-VLR
    - Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 med sagsnr. BS-44725/2018-VLR
- Fremsendelsesbrev af 8. oktober 2020 fra Banedanmark inkl. bilag 1-18
    - Bilag 1: H1 - REFERAT 3. LEDNINGSEJERMØDE
    - Bilag 2: H1 - REFERAT 4. LEDNINGSEJERMØDE INKL. BILAG
    - Bilag 3: Notat af 08.03.2018
    - Bilag 4: H1 TEKNISK PROTOKOL
    - Bilag 5: H2 TEKNISK PROTOKOL OG ACCEPT
    - Bilag 6: REFUSIONSAFTALE AF 03.03.2020
    - Bilag 7: U2015.2854HD.
    - Bilag 8: U.2020.2614.V.L.D.
    - Bilag 9: DEKLARATION 1995
    - Bilag 10: H1 LEDNINGS PLACERING I OFFENTLIG VEJ
    - Bilag 11: DEKLARATIONSRIDS SMH. ANLÆGSPROJEKTERNE
    - Bilag 12: BREV AF 03.09.2019 INKL. BILAG 90
    - Bilag 13: DOM AF 06.06.2018. BS 6-11692017
    - Bilag 14: BREV AF 17.05.2018
    - Bilag 15: U.2015.2854 Ø.L.D.
    - Bilag 16: EKSPROPRIATIONSKOMMISSIONENS KENDELSE AF 16.03.2020
    - Bilag 17: H1 LEDNINGSPLAN
    - Bilag 18: H2 LEDNINGSPLAN
- Breve af 15. og 25. oktober 2021 fra Ledningsejer A/S med supplerende bemærkning for taksationskommissionen samt bilag fremlagt på ekspropriationsforretningen
    - Partsindlæg af 23. november 2020 med supplerende bemærkninger til ekspropriationsforretningen
    - Partsindlæg af 15. oktober 2021 med supplerende bemærkninger for taksationskommissionen i sagen med sagsnr. 2021-009808
    - Bilag 1: Afrapportering vedr. Gæsteprincippet – arbejdsgruppe A og B
    - Bilag 2: Udskrift Den Danske Ordbog – ”bestemmelse”
    - Bilag 3: Deklaration 22.12
    - Bilag 4: Flyfoto fra 1990
    - Bilag 5: Luftfoto 1995-nu
    - Bilag 6: MAD 2016
    - Bilag 7: Retsbog fra Retten vedr. Sag BS-23430/2018-VLR
    - Bilag 8: Brev til Forsvarets Bygningstjeneste
    - Bilag 9: Udskrift af TS81201-00037 (13618734 1)
    - Bilag 10: Erstatningsudbetaling
    - Bilag 11: Domme Kriegers Flak
    - Bilag 12: Deklaration hoved- og transmissionsledninger

    - Bilag 13: Deklaration stikledninger mm.
    - Bilag 14: VL1 - BS-44722-2018-VLR
    - Bilag 15: E-mail fra Virksomhed 1 vedrørende Aalborg Nærbane, banespor
- Brev af 15. oktober 2021 fra Banedanmark med supplerende bemærkninger for taksationskommissionen samt bilag 19-24
    - Partsindlæg af 15. oktober 2021 med supplerende bemærkninger for taksationskommissionen i sagen med sagsnr. 2021-009808
    - Bilag 19: Deklaration om kloakledninger for ejendommen Matr.nr. 1 og 2
    - Bilag 20: Ledningsejer A/S' udkast til deklaration for fjernvarmeledninger og ligning ledningsanlæg
    - Bilag 21: E-mail fra Person 4 på vegne af Banedanmark med tidslinje for hændelsesforløbet mellem Banedanmark og Ledningsejer A/S
    - Bilag 22: Banedanmarks supplerende bemærkninger om valg af perronplacering, perronbredde mv.
    - Bilag 23: Notat af 20. september 2017 fra Rambøll angående valg af perron
    - Bilag 24: Forslag til lov om etablering af en ny jernbane til Aalborg Lufthavn med tilhørende anlæg (LFF 2016 15)
- Brev af 12. januar 2026 fra Ledningsejer med supplerende bemærkninger for taksationskommissionen i sagen med sagsnr. 2021-191816
- Brev af 22. januar 2026 fra Ledningsejer A/S med genfremsendelse af breve af 15. og 25. oktober 2021 med bilag 1-15
- Brev af 29. januar 2026 fra Banedanmark med supplerende bemærkninger for taksationskommissionen i sagen med sagsnr. 2021-191816
- Brev af 1. februar 2026 fra Banedanmark med bilag A-I
    - Bilag A: Tingbogsattest for ejendommen Matr.nr. 3 udskrevet 16. marts 2017
    - Bilag B: Banedanmarks fortegnelse nr. 1 af april 2017 for ejendom omfattet af fremrykket ekspropriation ved udbygning af jernbaneanlægget Ny bane ved Aalborg Lufthavn
    - Bilag C: Banedanmarks fortegnelse nr. 4 af december 2018 for arealafståelse eller benyttelse i anledning af udførelse af jernbanestrækningen Ny bane ved Aalborg Lufthavn
    - Bilag D: Ekspropriationsplan af 19. december 2018 til fortegnelse nr. 4
    - Bilag E: Ekspropriations- og oversigtsplan af 6. april 2017 til fortegnelse nr. 1
    - Bilag F: Deklarationsomrids for ejendommene Matr.nr. 4 og 5 i anledning af tinglysning om deklaration om fjernvarmeledninger
    - Bilag G: Print af Geodatastyrelsens matrikelkort for Lindholm
    - Bilag H: Banedanmarks opgørelse af fjernvarmeledning og servitutbælte
    - Bilag I: Registreret ændring for Matr.nr. 3

- Brev af 4. februar 2026 fra Ledningsejer A/S med vedlagt dom fremlagt på taksationsforretningen af landinspektør, ba.jur. Person 1 , Aalborg Forsyning
    - Utrykt dom afsagt af Retten i Lyngby den 2. juli 2021
- Brev af 20. februar 2026 fra Banedanmark med supplerende bemærkninger for taksationskommissionen i sagen med sagsnr. 2021-191816 herunder bilag J
    - Partsindlæg af 20. februar 2026 med supplerende bemærkninger for taksationskommissionen i sagen med sagsnr. 2021-009808
    - Bilag J: Notat af 19. februar 2026 vedrørende økonomi i forbindelse med forlængelse af foringsrør og etablering af sladrebrønd ved Adresse 2 af Person 5 , Virksomhed 2 A/S
- Brev af 10. marts 2026 fra Ledningsejer A/S med supplerende bemærkninger for taksationskommissionen i sagen med sagsnr. 2021-191816 herunder bilag 16 og 17
    - Partsindlæg af 10. marts 2026 med supplerende bemærkninger for taksationskommissionen i sagen med sagsnr. 2021-009808
    - Bilag 16: Opslag i de digitaliserede tingbøger for Matr.nr. 4 , Rigsarkivet, Arkivalieronline
    - Bilag 17: Mailkorrespondance mellem Person 5 , Virksomhed 2 A/S, og projektleder Person 6 , Ledningsejer A/S

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 23. november 2020

"I nærværende sag er der tale om i alt fire ledninger på tværs af to projekter - H1 og H2. Henset til sagens forhold har kommissionen opdelt dennes afgørelse mellem de to projekter.

H1: Ledninger med item nr. AS-F-011 og AS-F-012

Kommissionen har lagt til grund, at ledningen H1 forud for projektet var beliggende i vejareal samt i privat areal, matr. nr. Matr.nr. 3 *.*

Gæsteprincippet er betegnelsen for en udfyldende regel, der finder anvendelse i tilfælde, hvor der uden vederlag er givet tilladelse til at anbringe en ledning på en ejendom. Reglen indebærer, at ledningsejeren som "gæst" skal bekoste ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt, jf. U.2015.2854H (Vintapperrampesagen).

Kommissionen er med baggrund i Vintapperrampesagen enig i det af anlægsmyndigheden fremførte om, at det kræver klare holdepunkter, hvis man skal nå til en konklusion om, at en servitut, der har til formål at beskytte en lednings tilstedeværelsesret, tillige indebærer en fravigelse af gæsteprincippet. Kommissionen er ligeledes enig i, at ledningsejeren har bevisbyrden herfor.

Det fremgår af den ovennævnte dom i Vintapperrampesagen, efter flertallets afgørelse, blandt andet,

"Navnlig når henses til, at ledningsejeren ikke har betalt arealejeren for at påtage sig indskrænkninger i benyttelsen af arealet, finder vi, at det ikke af deklarationen kan udledes, at arealejeren har påtaget sig en begrænsning i adgangen til at ændre anvendelsen af arealet, selv om dette måtte medføre, at ledningen skal flyttes."

Videre angiver Højesteret,

"Når arealejeren ikke har modtaget et vederlag, må aftaler om anbringelse af ledninger på et areal som udgangspunkt undergives en indskrænkende fortolkning i lighed med gaveløfter."

Af det citerede fremgår det, at vederlaget, såfremt et sådant er betalt, indgår i vurderingen af, om gæsteprincippet er fraveget. Der er således ikke grundlag for at konkludere, at blot fordi der er betalt et beløb, så er gæsteprincippet fraveget. Afgørende for en vurdering af om gæsteprincippet er fraveget, er således en fortolkning af servitutten, hvori indgår som fortolkningsmoment, at der er ydet en erstatning.

I nærværende tilfælde fremgår det af sagen, at der er tinglyst en servitut vedrørende ledningerne (servitut tinglyst den 24.04.1996).

For så vidt angår spørgsmålet om vederlagsbetaling i forbindelse med etableringen af ledningen skal kommissionen indledningsvis bemærke, at erstatning for øvrige poster, herunder afgrødetab, strukturskade med videre som nævnt i § 3, ikke kan danne grundlag for en udtrykkelig fravigelse af gæsteprincippet. Det er endvidere kommissionens opfattelse, at det forhold, at ejer af arealet måtte have fået en direkte eller indirekte fordel af ledningens placering, ikke kan sidestilles med en betaling for pålæg af servitut og indskrænkning af ejers råden over det servitutbelagte areal og i sig selv medføre status som ikke-gæst for ledningen.

Kommissionen har noteret sig, at der i servituttens § 3 er taget stilling til ledningens eventuelle ændringer, herunder en eventuel udvidelse af servitutbæltet, hvilket efter kommissionens opfattelse vidner om en konkret stillingtagen til ledningens fremtidige forhold. Det skal derfor overvejes, hvorvidt det af servitutteksten i denne sammenhæng kan udledes, at der skulle være betalt for ledningens etablering og status som ikkegæst. Det fremgår af servituttens § 3, at "ledningsejeren kan lade anlægge supplerende ledninger og tilbehør hertil inden for servitutbæltet mod særskilt erstatning herfor …". Det er kommissionens opfattelse, at der med dette ordvalg ikke med sikkerhed kan konkluderes, at der er betalt for ledningens etablering og status som ikkegæst. Det forhold, at der senere ydes en særskilt erstatning, er således efter kommissionens opfattelse ikke ensbetydende med, at denne særskilte erstatning er en yderligere erstatning eller en sandsynliggørelse af, at der er betalt erstatning for en status som ikkegæst ved ledningens etablering.

Af selve servitutteksten fremgår blandt andet herudover, at

"… 1. De til enhver tid værende ejere er pligtige til at respektere nedlægning og tilstedeværelse af fjernvarmeledningsanlæg, således som vist på vedhæftede rids.

2. Indenfor et 10 m bredt bælte omkring ledningernes centerlinie, (for Matr.nr. 5 *og* Matr.nr. 5 *dog kun 4 m bredt), gælder følgende bestemmelser:*

…

3. Ledningsejeren kan lade anlægge supplerende ledninger og tilbehør hertil inden for servitutbæltet med særskilt erstatning herfor, herunder erstatning for eventuelle udvidelser af servitutbælter, afgrødetab, strukturskade m.v. …"

Af ordlyden af servitutten fremgår det, at arealejeren via servitutten har påtaget sig visse indskrænkninger i sin egen råden over arealet, hvortil der henvises til servituttens § 2, litra a - d.

Formålet med servitutten er således at beskytte ledningen og sikre adgang for ledningsejeren til vedligehold, eftersyn m.v. til ledningen. Arealejeren skal endvidere i henhold til servitutten tåle en række konkrete indskrænkninger, som findes i § 2, litra a - d, hvilket medfører, at servitutten i et større omfang detailregulerer arealejerens brug på det servitutbelagte areal. Der er efter kommissionens opfattelse ikke tale om en rådighedsindskrænkning, som selvstændigt kan begrunde ledningens status som ikke-gæst.

<u>Privat areal</u> Matr.nr. 4

Da ledningsejer ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort, at der er udredt betaling for ledningens etablering og status som ikke-gæst, og da der i øvrigt ikke er elementer i sagen, der for kommissionen godtgør, at ledningen skal nyde særlig beskyttelse, er det kommissionens opfattelse, at ledningen ligger som gæst i arealet, og at ledningsejer derfor skal betale omkostninger for ledningens omlægning som følge af anlægsprojektet.

<u>Vejareal</u>

Ledningsejer *har ikke udtrykkeligt tilkendegivet stilling til status for ledning i vejareal. Det er kommissionens opfattelse, at ledning placeret i vejareal ligger som gæst, jf. vejlovens § 77, stk. 1. Der er ikke fremlagt dokumentation for, at ledning i vej skulle have anden status, jf. § 77, stk. 2.*

Kommissionen skal afslutningsvis bemærke i forhold til ledningsejers subsidiære påstand om anlægsmyndighedens loyalitetsforpligtelse, at der ikke efter det for kommissionen foreliggende og på forretningen gennemgåede er anledning til at lægge til grund, at anlægsmyndigheden ikke skulle have iagttaget denne forpligtelse ved projektets projektering og fastlæggelse. Der er således ikke for kommissionen anledning til at sætte spørgsmålstegn ved Banedanmarks valg af linjeføring for ledningen.

<u>H2: Ledninger med item nr. AS-F-001 og AS-F-002</u>

Kommissionen har lagt til grund, at ledningen H2 forud for projektet var beliggende i jernbaneareal (Matr.nr. 6 *) i de til jernbanen tilgrænsende* Matr.nr. 7-9 *. Det fremgår af sagen, at det aftalte ledningsarbejde kun vedrører det areal, der erhverves til jernbaneformål i anledning af nyt dobbeltspor. I dette tilfælde er det* Matr.nr. 7 *.*

Gæsteprincippet er betegnelsen for en udfyldende regel, der finder anvendelse i tilfælde, hvor der uden vederlag er givet tilladelse til at anbringe en ledning på en ejendom. Reglen indebærer, at ledningsejeren som "gæst" skal bekoste ledningsarbejder,

der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt, jf. U.2015.2854H (Vintapperrampesagen).

Kommissionen er med baggrund i Vintapperrampesagen enig i det af anlægsmyndigheden fremførte om, at det kræver klare holdepunkter, hvis man skal nå til en konklusion om, at en servitut, der har til formål at beskytte en lednings tilstedeværelsesret, tillige indebærer en fravigelse af gæsteprincippet. Kommissionen er ligeledes enig i, at ledningsejeren har bevisbyrden herfor.

Det fremgår af den ovennævnte dom i Vintapperrampesagen, efter flertallets afgørelse, blandt andet,

"Navnlig når henses til, at ledningsejeren ikke har betalt arealejeren for at påtage sig indskrænkninger i benyttelsen af arealet, finder vi, at det ikke af deklarationen kan udledes, at arealejeren har påtaget sig en begrænsning i adgangen til at ændre anvendelsen af arealet, selv om dette måtte medføre, at ledningen skal flyttes."

Videre angiver Højesteret,

"Når arealejeren ikke har modtaget et vederlag, må aftaler om anbringelse af ledninger på et areal som udgangspunkt undergives en indskrænkende fortolkning i lighed med gaveløfter."

Af det citerede fremgår det, at vederlaget, såfremt et sådant er betalt, indgår i vurderingen af, om gæsteprincippet er fraveget. Der er således ikke grundlag for at konkludere, at blot fordi der er betalt et beløb, så er gæsteprincippet fraveget. Afgørende for en vurdering af om gæsteprincippet er fraveget, er således en fortolkning af servitutten, hvori indgår som fortolkningsmoment, at der er ydet en erstatning.

I nærværende tilfælde fremgår det af sagen, at der er tinglyst en servitut vedrørende ledningerne på den berørte ejendom Matr.nr. 7-9 *(servitut tinglyst den 24.04.1996), men ikke på jernbanens ejendom* Matr.nr. 6 *.*

For så vidt angår spørgsmålet om vederlagsbetaling i forbindelse med etableringen af ledningen skal kommissionen indledningsvis bemærke, at erstatning for øvrige poster, herunder afgrødetab, strukturskade med videre som nævnt i § 3, ikke kan danne grundlag for en udtrykkelig fravigelse af gæsteprincippet. Det er endvidere kommissionens opfattelse, at det forhold, at ejer af arealet måtte have fået en direkte eller indirekte fordel af ledningens placering, ikke kan sidestilles med en betaling for pålæg af servitut og indskrænkning af ejers råden over det servitutbelagte areal og i sig selv medføre status som ikke-gæst for ledningen.

Kommissionen har noteret sig, at der i servituttens § 3 er taget stilling til ledningens eventuelle ændringer, herunder en eventuel udvidelse af servitutbæltet, hvilket efter kommissionens opfattelse vidner om en konkret stillingtagen til ledningens fremtidige forhold. Det skal derfor overvejes, hvorvidt det af servitutteksten i denne sammenhæng kan udledes, at der skulle være betalt for ledningens etablering og status som ikkegæst. Det fremgår af servituttens § 3, at "ledningsejeren kan lade anlægge supplerende ledninger og tilbehør hertil inden for servitutbæltet mod særskilt erstatning herfor …". Det er kommissionens opfattelse, at der med dette ordvalg ikke med sikkerhed kan konkluderes, at der er betalt for ledningens etablering og status som ikke-

gæst. Det forhold, at der senere ydes en særskilt erstatning, er således efter kommissionens opfattelse ikke ensbetydende med, at denne særskilte erstatning er en yderligere erstatning eller en sandsynliggørelse af, at der er betalt erstatning for en status som ikkegæst ved ledningens etablering.

Af selve servitutteksten fremgår blandt andet herudover, at

"…

1. De til enhver tid værende ejere er pligtige til at respektere nedlægning og tilstedeværelse af fjernvarmeledningsanlæg, således som vist på vedhæftede rids.

2. Indenfor et 10 m bredt bælte omkring ledningernes centerlinie, (for Matr.nr. 5 *og* Matr.nr. 5 *dog kun 4 m bredt), gælder følgende bestemmelser:*

…

3. Ledningsejeren kan lade anlægge supplerende ledninger og tilbehør hertil inden for servitutbæltet med særskilt erstatning herfor, herunder erstatning for eventuelle udvidelser af servitutbælter, afgrødetab, strukturskade m.v. …"

Af ordlyden af servitutten fremgår det, at arealejeren via servitutten har påtaget sig visse indskrænkninger i sin egen råden over arealet, hvortil der henvises til servituttens § 2, litra a - d.

Formålet med servitutten er således at beskytte ledningen og sikre adgang for ledningsejeren til vedligehold, eftersyn m.v. til ledningen. Arealejeren skal endvidere i henhold til servitutten tåle en række konkrete indskrænkninger, som findes i § 2, litra a - d, hvilket medfører, at servitutten i et større omfang detailregulerer arealejerens brug på det servitutbelagte areal. Der er efter kommissionens opfattelse ikke tale om en rådighedsindskrænkning, som selvstændigt kan begrunde ledningens status som ikke-gæst.

<u>Privat areal</u> Matr.nr. 7

Da ledningsejer ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort, at der er udredt betaling for ledningens etablering og status som ikke-gæst, og da der i øvrigt ikke er elementer i sagen, der for kommissionen godtgør, at ledningen skal nyde særlig beskyttelse, er det kommissionens opfattelse, at ledningen ligger som gæst i arealet, og at ledningsejer derfor skal betale omkostninger for ledningens omlægning som følge af anlægsprojektet.

<u>Jernbanearealer</u>

Efter sædvanlig praksis finder kommissionen ikke, at man som ledningsejer kan ligge på vilkår bedre end gæst på jernbanearealer, hvorfor Ledningsejer *må afholde omkostningerne på ledningsomlægningen på dette areal. Jernbanerne har haft en mangeårig praksis med krydsende ledninger af jernbanen, hvor den gennemgående hovedregel har været, at ledninger har fået lov til at krydse jernbanen, så længe forskellige tekniske forhold blev efterlevet, dog på betingelse af at ledningen lå på gæstevilkår. Ledningsaftaler m.v. har ikke været at finde i tingbogen, da jernbanearealer historisk ikke har været i tingbogen. I stedet har jernbanerne haft et parallelsystem*

med tingbogen, som blev kaldt forpligtigelsesprotokollen, hvori krydsende ledninger og naboaftaler m.v. har været at finde.

Vedrørende spørgsmålet om fremtidig status

Ledningens nuværende status i det private areal er gæst. Ledningens status ændres ikke som følge af projektet, og den vil således også fremadrettet ligge som gæst.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 21 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

Udgifter til sagkyndig bistand

I forbindelse med sagens behandling tilkendes ledningsejeren et beløb på 15.000 kr. som godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand efter lovens § 29. I skønnet indgår efter sædvanlig praksis nødvendigheden for sagkyndig bistand, blandt andet set i forhold til sagens omfang og kompleksitet. Kommissionen har ligeledes noteret sig, at ledningsejeren forud for, at sagen blev forelagt kommissionen, har antaget en ekstern advokat, og at der i denne forbindelse er blevet udarbejdet et indlæg til sagen.

Herefter

b e s t e m m e s:

Da ledningerne er beliggende som gæst, skal ledningsejeren afholde udgifterne til ledningsarbejderne.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand tilkendes ledningsejeren et beløb på 15.000 kr., jf. lovens § 29.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Ledningsejeren påstod principalt, at ledningerne på ledningsstrækningerne H1 og H2 ikke er beliggende på gæstevilkår, og at anlægsmyndigheden tilpligtes at afholde omkostningerne for ledningsarbejdet. Subsidiært påstod ledningsejeren, at anlægsmyndigheden har tilsidesat sin loyalitetsforpligtelse og tilpligtes at afholde omkostningerne for ledningsarbejdet.

Ledningsejerens repræsentant har fremsendt et skriftligt partsindlæg af 12. januar 2026 med bemærkninger forud for taksationsforretningen, hvoraf følgende fremgår:

"**Supplerende bemærkninger - Genbehandling (ledningssag 2021- 009808 af erstatningsspørgsmål - ekspropriation til ny bane ved Aalborg Lufthavn - Lb.nr. 911.**
Ledningsejer **A/S - Banedanmark**

Ledningsejer A/S (herefter " Ledningsejer ") fastholder de nedlagte påstande, som var fremsat overfor Taksationskommissionen under sagens behandling den 5. november 2021.

PÅSTANDE

Principal påstand:

Banedanmark tilpligtes at afholde omkostninger ved omlægning af ledningsstrækningerne H1 og H2, som fremgår af BD bilag 17 og 18, idet gæsteprincippet ikke finder anvendelse i denne sag.

Subsidiær påstand:

Banedanmark tilpligtes at afholde samtlige omkostninger ved omlægning af ledningsstrækningen H1, som fremgår af BD bilag 17, idet Banedanmark har tilsidesat sin loyalitetsforpligtelse, hvilket har medført øgede omkostninger for Ledningsejer .

ANBRINGENDER

Ledningsstrækning H1

Til støtte for den nedlagte påstand 1 gøres det gældende, at ledningsstækning H1 ikke er beliggende på gæstevilkår, idet ledningsstrækningen ikke er omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip.

På det tidspunkt, hvor ledningen blev etableret på Matr.nr. 4 og 5 , skulle ledningen alene forsyne Forsvarets Bygningstjeneste. Ledningen blev etableret på anmodning fra Forsvarets Bygningstjeneste. Ledningen tjener derfor alene til forsyning af Forsvarets ejendom og er ligeledes beliggende på Forsvarets ejendom. Det følger af retspraksis bl.a. MAD 2023.168 og U.2021.3472H, at ved anlæg beliggende på den ejendom, som anlæggene alene forsyner, finder gæsteprincippet ikke anvendelse.

I forbindelse med etablering af fjernvarmeforsyningen blev der indgået en aftale mellem den daværende arealejer og den daværende ledningsejer. Som beskrevet i brevet af 27. april 1994 (AV Bilag 8) og den tinglyste deklaration (AV Bilag 3) skulle Aalborg Kommune, Fjernvarmeforsyningen etablere hoved- og stikledninger frem til Forsvarets Bygningstjenestes manøvrerum. Det blev mellem parterne aftalt, at ledningsanlægget skulle sikres ved en tinglyst deklaration, hvorefter den til enhver tid værende ejer skulle respektere ledningsanlæggets tilstedeværelse.

Der blev ikke ydet Forsvarets Bygningstjeneste en direkte servituterstatning, men Forsvarets Bygningstjeneste fik derimod en lang række fordele ved aftalen. Forsvarets Bygningstjeneste modtog således kr. 291.873 i tilbagekøbsværdi af det eksisterende kedelanlæg men Forsvaret beholdt kedelanlægget. Ligeledes blev der ydet rabat på prisen på det løbende forbrug frem til den 1. november 1996. Disse økonomiske fordele overstiger de taktmæssige servituterstatninger, der blev fastsat og udbetalt i 1990'erne. Som det fremgår af tidligere fremsendte, blev der udbetalt servituterstatninger til de øvrige arealejere på ledningsstrækningen til Adresse 3 i en størrelsesorden mellem kr. 1.125 og kr. 6.375.

Henset til omstændighederne ved aftalens indgåelse, ordlyden af den tinglyste deklaration, arealejerens interesse i ledningen samt de ydede økonomiske fordele, gøres det gældende, at hensynene bag gæsteprincippet ikke finder anvendelse for den berørte ledningsstrækning H1.

Når ledningsstrækningen ikke var beliggende på gæstevilkår, skal samtlige udgifter til omlægningen afholdes af Banedanmark.

Loyalitetsforpligtelsen

Såfremt Taksationskommissionen måtte komme til, at ledningen er beliggende på gæstevilkår, gøres det gældende, at Banedanmark ved at iagttage sin loyalitetsforpligtigelse overfor Ledningsejer kunne have undgået at flytte fjernvarmeledningen.

Den nye jernbane, der blev etableret til Aalborg Lufthavn, stopper ved Aalborg Lufthavn. For enden af sporet er der etableret en perron. Perronen blev projekteret, så den er beliggende i fjernvarmeledningens trace.

Det gøres gældende, at det var teknisk muligt at etablere perronen ca. 30-40 meter længere mod sydøst, samt at en sådan ændring af perronens placering ikke ville betyde væsentlige gener for perronens benyttelse. Derimod ville omlægningen af fjernvarmeledningen, der beløb sig til kr. 946.425, kunne være undgået.

Det skal hertil bemærkes, at Banedanmark ikke ville have været stillet dårligere ved at flytte perronen som anført. Eventuelle dokumenterbare merudgifter ved at iagttage loyalitetsforpligtelsen kunne efter gældende retspraksis MAD 2016.365 og MAD 2018.220) have være krævet afholdt af ledningsejer.

Det gøres således gældende, at Banedanmark har tilsidesat sin loyalitetsforpligtelse ved ikke at have koordineret og planlagt arbejdet på en måde, der minimerer omkostningerne for Ledningsejer , hvorfor Banedanmark skal tilpligtes at afholde samtlige omkostninger ved omlægning af ledningsstrækningen H1.

Ledningsstrækning H2

Det gøres gældende, at ledningsstækning H2 ikke er beliggende på gæstevilkår, idet ledningsstrækningen ikke er omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip.

På det tidspunkt, hvor ledningen blev etableret på Matr.nr. 10 , var ejendommen ejet af Aalborg Kommune jævnfør AV Bilag 3. Selve ledningsnettet var tillige ejet af Aalborg Kommune, idet fjernvarmevirksomheden endnu ikke var udskilt som selskab. Den tinglyste servitut beror således ikke på en aftale mellem ejeren af de nævnte ledninger og ejeren af arealet, men på en ensidig ejerdisposition fra Aalborg Kommunes side. I et sådant tilfælde er der en formodning for, at pålæggelse af en servitut om sikring af ledninger har til formål bl.a. at fastslå, at ledningsejeren ikke skal betale for ledningsomlægninger, der sker på arealejerens foranledning, hvis der på et senere tidspunkt ikke længere er identitet mellem ledningsejeren og arealejeren. Der henvises til U 2022.2004H (Holstebromotorvejssagen).

På baggrund af nævnte formodningsregel og deklarationens ordlyd, gøres det gældende, at ledningerne på Matr.nr. 10 og 11 ikke er beliggende på gæstevilkår, hvorfor samtlige udgifter til omlægningen skal afholdes af Banedanmark.

[…]"

Ledningsejerens repræsentant gennemgik i det væsentlige det fremsendte partsindlæg af 12. januar 2026.

Ledningsejerens repræsentant fastholdt den principale påstand om, at den udfyldende regel om gæsteprincippet ikke finder anvendelse, og at anlægsmyndigheden som følge heraf skal afholde alle udgifterne ved ledningsomlægningerne af H1 og H2. Endvidere fastholdt repræsentanten den subsidiære påstand, og anførte, at anlægsmyndigheden har tilsidesat sin loyalitetsforpligtelse.

Repræsentanten anførte, at ledningen på ledningsstrækningen H1 ikke er dimensioneret til at forsyne øvrige ejendomme end Aalborg Lufthavn. Repræsentanten bemærkede, at betegnelsen med "hoved- og stikledning" i Aalborg Kommunes brev af 27. april 1994 til Forsvarets Bygningstjeneste ikke har betydning herfor.

Repræsentanten henviste til en utrykt dom afsagt af Byretten i Lyngby den 2. juli 2021, hvor retten fandt, at hensynet bag gæsteprincippet ikke fandt anvendelse på en transformerstation, der var etableret på en ejendom alene med henblik på at forsyne ejendommens ejer. Retten udtalte, at arealejeren i dette tilfælde ikke har stillet ejendommen til rådighed for det samlede forsynsnet, og ejeren derfor ikke har handlet svarende til en gavegiver. Retten fandt, at arealejeren måtte afholde udgifterne til flytning af transformerstationen.

Repræsentanten anførte, at den manglende tinglysning af deklarationen på ejendommen Matr.nr. 3 udgør en åbenlys fejl begået af den daværende landinspektør, og at deklarationen fortsat må være gældende for ejendommen, og at Forsvaret er de eneste, der har tilsluttet sig ledningen på ledningsstrækningen H1.

Ledningsejerens repræsentant har fremsendt et skriftligt partsindlæg af 10. marts 2026 med bemærkninger til anlægsmyndighedens partsindlæg af 29. januar 2026, den 1. februar 2026 og 20. februar 2026, hvoraf følgende fremgår:

"**Ledningsstrækning H1**

Ejerskab

Banedanmark forsøger i indlæg af den 20. februar 2026 at illustrere, at forskellige selskaber havde til huse på flere af de matrikler som blev tilsluttet med fjernvarme. Ledningsejer er ikke uenig i dette. Det er dog uden betydning, hvem der opholder sig i bygningerne, det afgørende er, hvem der ejer matriklerne.

Det er Forsvaret, som har underskrevet den tinglyste deklaration om fjernvarmeledning, som ejer af ejendommene Matr.nr. 4 og 5 . Som bilag 16 fremlægges opslag i den historiske tingbog, hvoraf det ses, ejendommen Matr.nr. 4 bestod af matriklerne Matr.nr. 4, 12 og 13 mens ejendommen Matr.nr. 5 bestod af matriklerne Matr.nr. 5 og 14-21 Det fremgår ligeledes af bilag 16, at de pågældende matrikler i 1996 på tinglysningstidspunktet var ejet af Forsvaret. Det ses af tingbogsopslagene, at der er oprettet bygning på lejet grund på matriklerne Matr.nr. 5 og 14-17 . Dette ændrer dog ikke på, at Forsvaret havde ejerskab over arealerne, mens de var lejet ud til forskellige selskaber. De pågældende selskaber er derfor ved tilslutningen alene lejere af arealerne.

Det af Banedanmark anførte om, at andre end Forsvaret fik gavn af ledningen er således faktuel forkert og bestrides. Forsvaret har anvendt arealerne til udlejning, og ingen andre end Forsvaret er tilsluttet de pågældende ledninger.

Oprettelse af selskabet Aalborg lufthavn A.M.B.A

Det følger af den tinglyste deklaration (bilag 9), at ledningen er tinglyst den 24. april 1996, altså mere end et år før Staten overdrager Aalborg Lufthavn til de seks nordjyske kommuner. Det fremgår ligeledes af den tinglyste deklaration, at de berørte grundejere har underskrevet deklarationen i perioden juli til november 1995, altså næste to år før overdragelsen af Aalborg Lufthavn fandt sted.

Ledningsejer var i 1995 en del af Aalborg Kommune, men der gjaldt allerede da regler om skarp adskillelse mellem de takst- og skattefinansieret aktiviteter. Derfor kan det ikke dokumenteres, at Ledningsejer på tidspunktet for indgåelse af aftalen med Forsvaret, kendte til, at Forsvaret to år senere ville overdrage Aalborg Lufthavn til seks kommuner heriblandt

Aalborg Kommune. Banedanmark har heller ikke fremlagt dokumentation for at den fremsatte påstand.

Ledningen til Forsvaret blev etableret i forbindelse med udvidelse af forsyningsnettet til også at omfatte Adresse 3, som ligger nord for Forsvarets ejendomme. Idet Adresse 3 skulle tilsluttes, var det muligt også at tilslutte Forsvarets ejendomme. Hvis ikke forbindelsen skulle etableres til Adresse 3, ville Forsvaret ikke være blevet tilsluttet.

Aflysning af servitut

Det ses af bilag 16, at deklarationen om fjernvarmeledningen er tinglyst den 24. april 1996 på ejendommen Matr.nr. 4 . I 1998-2000 udstykkes ejendommen Matr.nr. 4 og ejendommen Matr.nr. 18 opstår. I 2003 udstykkes Matr.nr. 18 , og ejendommen Matr.nr. 19 opstår.

I forbindelse med disse udstykningssager skal den praktiserende landinspektør, som gennemfører udstykninger udfærdige en servituterklæring og anmelde den til tinglysningsretten i forbindelse med den matrikulære sag, jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 30. Servituterklæringen beskriver hvorledes de tinglyste servitutter på den ejendom, som udstykkes, skal være fordelt efter udstykningen.

I forbindelse med udstykningen af henholdsvis Matr.nr. 18 og Matr.nr. 19 burde deklarationen om fjernvarmeledning fremgå som gældende for både hovedejendommen samt de udstykkede parceller. Det har ikke været muligt at fremskaffe de pågældende servituterklæringer hos LE34, som var landinspektørfirmaet, som forestod udstykningerne.

Hvis en servitut tinglyst på flere ejendomme aflyses på en ejendom, vil det skulle gøres ved en påtegning om aflysning af servitutten på den specifikke ejendom. Aflysningspåtegningen vil så ligge i tingbogen, som en påtegning, som kan fremsøges sammen med den tinglyste servitut.

Der findes ikke påtegninger i tingbogen til den tinglyste deklaration om fjernvarmeledningen. Det betyder, at der ikke er foretaget en aktiv beslutning om at slette servitutten fra Matr.nr. 19 . Den manglende tilstedeværelse i tingbogen for Matr.nr. 19 formodes at være en følge af, at landinspektøren, der forestod udstykningen af Matr.nr. 18 og Matr.nr. 19, ikke har udfyldt servituterklæringen korrekt, og servitutten dermed ikke er blevet retmæssigt overført til de pågældende ejendomme.

Det forhold, at landinspektøren i forbindelse med udstykningen ikke har udfyldt servituterklæringen korrekt, og at servitutten derfor ikke blev overført som forudsat, kan ikke tillægges betydning for servituttens bestående. Da servitutten aldrig er aflyst i tingbogen, består servitutten fortsat. Banedanmarks påstand om, servitutten ikke er blevet tinglyst på Matr.nr. 19 bestrides således.

Ledningsstrækning H2

Det fremgår af Banedanmarks indlæg af den 29. januar 2026, at

"I lyset af U2022.2004H agter Banedanmark ikke længere at gøre gældende, at H2-ledningen (Matr.nr. 10 og 11) ligger som gæst. Højesteret lagde i sagen afgørende vægt på, at der var sammenfald mellem ledningsejer og arealejer på det tidspunkt, hvor ledningen blev lagt.

*I henhold til refusionsaftalen af 3. marts 2020 har Banedanmark foreløbigt afholdt udgifterne til de nødvendige ledningsarbejder på H2, som var foranlediget af projektet "Udvidelse af dobbeltspor i Lindholm og Hjørring". Omkostningerne vedrørende H2 kan således betragtes som endeligt afregnet." (*min understregning).

Efterfølgende har Banedanmark i indlæg af den 20. februar 2026 anført, at omkostningerne ved H2-ledningen alligevel ikke betragtes som endelig afregnet, idet Banedanmark nu gør gældende, at til trods for, at H2-ledningen ikke ligger på gæstevilkår, skal Ledningsejer betale 20-50 % ledningsomkostningerne som følge af påståede meromkostninger forårsaget af Ledningsejer . Dette synspunkt bestrides.

Det er ubestridt mellem parterne, at H2-ledningen ikke ligger på gæstevilkår. Ledningens retsgrundlag beror på en ensidig ejerdisposition, idet ledningen blev anlagt og sikret i en periode med ejersammenfald mellem arealejer og ledningsejer.

Når gæsteprincippet ikke finder anvendelse i den foreliggende sag, kan taksationskommissionen ikke støtte en generel betalingspligt for ledningsejer på en forudsætning om, at, at ledningen ligger på gæstevilkår. I de sager hvor taksationsmyndighederne har pålagt ledningsejere at betale omkostninger til ledningsomlægninger, beror disse afgørelser netop på, at ledningen har været anbragt på gæstevilkår.

I nærværende sag er situationen den modsatte, idet Ledningsejer og Banedanmark er enige om, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse. Der foreligger således ikke et materielt hjemmelsgrundlag for at pålægge Ledningsejer en generel betalingsforpligtelse for omlægning baseret på gæsteprincippet. Efter gennemgang af praksis på området, har Ledningsejer ikke kunne identificere nogen praksis, hvor taksationskommissionen har pålagt en ledningsejer at betale hele eller dele af ledningsomlægningen, når gæsteprincippet ikke finder anvendelse.

I den forbindelse bemærkes det, at det ej heller fremgår af Banedanmarks indlæg af 20. februar 2026 med hvilken hjemmel, som Ledningsejer efter Banedanmarks opfattelse kan pålægges at betale 20-50 % af de samlede omkostninger forbundet med H2-arbejderne.

Det gøres således gældende, at hverken hele eller dele af omkostningerne til omlægningen af H2-ledningen kan pålægges Ledningsejer , som følge af Banedanmarks udokumenterede påstand om, Ledningsejer har påført Banedanmark meromkostninger ved omlægningen. Et sådant synspunkt kan for det første ikke begrundes i gæsteprincippet, allerede fordi det er ubestridt, at H2-ledningen ikke ligger på gæstevilkår, og dermed falder uden for gæsteprincippets anvendelsesområde. For det andet har Ledningsejer efter gennemgang af praksis ikke kunne identificere nogen afgørelser, hvor en ledningsejer uden anvendelse af gæsteprincippet er blevet pålagt at betale omkostninger til en nødvendig ledningsomlægning alene med henvisning til en påstået fordyrelse som følge af ledningsejerens forhold. I de sager hvor ledningsejere er blevet pålagt betalingspligt, har dette netop været forankret i gæsteprincippet.

Anlægsarbejdet

Såfremt Taksationskommissionen til trods for ovenstående alligevel går ind i vurderingen af tilrettelæggelsen af anlægsarbejdet, skal Ledningsejer bemærke følgende:

Banedanmark forsøger i indlæg af den 20. februar 2026 at fremstille Ledningsejer , som årsag til forsinkelserne ved H2. Banedanmark har indhentet notat fra ekstern konsulent Person 4 for at underbygge påstanden om sendrægtighed og manglende samarbejdsvilje. Det bemærkes, at bilag J er en ensidigt indhentet erklæring, der alene kan tillægges meget begrænset

bevismæssig værdi, idet konsulentens opdrag er uoplyst samt at bilag J er ufuldstændigt, idet væsentlige mails mangler, som er centrale for at belyse de faktiske omstændigheder, som konsulenten forudsætter.

Ledningsejer stiller sig meget uforstående overfor påstandene fremsat af Banedanmark på baggrund af bilag J. Der har løbende forud og under anlægsarbejdet været korrespondance mellem Person 4 og Ledningsejer , som også angivet i Banedanmarks bilag J. Som bilag 17 fremlægges mailkorrespondance mellem Person 4 og projektleder ved Ledningsejer Person 7 . Det ses heraf, at Ledningsejer har været yderst samarbejdsvillige, og har gjort en betydelig indsats for at forcere ledningsarbejderne mest muligt.

Det er standardpraksis ved ledningsomlægninger, at Ledningsejer ikke påbegynder arbejdet, før der foreligger en aftale om betalingen, når Ledningsejer ikke skal bære omkostningerne. Af hensyn til Banedanmark valgte Ledningsejer dog at påbegynde projekteringen inden der forelå en aftale om betalingen. Først den 21. februar 2020 fremsendte Banedanmark en refusionsaftale.

Banedanmark gør gældende, at Ledningsejer allerede ved modtagelsen af den tekniske ledningsprotokol kunne have undersøgt leveringstider for rørleverancer. Ledningsejer havde imidlertid allerede forud for mødet den 11. februar 2020 haft kontakt med en leverandør. Som følge af denne leverandørs lange leveringstid blev det i henhold til pkt. 2.5 i bilag J aftalt, at Banedanmark skulle undersøge alternative muligheder for rørleverance, hvilket Banedanmark gjorde og sendte til Ledningsejer den 12. februar 2020. Som det fremgår af Bilag 17, kontaktede Ledningsejer allerede den 13. februar 2020 de tre foreslåede stålrørsleverandører. Flere af leverandørerne kunne dog ikke levere rør i den ønskede længde, hvorfor alternativet ville kræve tolv rundsvejsninger og omfattende røntgenkontrol af disse i stedet for kun to svejsninger. Der fandtes dog en løsning, hvor den endelige leverandør kunne levere de ønskede rørlængder på én uge.

Det fremgår af mail fra den 13. februar 2020 (bilag 17), at Ledningsejer gør opmærksom på følgende:

"Når vi nu har klarhed over, at vi kan få rørene med meget kortere leveringstid end først antaget, er det jo ikke rørene der er projektets "flaskehals", men derimod diverse tilladelser til at udføre arbejdet."

Det betyder, at det ikke er Ledningsejer , som er flaskehalsen i projektet, men at det derimod er myndighedsarbejdet, som Ledningsejer er helt uden indflydelse på. Det er derfor ikke korrekt, når Banedanmark i det supplerende indlæg af 20. februar 2026, skriver at

"Banedanmark så sig nødsaget til at overtage koordineringen af arbejderne og indkøb af materialer".

Banedanmark overtog på intet tidspunkt koordineringen af Ledningsejer s arbejder og ej heller indkøb af materialer.

Det fremgår af punkt 2.6 i bilag J, at parterne på ledningsejermøde den 19. februar 2020 aftalte, at gravearbejdet skulle udføres i uge 13, 2020 og smedearbejde udføres i uge 14, 2020. Det fremgår af mails fra den 23. og 26. februar 2020 (bilag 17), at Person 4 oplyser, at fjernvarmearbejderne muligvis udskydes til efter påske, og 3 dage senere bekræftes udskydelsen til uge 16, 2020.

Efter 14 dage afholdes et nyt koordinerende møde den 11. marts 2020, hvor Person 4 på mødet oplyser, at Ledningsejer s anlægsarbejde skal opdeles i to etaper pga. forhold hos Banedanmark. Den 16. marts 2020 modtager Ledningsejer en urealistisk tidsplan fra Banedanmark, men forsøger alligevel at forcere arbejdet. Samme dag meddeles det, at en opdeling i to etaper alligevel ikke er nødvendig, og Ledningsejer udarbejder derfor en ny tidsplan. Tidsplanen af den 18. marts 2020 i bilag 17 viser et forceret forløb på kun 8 dage. Ledningsejer arbejder i døgndrift og i weekenden og ender med at færdiggøre arbejdet en dag før planlagt.

Da Banedanmark ikke har løftet bevisbyrden for, at der foreligger konkrete, dokumenterede meromkostninger, som adækvat kan henføres til culpøse forhold ved Ledningsejer , og da der ikke foreligger noget særskilt materielt grundlag i lov eller praksis for at pålægge Ledningsejer en sådan betalingsforpligtelse, må Banedanmark som anlægsmyndighed bære samtlige omkostninger ved omlægningen af H2-ledningen."

Anlægsmyndigheden påstod, at ledningen på ledningsstrækningen H1 er beliggende på gæstevilkår, og at ledningsejeren tilpligtes at afholde omkostningerne for ledningsarbejdet. Anlægsmyndigheden påstod, at ledningsejeren tilpligtes at afholde 20-50 % af de samlede omkostninger for ledningsarbejdet på ledningsstrækningen H2 som følge af, at ledningsejeren har været årsag til forsinkelse af ledningsarbejderne.

Anlægsmyndigheden har fremsendt et supplerende partsindlæg af 29. januar 2026 med bemærkninger forud for taksationsforretningen, hvor følgende fremgår:

"**Ledningsstrækning H1**

Banedanmark fremkommer nedenfor med en række supplerende bemærkninger:

Ad statens praksis, bevisbedømmelsen og fraværet af fravigelse af gæsteprincippet

Det skal indledningsvis og mere generelt fremhæves, at Banedanmark – tidligere Banestyrelsen og Statsbanerne – som led i en fast og konsekvent statslig praksis ikke har accepteret fravigelse af gæsteprincippet på statens arealer. Det samme gør sig i øvrigt gældende for Vejdirektoratet og forventes også fulgt af Forsvarsministeriet og dets styrelser.

Praksis om afvisning af fravigelse af gæsteprincippet var fast og veletableret længe forud for den i sagen omtvistede deklaration fra 1997. Den manglende dokumentation for betaling af servituterstatning til Forsvarets Bygningstjeneste er derfor ikke overraskende, men tværtimod fuldt forenelig med statens praksis på området.

Det kan i den forbindelse således ikke forventes eller uden videre lægges til grund, at Forsvarets Bygningstjeneste – hverken på tidspunktet for ledningens etablering eller i den efterfølgende periode – skulle have accepteret fravigelse af gæsteprincippet på statens arealer. Også her gør hensyn til fremtidig disponering sig gældende og udelukker, at tredjemand opnår videre rettigheder end staten kan acceptere.

Som nævnt ovenfor, kan det da også konstateres, at Ledningsejer ikke har kunne fremlægge nogen form for dokumentation, der viser, at det blev aftalt, at forsyningens ledning på Matr.nr. 4 skulle ligge bedre end gæst.

Det forhold, at der på private matrikler – andetsteds på fjernvarmestrækningen – er indgået aftaler og udbetalt servituterstatning til private lodsejere, styrker Banedanmarks standpunkt

om, at servituterstatning og fravigelse af gæsteprincippet ikke har været en mulighed på statens arealer, herunder Matr.nr. 4 . Det er et ubestridt faktum, at Forsvarets Bygningstjeneste i denne tvist ikke har modtaget servituterstatning.

I forhold til Ledningsejer s synspunkt om, at etableringen af ledningen i sig selv skulle udgøre en "gave", "indirekte erstatning" eller en "fordel", der kan sidestilles med servituterstatning, må uden videre afvises. Dertil bemærkes, at staten ikke er villig til at modtage *"fordele"* eller *"gaver"* i stedet for relevant erstatning.

I forlængelse heraf henvises til dommen om Vintapperrampen (U2015.2854H), der i lighed med denne sag angik en ledning placeret på baggrund af en privatretlig aftale (og ikke på baggrund af en offentlig retsakt eller lignende).

I præmisserne udtalte Østre Landsret i forhold til spørgsmål om *"indirekte erstatning"*

> *"Det fremgår ikke udtrykkeligt af deklarationen, om der er aftalt en fravigelse af gæsteprincippet. Det er ubestridt mellem parterne, at der i overensstemmelse med deklarationens ordlyd ikke er betalt kontant erstatning til Gentofte Kommune i anledningen af ledningernes placering på ejendommen. Det samme var gældende for den tidligere deklaration, som Gentofte Kommune havde indgået med elforsyningsselskabet om placering af luftledninger. Landsretten finder det ikke godtgjort, at nedtagelsen af luftledninger i sig selv skulle udgøre et sådant vederlag. Deklarationen indeholder bestemmelser, der giver ledningsejeren ret til »at anbringe og opretholde« ledningerne, og det er nærmere reguleret, hvorledes grundejeren må disponere over grunden i forskellige relationer, der kan være til fare eller ulempe for ledningsejerens interesser. Der er herved ikke taget stilling til, hvem der skal bekoste ledningsarbejder, som følger af en ændret arealanvendelse. Det kan på den baggrund ikke anses for aftalt, at der er givet ledningsejeren en bedre retsstilling, end den der følger af gæsteprincippet."*

Banedanmark fastholder, at der ikke i retspraksis er holdepunkter for at tillægge eventuel såkaldt "indirekte erstatning" betydning i en sag som den foreliggende. Henvisninger til generelle fordele, rabatter, tilbagekøb, indirekte erstatning eller lignende kan ikke føre til, at bevisbyrden forskydes. Fravigelse af gæsteprincippet forudsætter fortsat klare og udtrykkelige holdepunkter.

I forlængelse heraf må statens konsekvente afvisning af servituterstatning tillægges betydelig vægt. Når der hverken foreligger aftale om fravigelse af gæsteprincippet, betaling af servituterstatning eller andre klare holdepunkter herfor, og når staten tillige konsekvent har afvist at fravige gæsteprincippet, kan det ikke lægges til grund, at gæsteprincippet stiltiende er accepteret fraveget for Matr.nr. 4 .

Bevisbyrden for fravigelse påhviler i alle tilfælde ledningsejeren, og denne bevisbyrde er ikke løftet.

På denne fastholder Banedanmark, at ledningen på Matr.nr. 4 alene er placeret på gæstevilkår. Det følger heraf, at det er ledningsejeren, der skal afholde udgifterne til den nødvendige omlægning af ledningen på arealet.

Ad Ledningsejer s henvisning til retspraksis, MAD 2023.168V og U2021.3472

Ledningsejer gør i sine supplerende bemærkninger gældende, at sagerne MAD 2023.168V og U2021.3472H afspejler en praksis, hvorefter gæsteprincippet ikke finder anvendelse på anlæg beliggende på den ejendom, som anlæggene alene forsyner.

Banedanmark har en række bemærkninger til Ledningsejer s fortolkning af dommene, idet der ikke synes at være overensstemmelse mellem parternes forståelse af dommenes betydning i relation til ledningen på Matr.nr. 4 .

Først og fremmest bemærkes, at Ledningsejer intetsteds har dokumenteret, at den nu omlagte fjernvarmeledning, som oprindeligt blev etableret på Matr.nr. 4 , udelukkende var dimensioneret til og etableret for at forsyne Forsvarets Bygningstjeneste.

Det fremgår derimod af Bilag 8, at "Fjernvarmeforsyningen etablerer hoved- og stikledninger", og at der er tale om "[h]ovedledninger samt stikledning til den civile lufthavn beliggende på Forsvarets arealer Matr.nr. 4 ." (vores fremhævninger)

Under punktet "Tidsplan" i bilag 8 anføres, at "Fjernvarmeforsyningen forventer, at hovedledninger til området er fremført ca. 1. oktober 1994." (vores fremhævninger) Det er Banedanmarks opfattelse, at nærværende sag adskiller sig fra MAD 2023.168V allerede ved, at der på de berørte arealer blev etableret stikledninger såvel som hovedledninger.

I MAD 2023.168V blev det derimod lagt til grund, at de berørte ledninger skulle karakteriseres som stikledninger i henhold til et i øvrigt meget klart aftalegrundlag.

By- og landsretten fremhævede også, at ledningerne ikke var dimensioneret til at forsyne andre ejendomme end de eksisterende rækkehuse. I tråd hermed var der i U2021.3472H tale om en række fællesledninger, som helt specifikt (og alene) skulle forsyne de enkelte ejendomme.

I modsætning hertil finder Banedanmark det sandsynliggjort, at ledningen på Forsvarets areal blev etableret som hoved- og stikledninger med det formål at forsyne andre arealer og husstande. I den sammenhæng henvises til den af Ledningsejer s fremlagte servituterstatning til Person 8 mfl. (bilag 10), hvori det direkte står skrevet, at:

> *"I forlængelse af Fjernvarmeforsyningens tilslutning af Adresse 3 samt lufthavnsområdet, fremsendes hermed deklaration vedr. ovennævnte til underskrift."* (vores fremhævninger)

Det bemærkes i den forbindelse, at Adresse 3 er beliggende nord for lufthavnsområdet. Det kan derfor ikke lægges til grund, at lufthavnsområdet – herunder Forsvarets hangarområde – udgjorde det eneste eller det sidste område på ledningsstrækningen, som blev tilsluttet fjernvarmenettet.

Fra sagens omstændigheder i MAD 2023.168V kan det yderligere fremhæves, at det af fjernvarmeværkets almindelige bestemmelser fremgik, at "hvis forbrugernes forhold gav anledning til flytning af stikledninger, udførtes arbejdet af varmeværket for forbrugernes regning".

Her var med andre ord tale om en fravigelse af gæsteprincippet ved konkret aftale, jf. også bemærkningen i Vintapperrampedommen *"[G]æsteprincippet er en udfyldende regel, hvor andet ikke er aftalt"*. (vores fremhævning)

I U 2021.3472 H hvilede de omstridte ledningers placering delvis på en deklaration, som dog kun var tinglyst på en del af de berørte ejendomme. Indstævntes ejendom havde ikke fået tinglyst en deklaration, og spørgsmålet var derfor, om det kunne lægges til grund, at ledningerne var placeret efter konkret aftale med tidligere ejer. Det fandt Højesteret efter en konkret vurdering.

Denne situation adskiller sig væsentligt fra nærværende sag, hvor der foreligger en tinglyst, standardiseret deklaration, der netop ikke regulerer betalingsansvar på Matr.nr. 4 ved fremtidig omlægning af ledningen.

Således adskiller de materielle forhold i MAD 2023.168V og U2021.3472H sig fra forholdene i sagen om ledningen på Matr.nr. 4 . Det er Banedanmarks opfattelse, at sagerne ikke er sammenlignelige og dermed ikke egnet til at få betydning i denne sag.

Særligt i relation til U2021.3472H anmodes Taksationskommissionen om at forholde sig kritisk til det forhold, at omstændighederne i U2021.3472H ikke er sammenlignelige med omstændighederne i nærværende sag om fjernvarmeledningen på Matr.nr. 4 .

Banedanmark bemærker, at sagen i U2021.3472H var anlagt som en forbudssag og i første række angik, om betingelserne var opfyldt for – efter grundejerforeningens anmodning – at meddele indstævnte påbud og forbud mod at afbryde strøm-, tv- og internetforsyningen til naboejendommene. Dernæst er dommen meget konkret og specifikt begrundet, idet det var omstændighederne omkring de fælles ledninger, der blev anvendt som begrundelse for, at gæsteprincippet ikke skulle finde anvendelse.

Endelig bemærkes, at ledningsomlægningen i MAD 2023.168V skete på den private boligforenings (arealejers) foranledning og i relation til U2021.3472H på indstævntes foranledning, mens omlægningen i nærværende sag var foranlediget af ekspropriation til et statsligt jernbaneprojekt.

Loyalitets- og koordineringsforpligtelse

For god ordens skyld fastholder Banedanmark klart, at anlægsprojektet i høj grad har varetaget sin loyalitets- og koordineringsforpligtelse over for ledningsejerne, herunder Ledningsejer . Banedanmark henviser blandt andet til bemærkningerne i fremsendelsesbrevet til Taksationskommissionen, der er gengivet i kommissionens afgørelse, s. 16-17.

Ledningsstrækning H2

I lyset af U2022.2004H agter Banedanmark ikke længere at gøre gældende, at H2-ledningen (Matr.nr. 10 og 11) ligger som gæst. Højesteret lagde i sagen afgørende vægt på, at der var sammenfald mellem ledningsejer og arealejer på det tidspunkt, hvor ledningen blev lagt.

I henhold til refusionsaftalen af 3. marts 2020 har Banedanmark foreløbigt afholdt udgifterne til de nødvendige ledningsarbejder på H2, som var foranlediget af projektet *"Udvidelse af dobbeltspor i Lindholm og Hjørring"*. Omkostningerne vedrørende H2 kan således betragtes som endeligt afregnet.

[…]"

Anlægsmyndighedens repræsentant gennemgik i det væsentlige det fremsendte partsindlæg af 29. januar 2026.

Under taksationsforretningen henviste anlægsmyndighedens repræsentant til de fremsendte bilag A-I af 1. februar 2026.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at man var blevet opmærksom på, at deklarationen ikke stod som tinglyst på ejendommen Matr.nr. 3 på ekspropriationstidspunktet i 2017. Ledningen på ledningsstrækningen H1 er

beliggende på gæstevilkår, og eventuelle rettigheder og forpligtelser i deklarationen har ikke retsvirkning for anlægsmyndigheden. Anlægsmyndigheden fastholdt, at ledningsejeren tilpligtes at afholde omkostningerne for ledningsarbejdet.

Endvidere fastholdt anlægsmyndighedens repræsentant, at anlægsmyndigheden ikke har tilsidesat sin loyalitetsforpligtelse. Repræsentanten fremhævede særligt, at ledningsejeren ikke har gjort indsigelser tidligere, og at anlægsmyndigheden er uenig med ledningsejerens udlægning af sagen vedrørende placeringen af perronen samt det udfordrede samarbejde med ledningsejeren.

Anlægsmyndigheden har fremsendt et supplerende partsindlæg af 20. februar 2026, hvor følgende fremgår:

"Taksationsforretningen, herunder Ledningsejer s standpunkter under forretningen, giver anledning til følgende bemærkninger fra Banedanmark:

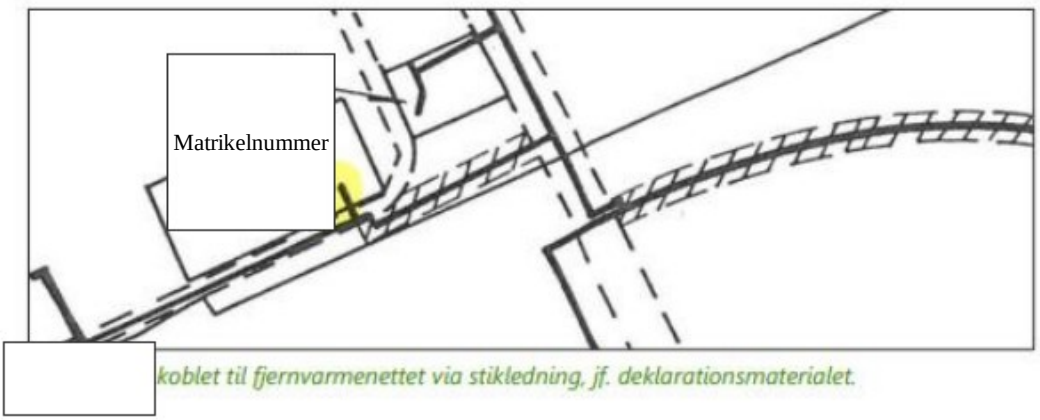
Indledningsvis skal Banedanmark dog bekræfte, at det fastholdes, at den omtvistede deklaration ikke var lyst på Matr.nr. 19 på ekspropriationstidspunktet i 2017. I lyset heraf gør Banedanmark gældende, at den sidenhen omlagte H1-ledning ligger som gæst, og at eventuelle rettigheder og forpligtelser i deklarationen ikke har retsvirkning for Banedanmark, hvorfor betalingspligten for H1-ledningen i sit hele påhviler Ledningsejer .

H1-ledningen og årsager til etableringen af fjernvarmeforsyningen

Under forretningen fastholdt forsyningen, at det alene var Forsvarets Bygningstjeneste, der ønskede etableringen, og at det alene var staten, som fik gavn af den dengang nyetablerede forsyningsstrækning.

Dette bestrides.

Banedanmark kan supplerende oplyse, at eksempelvis bygningerne på matr.nr. 82c blev anvendt af det private selskab Virksomhed 3 A/S i 1990'erne. Selskabet fik dermed direkte gavn af fjernvarmeforsyningen allerede i 1997, og det bestrides derfor, at opgraderingen alene var til gavn for Forsvaret.



Banedanmark kan supplerende oplyse, at matriklerne 82b, 82d, 82e og 82f ligeledes kunne tilkobles fjernvarmenettet via stikledninger. Det er Banedanmarks forståelse, at disse bygninger ikke blev anvendt af Forsvaret i 1990'erne.

Matrikelnummer

Banedanmark gør gældende, at forsyningens bemærkninger om, at alene staten fik direkte gavn af ledningen, må afvises i sit hele.

H1-ledningen og oprettelsen af selskabet Aalborg Lufthavn A.M.B.A. i 1997

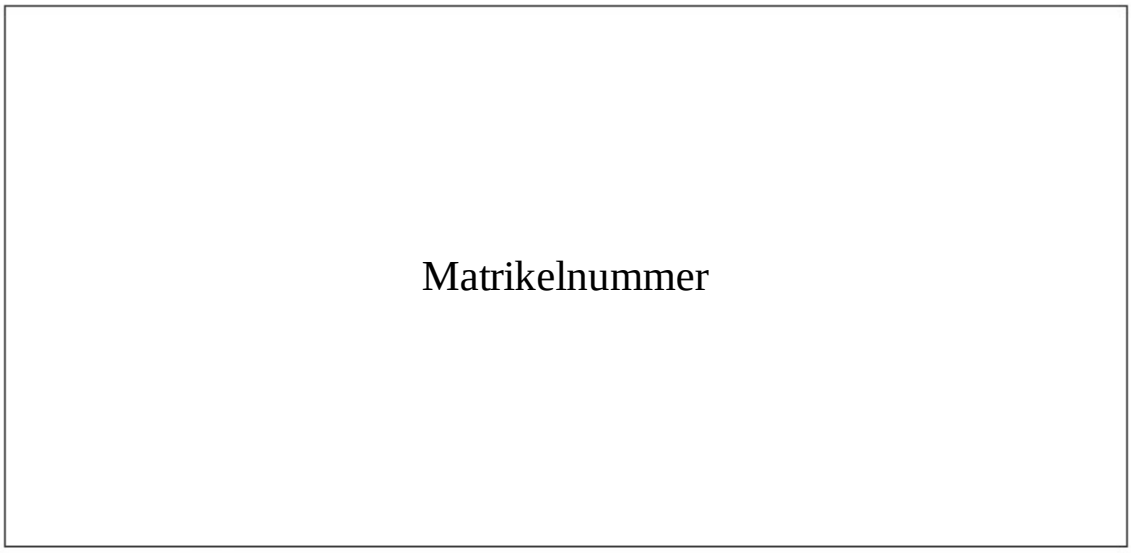
Banedanmark kan supplerende oplyse, at Aalborg Kommune via selskabet Aalborg Lufthavn A.M.B.A. i juli 1997 overtog en lang række bygninger på lufthavnsområdet. Dengang som nu var Aalborg Kommune den kommune med den største ejerandel i selskabet.

Af tidslinjen på Aalborg Lufthavns hjemmeside står det også anført, at:

> *"1997: 1. juli stryger staten splitflaget i Aalborg Lufthavn og forærer den til 13 nordjyske kommune, der siden bliver til seks storkommuner. Nordjyderne er atter herre i egen lufthavn."*



Lufthavnsbygningen, der også blev overtaget af kommunens selskab den 1. juli 1997, blev jf. deklarationsridset også tilkoblet den nye forsyningsledning.



Banedanmark finder det særdeles nærliggende, at Aalborg Kommune og kommunens forsyningsselskab, der dengang var en og samme enhed, vidste, at Aalborg Kommune via selskabet stod til at overtage en lang række bygninger, der alle fik gavn af den nye fjernvarmeforbindelse. Det tidsmæssige sammenfald mellem fjernvarmeprojektet og kommunens overtagelse af et betydeligt område i lufthavnen er påfaldende.

Også på den baggrund finder Banedanmark, at Ledningsejer s fremstilling af årsagen til ledningens etablering giver et ukorrekt billede af de faktiske forhold på tidspunktet for projektering og udførelse af fjernvarmestrækningen. Aalborg Kommune og det kommunalt ejede selskab har uomtvisteligt haft en væsentlig interesse i udvidelsen af fjernvarmenetværket.

De faktiske omstændigheder i sagen må også føre til, at den retspraksis, som forsyningen henviser til (bl.a. den utrykte byretsdom), ikke kan eller bør have nogen relevans for udfaldet i denne sag.

H2-ledningen og omkostninger forbundet med ledningsarbejderne på Matr.nr. 7-9

Ved gennemgang af relevant materiale kan Banedanmark bekræfte, at langt størstedelen af ledningsarbejderne foregik uden for jernbanearealet.

Banedanmark ser sig nødsaget til at introducere et nyt bilag til sagen, idet oplysningerne efter Banedanmarks opfattelse bør få betydning for omkostningsspørgsmålet ift. H2-ledningen.

Bilag J er i indeværende uge udarbejdet af den eksterne konsulent, ingeniør Person 4 , som havde det primære ansvar for dialog og forhandling med de berørte ledningsejere under anlægsprojektet. Det kan oplyses, at netop Person 4 deltog til taksationsforretningen i november 2021, hvor han redegjorde for valget af perronplacering og redegjorde for det udfordrede samarbejde med Ledningsejer blandt andet.

I det vedlagte notat har Person 4 udarbejdet en tidslinje og redegjort for den korrespondance, som han på anlægsprojektets vegne har haft med Ledningsejer .

Person 4 har vurderet blandt andet, at forsyningens sendrægtighed og manglende vilje til reelt at samarbejde, har påført en meromkostning på 20-25 % ift. ledningsarbejderne på H2-ledningen.

I notatet fremgår, at forceringsomkostninger kunne have været undgået, hvis forsyningen havde udvist rettidig omhu i sin planlægning af ledningsarbejdet.

Person 4 har konkret vurderet, at forceringsomkostningerne i sig selv udgør **20-25 %** af de samlede omkostninger til ledningsarbejderne på 666.682,49 kr. inkl. moms, således at de reelle omkostninger til ledningsomlægningen – uden forcering – ville udgøre 500.011,87-533.345,99 kr. inkl. moms.

En omkostning i denne størrelsesorden svarer til den af Ledningsejer oplyste forventede omkostning på 420.000 kr. ekskl. moms (som oplyst på mødet den 11. februar 2020).

Overordnet og under henvisning til, at Ledningsejer allerede ved modtagelse af den tekniske ledningsprotokol kunne have forespurgt leveringstider for rørleverancen, og at Ledningsejer i samme forbindelse kunne have indhentet Aalborg Forsynings forsikringsselskabs accept til at foretage grundvandssænkning, mener Banedanmark at have godtgjort, at Ledningsejer i flere sammenhænge kunne have taget skridt til at iværksætte foranstaltninger tidligere i sin planlægning, hvormed forcering af ledningsarbejderne kunne have været undgået.

Ud over forceringsomkostningerne har Banedanmark afholdt en estimeret merudgift til rådgiver på 75.000 kr. ekskl. moms, svarende til ca. 100 konsulenttimer. Heraf vedrørte ca. 70 timer håndtering af en række tvister og ekstra møder med Ledningsejer i relation til H1-ledningen, mens ca. 30 timer vedrørte H2-ledningen, hvor Banedanmark så sig nødsaget til at overtage koordineringen af arbejderne og indkøb af materialer.

En anden (og væsentlig) årsag til merforbruget vedrørende H2-ledningen var, at forsyningsselskabets advokat til Banedanmark oplyste, at forsyningen ikke agtede at igangsætte ledningsarbejderne på H2, før Banedanmark havde påtaget sig den fulde betalingspligt for omlægningen ved perronen.

Sammenfattende vedrørende H2-ledningen

I lyset af ovenstående finder Banedanmark det rimeligt – med henvisning til forsyningsselskabets dokumenterede sendrægtighed, manglende rettidige omhu og manglende loyalitet samt reelle samarbejdsvilje – at Ledningsejer skal dække 20-50 % af de samlede omkostninger forbundet med H2-arbejderne."

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Generelt om gæsteprincippet

Gæsteprincippet er betegnelsen for en udfyldende regel, der finder anvendelse i tilfælde, hvor der uden vederlag er givet tilladelse til at anbringe en ledning på en ejendom. Reglen indebærer, at ledningsejeren som "gæst" skal bekoste ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt. Det er fastslået af Højesteret i en række sager, se senest bl.a. Højesterets domme optrykt i U 2015.2854 H, U 2021.3472 H, U 2022.1635 H og U 2022.2004 H.

Som ligeledes anført af Højesteret er det ulovbestemte gæsteprincip udviklet i retspraksis med sigte på tilfælde, hvor tilladelsen til ledningsejeren beror på en aftale med arealejeren, og må ses i lyset af det gavemoment, der kan ligge i en sådan

aftale. Som anført er gæsteprincippet en udfyldningsregel, og det finder derfor kun anvendelse, hvis andet ikke fremgår eller kan udledes af den pågældende aftale.

Hovedspørgsmålet i sagen er, om gæsteprincippet finder anvendelse i forbindelse med ledningsarbejder på ledningsstrækningerne H1 og H2. Taksationskommissionen behandler i lighed med ekspropriationskommissionen de to ledningsstrækninger særskilt.

Ledningsstrækningen H1 (ledninger med item nr. AS-F-011 og AS-F-012)

De omhandlede ledninger blev ifølge det oplyste etableret på anmodning af Forsvarets Bygningstjeneste (herefter Forsvaret) på arealer tilhørende Forsvaret og skulle tjene til forsyning af herpå beliggende bygninger mv. Der blev ikke betalt servituterstatning for den deklaration, der efter ønske fra fjernvarmeforsyningen den 24. april 1996 blev tinglyst på arealet. Dette fremgår også af den aftale mellem Forsvaret og Aalborg Kommune, fjernvarmeforsyningen, som er gengivet i det fremlagte brev af 28. april 1994. Den nævnte aftale indeholder en ordning af parternes økonomiske mellemværende i forbindelse med fjernvarmekonverteringen, herunder om Forsvarets afholdelse af tilslutningsafgifter og om fjernvarmeforsyningens tilbagekøb af kedelanlæg.

Taksationskommissionen finder, at de hensyn, der ved aftaler mellem ledningsejer og arealejer kan begrunde anvendelse af det ulovbestemte gæsteprincip – herunder det nævnte gavemoment – ikke uden videre kan overføres på et tilfælde som det foreliggende. Etableringen af ledningerne skete ud fra oplyste primært i Forsvarets interesse. Der var ikke tale om, at Forsvaret som arealejer stillede sin ejendom til rådighed for det samlede forsyningsnet, hvilket taler imod, at Forsvaret har handlet svarende til en gavegiver, se herved også Retten i Lyngbys dom af 2. juli 2021 (sagsnummer udeladt). Der er efter taksationskommissionens vurdering ikke indikationer på et gavemoment i aftalen mellem Forsvaret og Aalborg Kommune, fjernvarmeforsyningen.

Taksationskommissionen er opmærksom på, at også ledningsejeren antagelig har haft en væsentlig interesse i udvidelsen af fjernvarmenetværket, herunder til bygninger på Forsvarets arealer anvendt af private virksomheder og til Aalborg Lufthavn, som staten i 1997 overdrog til Aalborg Lufthavn A.M.B.A. bl.a. med Aalborg Kommune som ejer. Taksationskommissionen vurderer imidlertid, at dette ikke ændrer ved, at Forsvaret ved aftalen om etablering af ledningerne ikke handlede svarende til en gavegiver.

Den deklaration, som den 24. april 1996 blev tinglyst på Forsvarets daværende arealer med Matr.nr. 4 og Matr.nr. 5 , herunder det i denne sag berørte areal, må i overensstemmelse med det anførte også mest nærliggende forstås bl.a. således, at ledningsejeren ikke skal betale for ledningsomlægninger, der sker på arealejerens foranledning. Deklarationen er gengivet nedenfor under ledningsstrækning H2.

Banedanmark skal på den anførte baggrund afholde udgifterne ved omlægning af ledningsstrækningen H1.

Det forhold, at den tinglyste deklaration ikke var indføjet i tingbogen som gældende for Matr.nr. 3 , da Banedanmark i 2017 erhvervede ejendommen ved ekspropriation, kan efter taksationskommissionens opfattelse ikke i sig selv føre til et andet resultat. Taksationskommissionen bemærker samtidig, at der ikke er fremlagt nærmere oplysninger om forholdet, som ifølge det oplyste antagelig beror på fejl eller forsømmelse i forbindelse med udstykning.

Det er herefter ikke nødvendigt at tage stilling til ledningsejerens påstand om en manglende iagttagelse af en loyalitetsforpligtelse ved projektets projektering og fastlæggelse. Taksationskommissionen bemærker dog for god ordens skyld, at kommissionen ikke har grundlag for at nå en anden konklusion end ekspropriationskommissionen.

Ledningsstrækningen H2 (ledninger med item nr. AS-F-001 og AS-F-002)

Taksationskommissionen lægger til grund, at de udgifter til ledningsarbejder på ledningsstrækningen H2, der er afholdt som følge af projektet "Udvidelse af dobbeltspor i Lindholm og Hjørring", hovedsageligt knytter sig til ledningsarbejder på matr.nr. Matr.nr. 7-9 , og ikke på jernbanearealet. På det tidspunkt, hvor ledningerne blev etableret, var det berørte areal ejet af Aalborg Kommune. Ledningsnettet var tillige ejet af kommunen, idet fjernvarmevirksomheden endnu ikke var udskilt som selskab.

Den deklaration, der er tinglyst den 24. april 1996 på arealet, beror således ikke på en aftale mellem ejeren af de nævnte ledninger og ejeren af arealet, men på en ensidig ejerdisposition. Højesteret har i et lignende tilfælde fundet, at de hensyn, der ved aftaler mellem ledningsejer og arealejer kan begrunde anvendelse af det ulovbestemte gæsteprincip – herunder det nævnte gavemoment – ikke i almindelighed kan overføres på sådanne tilfælde, se Højesterets dom af optrykt i U 2022.2004 H.

Højesteret har i dommen udtalt, at der i tilfælde som det foreliggende, hvor der på tidspunktet for etablering af ledningerne var sammenfald mellem ledningsejeren og arealejeren, tværtimod normalt er en formodning for, at pålæggelse af en deklaration om sikring af ledninger har til formål bl.a. at fastslå, at ledningsejeren ikke skal betale for ledningsomlægninger, der sker på arealejerens foranledning, hvis der på et senere tidspunkt ikke længere er identitet mellem ledningsejeren og arealejeren. Det må ifølge Højesteret således kræve særlige holdepunkter, hvis dette udgangspunkt skal fraviges.

Det fremgår af deklarationen bl.a., *at* de til enhver tid værende ejere af det omhandlede areal er pligtige at respektere nedlægning og tilstedeværelse af fjernvarmeledningsanlæg, *at* arealet ikke må benyttes på en måde, der kan være til gene for ledningsanlægget, *at* ledningsejeren til enhver tid kan lade foretage eftersyn, udskiftninger og vedligeholdelse af ledningen og tilbehør mod erstatning for derved forvoldt skade, *at* ledningsejeren kan lade anlægge supplerende ledninger og tilbehør hertil inden for servitutbæltet mod særskilt erstatning herfor, og *at* ledningsejeren er berettiget til at overdrage til tredjemand de rettigheder og pligter, der følger af deklarationen.

Taksationskommissionen finder, at deklarationen – i overensstemmelse med den ovennævnte formodning – indebærer, at arealejeren selv skal afholde udgifterne til ledningsarbejder, der sker på arealejerens foranledning.

Den retsstilling, der følger af deklarationen, findes i overensstemmelse med det ovenfor anførte ikke at være ændret som følge af, at ledningerne i forbindelse med stiftelsen af Ledningsejer A/S er overdraget fra Aalborg Kommune til selskabet.

Banedanmark skal derfor afholde udgifterne ved omlægning af ledningsstrækningen H2.

Banedanmark har under sagens behandling ved taksationskommissionen frafaldet synspunktet om, at ledningsstrækningen H2 ligger som gæst, men har ønsket taksationskommissionens stillingtagen til spørgsmålet. Banedanmark har i sagen for taksationskommissionen som noget nyt gjort gældende, at Ledningsejer skal dække 20-50 % af de samlede omkostninger forbundet med ledningsarbejderne som følge af, at forsyningsselskabet i forbindelse med ledningsarbejderne har udvist sendrægtighed samt mangel på rettidig omhu, loyalitet og reel samarbejdsvilje. Taksationskommissionen har ikke taget stilling hertil.

Ledningernes fremtidige status

Taksationskommissionen finder, at spørgsmålet om bortfald af ledningsejerens ret til at ligge på ikke-gæstevilkår og en eventuel erstatning herfor må rejses for ekspropriationskommissionen.

Udgifter til sagkyndig bistand

Ekspropriationskommissionen har tilkendt ledningsejeren 15.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved denne kommission. For udgifter forbundet med sagens behandling ved taksationskommissionen tilkendes ledningsejeren yderligere 15.000 kr.

Konklusion

Anlægsmyndigheden skal afholde udgifterne til ledningsarbejderne.

Der tilkendes ledningsejeren 30.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationsmyndighederne.

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke

Niels Erik Borup Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

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

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden admini-strativ myndighed. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge ek-spropriationsproceslovens § 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 17. september 2026.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.