Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 25. september 2025

Sagsnr. 2025-254186

Sagens parter:

person 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

Lb.nr. 5015

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.

Torsdag den 25. september 2025, ca. kl. 9.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor, dr.jur. Thomas Riis, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og landmand Karl Frandsen samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, administrerende direktør Claus Bo Nielsen og landinspektør Erling Rørdam.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved e-mail af 5. maj 2025 af lodsejer, som var til stede.

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

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

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 ejerlav 1 , er en beboelsesejendom beliggende i byzone. Ejendommen har et areal på 599 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en værdi af 1.463.000 kr., heraf grundværdi 888.000 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2024 er ejendommen vurderet til 1.635.000 kr., heraf grundværdi 1.303.000 kr.

I forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk – Kalundborg blev der ved ekspropriationsbeslutning af 24. februar 2025 i henhold til jernbaneelektrificeringsloven, lov nr. 609 af 12. juni 2013, pålagt 280 m^2 af ejendommens areal servitut om eldrift.

Herudover skal der fjernes beplantning på ejendommen i form af tre træer af ær, ask og bøg i ca. 15 meters højde.

Servitutten indebærer bl.a., at ingen dele af ejendommens træer og buske må være tættere på end 3 meter målt fra en lodret linje gennem nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget. For at opfylde dette krav kan Banedanmark pålægge ejeren af ejendommen for egen regning at beskære træer og anden bevoksning, som er mindre end 10 meter fra en lodret linje gennem nærmeste elektrificerede spormidte, medmindre bevoksningen er underlagt en driftsform, der sikrer, at den ikke vil kunne nå nærmere end 3 meter til nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget (servituttens § 1, stk. 1). Det fremgår videre, at ingen dele af ejendommens træer og buske ud fra en forstfaglig vurdering må være i særlig risiko for at vælte og derved udgøre en særlig risiko for at komme tættere end 3 meter på køreledningsanlægget (servituttens § 1, stk. 2). For at opfylde de i § 1 nævnte krav kan Banedanmark pålægge ejeren af ejendommen for egen regning at fælde træer, som ved en af Banedanmark foretaget forstfaglig vurdering bedømmes til at være i særlig risiko for at vælte og derved udgøre en særlig risiko for anlægget. Sker dette ikke inden udløbet af en af Banedanmark fastsat frist, kan Banedanmark på ejerens bekostning gennemføre de nødvendige foranstaltninger (servituttens § 3, stk. 1).

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

1. Inden for en afstand af 10 m fra nærmeste spormidte må der ikke etableres tilskuerpladser, oplagspladser eller opføres nye bygninger. Det samme gælder for stakke, stilladser, stiger og andre genstande eller indretninger, som på grund af deres højde eller manglende stabilitet kan udgøre en fare for køreledningsanlægget. Ligeledes må

maskiner og arbejdskøretøjer, der er højere end 2 m, ikke benyttes inden for denne afstand, medmindre der er tale om landbrugs- eller skovredskaber, hvor det er åbenlyst, at ingen del af redskabet kan komme nærmere end 2 m på spændingsførende dele af køreledningsanlægget.
2. Inden for en afstand af 14 m fra nærmeste spormidte må der ikke opsættes flagstænger.
3. Inden for en afstand af 19 m fra nærmeste spormidte må der ikke etableres brønde til vandforsyning med stift pumperør, opsættes tråde tilhørende elektriske hegn i større højde end 2 m over terrænet eller anbringes trådformede antenner med tilhørende bærende konstruktioner og barduner.

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

Der er i sagen fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Ekspropriationskommissionens kendelse af 7. april 2025, 73. hæfte
- KLAGE: E-mail af 5. maj 2025 fra lodsejer med ejendomsmæglervurdering
- Arealfortegnelse nr. 8 - uddrag
- Ekspropriationsplan
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 24. februar 2025, 71. hæfte
- Tingbogsattest for matr.nr. 1 ejerlav 1

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 7. april 2025. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 7. 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 den permanente forringelse af ejendommens handelsværdi, som indgrebet på ejendommen medfører, jf. ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

Servitut om eldrift

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 ejers rådighed over ejendommen i forskellig grad, jf. § 2 i servitutten. Idet der er tale om en beboelsesejendom 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, og eldriftsservitutten er ikke til hinder for, at ejeren etablerer ny beplantning mere end 3 meter fra det kommende kørestrømsanlæg. Dette medfører dog visse forpligtelser i forhold til vedligeholdelse mv. af en evt. beplantning.

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 8.820 kr., svarende til 280 m² á 31,50 kr. pr. m², når det berørte servitutareal er i intervallet 32-400 m².

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

Tab af beplantning og midlertidig adgang til fældningsarbejde

For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde samt åbning af have har kommissionen skønsmæssigt fastsat erstatningen til 25.000 kr. Kommissionen har foretaget en konkret vurdering af den beplantning, der fjernes som led i projektet. Kommissionen har i den forbindelse lagt vægt på beplantningens karakter og betydning for ejendommen, herunder beplantningens placering på ejendommen. Kommissionen noterede sig på ekspropriationsforretningen, at der skal fjernes 3 træer i ca. 15 meters højde, heraf et større asketræ.

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

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

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift (have), 280 m² á 31,50 kr.:	*8.820 kr.*
For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde samt åbning af have:	*25.000 kr.*
I alt:	*33.820 kr.*

Erstatningen forrentes med 2,35 % p.a. fra den 24. 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 den samlede erstatning forhøjes.

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

Lodsejeren gjorde gældende, at fjernelsen af et stort træ vil efterlade et markant hul i hækken mod banen, hvilket vil medføre væsentlige indbliksgener fra naboen på den modsatte side. Lodsejeren anførte, at beplantningen hidtil har tjent som visuel afskærmning, og at det åbne hul vil forringe oplevelsen af ejendommen. Lodsejeren fremførte, at træets stub vil forhindre genplantning, og at ny beplantning i øvrigt vokser langsomt på grunden på grund af sur jord efter tidligere grantræer. Lodsejeren bemærkede, at det ikke er muligt selv at udføre fysisk arbejde, herunder ny beplantning, og gjorde gældende, at dette bør tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen.

Lodsejeren anførte, at der er oplyst, at et nyt hegn skal placeres to meter inde på egen grund, og at anlægsmyndigheden er blevet anmodet om at opsætte hegnet. Lodsejeren fremførte, at hvis rodfræsning ikke foretages af anlægsmyndigheden, kan området ikke genetableres med ny beplantning, og at det derfor bør udløse erstatning for udgiften til rodfræsning. Lodsejeren påpegede, at haven som følge heraf er funktionelt reduceret, da beplantning ikke kan genetableres i samme omfang som før.

Lodsejeren gjorde endvidere gældende, at en højere erstatning er berettiget og anførte, at der ønskes gennemført en ejendomsmæglervurdering samt en trævurdering efter VAT19 med henblik på at fastlægge den korrekte erstatning. Lodsejeren fremførte, at erstatningen bør fastsættes på baggrund af disse vurderingers resultat. Lodsejeren fastholdt, at de samlede gener og tab overstiger det niveau, som den fastsatte standardtakst samt ulempeerstatning dækker.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

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

Anlægsmyndigheden bemærkede, at servitutten forbyder høje træer, som udgør fare for jernbanedriften, men at lavere buske og anden ikke-risiko beplantning fortsat er tilladt. Anlægsmyndigheden oplyste, at fældning normalt sker ned til cirka 10 cm over jorden, og at der som udgangspunkt ikke foretages rodfræsning (medmindre der er tale om enkeltstående træer i græsplæne). Anlægsmyndigheden påpegede, at omkringstående beplantning typisk vil vokse hen over træstubben og gradvist lukke hullet. Anlægsmyndigheden tilføjede, at det er muligt at lade dele af træet stå højere, hvis lodsejeren ønsker det, men at dette forudsætter regelmæssig beskæring, som lodsejeren selv skal varetage.

Anlægsmyndigheden anførte, at der ikke gælder et generelt krav om, at hegn skal placeres to meter inde på grunden. Anlægsmyndigheden forklarede, at hegnet blot skal kunne vedligeholdes fra lodsejerens egen ejendom. Anlægsmyndigheden præciserede i den forbindelse, at afstandskrav efter el-sikkerhedsregler først gælder ved 14 meter for flagstænger og 19 meter for elektriske installationer.

Anlægsmyndigheden fastholdt, at der i den konkrete sag ikke foreligger usædvanlige forhold, der tilsiger fravigelse af den mangeårige takstpraksis. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at spørgsmål om indblik eller anden nærføringspåvirkning kan behandles særskilt i en fremtidig sag, men ikke har betydning for vurderingen af servitutkompensation i denne sag. Anlægsmyndigheden påstod derfor stadfæstelse.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

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

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

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

Taksationskommissionen finder i lighed med ekspropriationskommissionen og efter sædvanlig praksis for anlæg af denne type, at det er hensigtsmæssigt at fastsætte tabet på baggrund af takster, der er ens for alle ejendomme i denne kategori. Kommissionen fastsætter herefter en samlet erstatning for servitut om eldrift på 8.820 kr., svarende til 280 m^2 à 31,50 kr. pr. m^2, når det berørte areal er i intervallet 32-400 m^2.

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

For så vidt angår tab af beplantning bemærker taksationskommissionen, at der ved erstatningsfastsættelse for beplantning, der mistes eller beskadiges, ikke skal ses på, hvad et tilsvarende tab ville koste, men på det tab, som den mistede beplantning påfører ejendommens værdi. Ved taksering af beplantning inddrages beplantningens karakter og funktion. Beplantningen på ejerens ejendom afskærmer ejendommen fra bl.a. indblik fra tog på banelegemet. Fjernelsen af det ene træ vil efterlade et betydeligt hul i denne afskærmning med heraf øgede indbliksgener til følge. Taksationskommissionen finder, at disse øgede indbliksgener er så klart forventelige og konkrete, at der er grundlag for at øge den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning. Kommissionen tilkender herefter for samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde samt åbning af have, en samlet erstatning skønsmæssigt fastsat til 35.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift (have), 280 m^2 à 31,50 kr.:	*8.820 kr.*
For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde samt åbning af have:	*35.000 kr.*
I alt	*43.820 kr.*

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse forhøjes.

Erstatningen forrentes med 2,35 % p.a. fra den 24. februar 2025, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

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

Thomas Riis

Susanne Nielsen

Karl Frandsen

Claus Bo Nielsen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 27. november 2025

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

