Taksationskommissionen for Sjælland mv.

Kendelse

Den 2. juli 2025

Sagsnr. 2025-246226

Sagens parter:

virksomhed 1 **ApS**

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1 , 4450 Jyderup

Lb.nr. 5314

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Onsdag den 2. juli 2025, ca. kl. 10.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland mv. på adresse 1 , 4450 Jyderup. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og landmand Karl Frandsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og ejendomsmægler Tina Ortmann Abildgaard.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland mv. ved e-mail af 4. januar 2025 af Virksomhedsejer 1 på vegne af lodsejer. Lodsejeren gav møde ved Virksomhedsejer 1 og sin repræsentant advokat Julie Hansen, DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør Klavs Petersen, landinspektør Casper Trock og jurist Brit Havsager Dinesen, alle fra Banedanmark.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 , er en beboelsesejendom beliggende i byzone. Ejendommen er en udlejningsejendom. Ejendommen har et areal på 584 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en værdi af 815.000 kr., heraf grundværdi 387.000 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2024 er ejendommen vurderet til 917.000 kr., heraf grundværdi 451.000 kr. Ejendommen er erhvervet ved auktion i september 2019 til 366.500 kr.

I forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk – Kalundborg, blev der ved ekspropriationsbeslutning af 6. februar 2024 i henhold til jernbaneelektrificeringsloven, lov nr. 609 af 12. juni 2013, pålagt ejendommen servitut om eldrift. Servitutarealet er på 335 m^2.

Servitutten indebærer bl.a., at ingen dele af ejendommens træer og buske må være tættere på end 3 m 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 m 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 m 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 2. april 2025, 72. hæfte
- KLAGE: E-mail af 3. april 2025 fra lodsejer
- Arealfortegnelse nr. 8 – uddrag
- Ekspropriationsplan
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 6. februar 2025, 70. hæfte
- Tingbogsattest for matr.nr. [1]
- Supplerende indlæg af 19. juni 2025 fra lodsejer

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 2. april 2025. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 2. april 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.

Anmodning om totalekspropriation

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 i servitutten ingen betydning for den reelle brug af ejendommen. Kommissionen skal således bemærke, at trods indskrænkningen af ejers rådighed som følge af servitutten, kan ejendommen i øvrigt anvendes som hidtil.

Ekspropriationskommissionen finder herefter, at der ikke er grundlag for at imødekomme ejerens anmodning om totalekspropriation af ejendommen.

Servitut om eldrift

Erstatningen for pålæg af servitut om eldrift skal efter kommissionens opfattelse fastsættes ud fra en helhedsvurdering af det tab, der er forbundet med den servitut, som pålægges

ejendommen. Efter sædvanlig praksis for anlæg af denne type er det fundet hensigtsmæssigt at fastsætte tabet på baggrund af takster, der er ens for alle ejendomme i samme kategori, f.eks. beboelsesejendomme i byzone. Ved fastsættelsen af erstatningen har kommissionen lagt vægt på det berørte areals karakter og beskaffenhed.

Kommissionen har fastsat en samlet erstatning for servitut om eldrift på 10.553 kr., svarende til 335 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 ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitut om eldrift.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift, 335 m² á 31,50 kr.: 10.553 kr.

Erstatningen forrentes med 2,35 % p.a. fra den 6. februar 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 ejendommen totaleksproprieres, subsidiært at erstatningen forhøjes.

I skriftligt indlæg af 19. juni 2025 fra advokat Håkon Djurhuus, DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab, anføres følgende synspunkter på vegne af lodsejer:

”1 Indledende bemærkninger

Dette skriftlige indlæg omhandler alene spørgsmålet om erstatningsudmåling. Gyldigheden af ekspropriationen i sin helhed anfægtes således ikke.

Som det fremgår af protokollen (Lb.nr. 5314, matr.nr. 1 *) anmodede min klient,* virksomhed 1 *ApS ved* Virksomhedsejer 1 *(i det følgende ”Ekspropriaten”), i tilknytning til forretningen om, at der blev gennemført en totaleksproprіation af ejendommen, jf. herved ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1 og 2 (ekstension).*

Banedanmark (i det følgende ”Eksproprianten”) afslog begæringen om totaleksproprіation.

Ekspropriaten gjorde, som det fremgår af protokoltilførsel af 2. april 2025, indsigelse mod erstatningsudmålingen.

Den konstituerede Kommissarius afsagde herefter kendelse om, at ejendommen skulle pålægges en begrænsende servitut om eldrift, for så vidt angår 335m2 af ejendommen (hele beboelsesbygningen og størsteparten af grunden).

Ekspropriaten fremhævede, som angivet i udskriften af forhandlingsprotokollen; ”… at selve beboelsesejendommen [hele den fysiske boligejendom - DJUR] befinder sig indenfor servitutarealet, og anførte, at servitutten i høj grad griber ind i rådigheden over ejendommen. …”

Eksproprianten; Banedanmark bemærkede bl.a., at "… mindre oplag af materialer/fliser indenfor 10m zonen er i strid med bestemmelserne i eldriftservitutten."

Det fremgår videre af udskriften af forhandlingsprotokollen for ekspropriationskommissionen, at Kommissionen fandt, at:

"Idet der er tale om en beboelsesejendom i byzone har flere af bestemmelserne [men ikke alle - DJUR] i servitutten ingen betydning for den reelle brug af ejendommen. Kommissionen skal således bemærke, at trods indskrænkningen af ejers rådighed som følge af servitutten, kan ejendommen i øvrigt anvendes som hidtil."

Ekspropriaten er uenig i dette.

Det fremgår videre af forhandlingsprotokollen, sidste side, højre spalte, at:

"Kommissionen har fastsat en samlet erstatning for servitut om eldrift på 10.553 kr., svarende til 335m2 á 31,50 kr. Taksten for servitut om eldrift vedrørende beboelsesejendomme [pluralis og generisk – DJUR] i byzone er fastsat til 31,50 kr. pr. m2, når det berørte servitutareal er i intervallet 32-400m2.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitut om eldrift." (Understreget her).

2 Ekspropriatens foreløbige bemærkninger vedrørende erstatningsudmåling i relation til den byrdefulde servitut

Ekspropriaten bestrider erstatningsopgørelsen og finder, at erstatningen skal udmåles til et væsentligt større beløb end sket ved sagens behandling i 1. instans.

Ekspropriaten gør i så henseende bl.a. gældende, at kommissionens urealistiske erstatningsudmåling skal tilsidesættes, ophæves som ugyldig og revurderes, allerede fordi kommissionen har sat skønnet under regel:

*"Kommissionen har fastsat en samlet erstatning for servitut om eldrift på 10.553 kr. svarende til 335m2 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 32-400m2." (Understreget her).*

Jeg er bekendt med, at ekspropriaten i forbindelse med forretningen i 1. instans har gjort en række konkrete indsigelser gældende, som imidlertid ikke er afspejlet i den af kommissionen afsagte kendelse.

Jeg henviser på vegne af ekspropriaten til bestemmelsen i Ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4, hvorefter:

"Kendelsen skal være ledsaget af grunde og særligt angive kommissionens stilling til de af parterne påberåbte omstændigheder. (…)"

Kommissionens understregede begrundelse viser, at skønnet er sat under regel, og dette indebærer, at 1. instansmyndigheden i realiteten har tilsidesat det lovfæstede krav i ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. Retsvirkningen er ugyldighed i forhold til udmålingsafgørelsen.

Som det vil fremgå nedenfor, vil de betydelige – generiske – restriktioner, ejendommen er blevet pålagt, indebære lejetab som følge af lejers mulige fraflytning, eller alternativt som følge af lejerens krav om nedsættelse af lejen under de skærpede omstændigheder, der tydeligvis vil forringe ejendommens værdi, både i relation til salgsværdi for ekspropriaten og i relation til brugsværdi/lejetab.

Det fremhæves i denne forbindelse, med henvisning til grundlovens § 73, stk. 1, at grundlovsgiverne har bestemt, at erstatningen skal udmåles som ikke blot "erstatning", men som "fuldstændig erstatning". (Understreget her).

Dette kan forekomme som en pleonasme, idet erstatning jo indebærer, at den skadelidte, i erstatningsretlig henseende, skal stilles som om det tabsforvoldende forhold ikke var indtrådt.

Også professor, Dr.Jur. von Eyben har i "Miljørettens Grundbog", 1986, med rette, gjort gældende, at det der forekommer som en pleonasme "fuldstændig erstatning" indebærer, at erstatningen skal udmåles "i toppen af plet".

Tvivl om erstatningsfastsættelsen skal således komme ekspropriaten til gode i situationer, hvor erstatningen kan udmåles i et nærmere angivet interval.

Også i denne sammenhæng fremhæves det, at Ekspropriatens erstatningsudmåling, som anført ovenfor, er sket ved at sætte skønnet under regel og under anvendelse af udefinerbare standardtakster, hvilket i forvaltningsretlig henseende udgør en væsentlig retlig mangel ved afgørelsen (skøn under regel).

Ekspropriatens bemærkninger vedrørende forholdet, hvorefter skønnet er sat under regel, bestyrkes yderligere af udskriften af forhandlingsprotokollen, side 2, venstre spalte, hvorefter:

"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, f.eks. beboelsesejendomme i byzone. Ved fastsættelsen af erstatningen har kommissionen lagt vægt på det berørte areals karakter og beskaffenhed."

Der er dog næppe to ejendomme, der er ens.

Af første del af citatet (første punktum) ovenfor fremgår det, at kommissionen, tilsyneladende som et udtryk for administrativ konveniens, har fundet det hensigtsmæssigt at fastsætte tabet på baggrund af takster, der er ens for alle ejendomme i samme kategori.

Noget selvmodsigende fremgår det af den sidste del af teksten i citatet (andet punktum), at erstatningsfastsættelsen er sket på baggrund af den konkrete ejendoms karakter og beskaffenhed.

Kommissionen er, som nævnt, en forvaltningsmyndighed, og kommissionen må i sagens natur ikke sætte skønnet under regel, som det er sket i denne sag, jf. de anvendte formuleringer.

Der synes at være tale om "tabeljura".

På baggrund af de uklare og selvmodsigende begrundelser for den indbragte afgørelse ses kommissionens afgørelse ikke at indeholde en tilstrækkelig, konkret, begrundelse, hvilket,

under de foreliggende omstændigheder, må føre til tilsidesættelse eller genoptagelse af udmålingsafgørelsen, jf. herved forvaltningslovens §§ 22 og 24.

Det er faktuelt forkert, når kommissionen anfører, at ejerens rådighed, efter tinglysning af servitutten, er ubegrænset, idet ejendommen "…i øvrigt [kan] anvendes som hidtil."

Det anførte bestrides.

Der henvises i så henseende til Ekspropriatens dokument (Bilag 1);

"Elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk - Kalundborg

Arealfortegnelse nr. 8 Holbæk Kommune

September 2024"

Der er tale om en særdeles tæt regulerende klausul, som det fremgår af det nævnte bilag, side 1097, herunder skemaet i § 2.

Deklarationen indebærer et forbud mod udvidelse, eller ændring, af ejendommen, hvilket i sig selv er en væsentlig rådighedsindskrænkning.

Indenfor en zone på 10m, som minimumsafstand, vil ejeren være afskåret fra at opstille stilladser, stiger eller lignende. Dette vil vanskeliggøre nødvendige reparations- og vedligeholdelsesarbejder på og omkring ejendommens facade mod skinnelegemet og tagarbejder. Det er svært at forestille sig, hvorledes facaden vil skulle kunne bemales, repareres i forhold til utætte fuger og sten m.m., ligesom det må antages, at reparationer af vinduer og tag vil være umuliggjort som følge af deklarationen. Ekspropriaten fremhæver, at huset under de foreliggende restriktioner, hverken kan udvikles eller nedrives med henblik på nyopførelse, da hele den fysiske ejendom ligger inden for zonen.

På taksationsforretningen den 2. juni 2025 fremførte lodsejeren og dennes repræsentant følgende synspunkter som støtte for påstanden:

Lodsejeren gjorde gældende, at ejendommen er særligt belastet af servitutten, da halvdelen af huset ligger inden for 10 meter fra banen. Lodsejeren anførte, at dette adskiller sig væsentligt fra situationer, hvor kun baghaven er berørt, og hvor selve beboelsen ligger uden for servitutzonen. Lodsejeren mente derfor ikke, at det er rimeligt at anvende samme takst pr. kvadratmeter som på øvrige ejendomme. Lodsejeren anførte, at servitutteksten indeholder formuleringer om, at visse genstande kun må placeres længere væk end en minimumsafstand, og at dette i praksis betyder, at det ikke er tilladt at opsætte stillads ved huset. Lodsejeren gør gældende, at huset har behov for vedligeholdelse, og at servitutten indebærer væsentlige praktiske begrænsninger, der ikke er taget højde for i erstatningen.

Lodsejeren oplyste, at ejendommen ikke fremstår som en "perle", og at der derfor må foretages omfattende renovering eller eventuelt nybyggeri. Lodsejeren anførte, at det ikke vil være muligt at opføre ny bebyggelse inden for servitutområdet, hvilket væsentligt begrænser ejendommens fremtidige udviklingsmuligheder. Lodsejeren anførte endvidere, at det område, der ligger mellem huset og banen, i praksis er uden værdi, da det ikke må benyttes til selv almindeligt oplag, herunder fliser. Lodsejeren gjorde gældende, at det i praksis er Banedanmark, der afgør, hvad der er tilladt, og at dette skaber usikkerhed om anvendelsen. Lodsejeren bestred, at det fremgår tydeligt af servitutten, at det blot er en anbefaling at kontakte Banedanmark, og ikke et krav.

Lodsejeren påpegede, at de gener, der følger af servitutten, ikke modsvares af den fastsatte erstatning. Lodsejeren gjorde gældende, at det ville være mere rimeligt med en fuldstændig ekspropriation. Lodsejeren påstod derfor primært totalekspropriation og subsidiært en forhøjelse af den fastsatte erstatning.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden fremførte som støtte for påstanden, at servitutten alene regulerer sikkerhedsafstande i forbindelse med eldreven jernbanedrift, og at den ikke ændrer ejerens mulighed for at vedligeholde ejendommen som hidtil. Anlægsmyndigheden oplyste, at masteanlægget er placeret på den modsatte side af sporet, og at sikkerhedszonen på 10 meter alene har til formål at beskytte mod risiko ved stærkstrøm. Anlægsmyndigheden anførte, at der findes flere eksempler på ejendomme langs banen, hvor der er anvendt en takst pr. kvadratmeter, og at der i disse tilfælde også er fastsat erstatning under hensyntagen til servitutarealets størrelse.

Anlægsmyndigheden oplyste, at magnetfeltet på strækningen er målt efter forsigtighedsprincippet, men at det i dette tilfælde ikke omfatter huset, da det ligger uden for det relevante afstandskriterium på 4,5 meter fra spormidten.

Anlægsmyndigheden anførte, at vurderingen af oplag og anden aktivitet i servitutarealet afhænger af konkrete forhold, og at det er en god idé at kontakte Banedanmark ved tvivl. Anlægsmyndigheden understregede, at dette ikke er et krav i servitutteksten, men en anbefaling af hensyn til ejerens ansvar.

Anlægsmyndigheden anførte, at servitutten kan virke restriktiv i sin ordlyd, men i praksis administreres den med hensyn til den konkrete anvendelse og risiko. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at det ikke er relevant at tage udgangspunkt i en eventuel fremtidig nybebyggelse, men alene i det eksisterende hus.

Anlægsmyndigheden bestred, at der er grundlag for totalekspropriation, og henviste til, at dette ikke er en del af kendelsen fra første instans. Anlægsmyndigheden påstod stadfæstelse af ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Der er i den foreliggende sag spørgsmål om erstatning for pålæg af servitut om eldrift. Lodsejeren har desuden nedlagt påstand om Banedanmarks overtagelse af hele ejendommen.

Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at servitutten om eldrift af de af ekspropriationskommissionen anførte grunde ikke hindrer, at ejendommen hensigtsmæssigt kan bevares eller udnyttes på rimelig måde. Taksationskommissionen finder derfor ikke grundlag for at pålægge Banedanmark at overtage hele ejendommen, jf. ekspropriationsprocesloven § 16.

Erstatningen for servitutpålægget skal dække det herved forårsagede tab ved forringelsen af ejendommens handelsværdi. Ligesom ekspropriationskommissionen finder taksationskommissionen generelt, at fastsættelsen af erstatning for pålæg af servitut i sager som den foreliggende mest hensigtsmæssigt foretages med udgangspunkt i takster, der er ens for alle

ejendomme i bestemte relevante kategorier, og som holdes ajour. Dette er med til at sikre en ensartet praksis, og at lige tilfælde bedømmes ens. Formålet med taksterne er at afspejle det typiske værditab for en ejendom inden for den pågældende relevante kategori. De standardiserede takster udgør som nævnt et udgangspunkt for erstatningsfastsættelsen og kan ikke stå alene. Der kan således for den enkelte ejendom gøre sig sådanne særlige forhold gældende, at det efter en konkret vurdering må lægges til grund, at servitutindgrebet i det konkrete tilfælde samlet set må anses for mere belastende og dermed mere værdinedsættende for den pågældende ejendom.

Fastsættelse af erstatning for servitutindgreb med udgangspunkt i standardiserede takster med mulighed for fravigelse, når særlige forhold gør sig gældende, er da også fast, mangeårig taksationspraksis, som er anerkendt af domstolene, jf. f.eks. Østre Landsrets dom af 25. februar 2025 (gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2025 s. 2050 der angik erstatningsfastsættelse for pålæg af servitut om eldrift på en større skovejendom. Tilsvarende har Østre Landsret med dom af 27. november 2024 (sag BS-21825/2023-OLR (20. afdeling)) stadfæstet taksationskommissionens takstmæssige erstatningsfastsættelse af pålæg af eldriftsservitut for en beboelsesejendom i landzone på 1.178 m^2, hvor servitutarealet udgør 745 m^2.

I den foreliggende sag, hvor der er tale om en beboelsesejendom i byzone og et servitutbelagt areal på mellem 32 og 401 m^2, fører det nævnte udgangspunkt til en erstatning for servitutpålægget på 10.553 kr. (senest ajourført i 2024) svarende til den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for servitutpålægget.

I modsætning til ekspropriationskommissionen finder taksationskommissionen imidlertid, at der for den foreliggende ejendoms vedkommende gør sig særlige forhold gældende, som begrunder en forhøjelse af erstatningen for servitutpålægget. Taksationskommissionen lægger til grund, at servituttens 10 m-zone omfatter op mod halvdelen af beboelsesbygningen, og dette må antages at besværliggøre og / eller fordyre vedligeholdelse i væsentligt højere grad, end det i almindelighed er tilfældet for beboelsesejendomme i byzone, hvor servituttens 10 m-zone efter taksationskommissionens opfattelse i det typiske tilfælde må antages at omfatte alene dele af ejendommens haveareal i større afstand fra beboelsen. Ud fra en samlet konkret vurdering finder taksationskommissionen således, at der i den foreliggende sag foreligger sådanne særlige forhold, som begrunder en forhøjelse af erstatningen for pålæg af servitut om eldrift. Erstatningen herfor forhøjes herefter skønsmæssigt til i alt 30.000 kr.

Taksationskommissionen gør opmærksom på, at spørgsmål om erstatning for nærføringsgener i form af bl.a. støj, indblik, dominans og magnetfelt ikke er påkendt af taksationskommissionen som en del af den foreliggende klagesag. Disse spørgsmål er ikke prøvet af ekspropriationskommissionen, men kan forelægges ekspropriationskommissionen til prøvelse, hvis der fremsættes begæring herom inden ét år efter, at ekspropriationsprojektet er færdigmeldt, jf. ekspropriationsprocesloven § 21.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse ændres.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift, 335 m^2 (32-400 m^2), 10.553 kr.,
der på grund af særlige forhold forhøjes til: 30.000 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand ved taksationskommissionen: 7.500 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer), § 22. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og § 29 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Peter Møgelvang-Hansen

Susanne Nielsen

Karl Frandsen

Erling Rørdam

Tina Ortmann Abildgaard

/ 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 29. august 2025

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

