Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 2. juli 2025

Sagsnr. 2025-226958

Sagens parter:

virksomhed 1 **ApS**

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1 4300 Holbæk

Lb.nr. 3529

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. 8.40 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 1 4300 Holbæk. 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 m.v. 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 har et areal på 488 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en værdi af 1.180.000 kr., heraf grundværdi 821.000 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2022 er ejendommen vurderet til 1.344.000 kr., heraf grundværdi 1.078.000 kr. Lodsejer købte ejendommen for 200.000 kr. med overtagelse den 1. oktober 2024.

I forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk – Kalundborg blev der ved ekspropriationsbeslutning af 21. november 2024 i henhold til jernbaneelektrificeringsloven, lov nr. 609 af 12. juni 2013, pålagt ejendommen servitut om eldrift Servitutarealet, 522 m^2, er opmålt i et digitalt kort og overstiger matriklens areal ifølge Tingbogens oplysninger med 34 m² (ejendommens areal er i matriklen anført til 488 m^2).

Herudover skal der fjernes beplantning på ejendommen bestående af ca. 54 træer langs banen, primært nordmannsgran, mirabel, ahorn og ær. Denne beplantning skal fjernes ud fra Banedanmarks forstfaglige vurdering af, at den kan udgøre en risiko for det kommende kørestrømsanlæg, jf. nedenfor.

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 16. december 2024, 54. hæfte
- KLAGE: E-mail af 4. januar 2025 fra lodsejer
- Arealfortegnelse nr. 8 - uddrag
- Ekspropriationsplan
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 21. november 2024, 53. hæfte
- Tinbogsattest for matr.nr. 1
- Salgsannonce adresse 1 , 4300 Holbæk
- Supplerende indlæg af 19. juni 2025 fra lodsejer
- Ejendomsmæglererklæring udleveret af lodsejer på taksationsforretningen den 2. juli 2025

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 16. december 2024. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 16. december 2024:

"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 totaleksspropriation

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 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, og eldriftsservitutten er ikke til hinder for, at ejeren kan renovere og vedligeholde ejendommen, selvom det kan kræve en vis tilpasning af arbejdet. Endvidere har ejer erhvervet ejendommen på et tidspunkt, hvor det allerede var kendt, at ejendommen ville blive pålagt servitut om eldrift.

Ekspropriationskommissionen finder herefter, at der ikke er grundlag for at imødekomme ejerens anmodning om totaleksspropriation 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 som haveareal til en beboelsesejendom beliggende i byzone.

Kommissionen har fastsat en samlet erstatning for servitut om eldrift på 12.600 kr., idet erstatningen på 12.600 kr. gives til beboelsesejendomme i byzone, når det berørte servitutareal er i intervallet 401 -1.000 m^2.

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

Tab af beplantning og midlertidig adgang til fældningsarbejde

For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde og åbning af have mod banen har kommissionen skønsmæssigt fastsat erstatningen til 75.000 kr. Kommissionen har foretaget en konkret vurdering af den beplantning, der fjernes som led i projektet, og kommissionen har i denne forbindelse lagt vægt på beplantningens karakter og betydning for ejendommen, herunder beplantningens placering på ejendommen.

<u>Sagen afgøres herefter således:</u>

For servitut om eldrift, 522 m^2 (401 - 1.000 m^2):	*12.600 kr.*
For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde samt åbning af have:	*75.000 kr.*
I alt:	*87 .600 kr.*

Godtgørelse for sagkyndig bistand: *5.000 kr.*

Erstatningen forrentes med 2,85 % p.a. fra den 21. november 2024, jf. ekspropriationsprocesslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 og § 29 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. 3529, matr.nr. 1 *, beliggende* adresse 1 *4300 Holbæk, der ejes af* virksomhed 1 *ApS (i det følgende ”Ekspropriaten”), ved* Virksomhedsejer 1*, i tilknytning til forretningen om, at der blev gennemført en totaleksspropriation af ejendommen, jf. herved ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1 og 2 (ekstension).*

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

Ekspropriaten gjorde, som det fremgår af protokoltilførsel af 16. december 2024, indsigelse mod erstatningsudmålingen.

Den konstituerede Kommissarius afsagde kendelse om, at ejendommen skulle pålægges en begrænsende servitut om eldrift, for så vidt angår 488m2 af ejendommen.

Det fremgår af protokollatet, at der fejlagtigt er pålagt ejendommen en servitut om eldrift, for så vidt angår et areal stort 522m2. Servitutarealets størrelse overstiger således ejendommens areal, der ifølge matriklen er 488m2.

Særskilt for denne sag er bl.a., at der skal ske omfattende fældning/rydning af beplantning på ejendommen, idet beplantningen angiveligt skulle være i strid med servitutten om eldrift. Fjernelse af beplantning på ejendommen omfatter konkret ikke mindre end op til 54 træer i alt, herunder træer af sorterne nordmannsgran, mirabel, ahorn og ær.

Indgrebet i forhold til den eksisterende ejendom er derfor ganske betragteligt.

Det fremgår af servitutteksten, at Eksproprianten kan ”… pålægge ejeren af ejendommen for egen regning at fælde træer, som ved en af Banedanmark foretaget forstfaglig vurdering bedømmes at være i særlig risiko for at vælte og derved udgøre en særlig risiko for anlægget.”

Også dette forhold vil skulle resultere i en øget erstatning (”for egen regning”).

Det vides i sagens natur ikke, hvorvidt der skal ske fuldstændig rydning, idet beskrivelsen af servituttens retsvirkninger omfatter træer, der bedømmes ”… at være i særlig risiko for at vælte og derved udgøre en særlig risiko for anlægget.”

Der ses ikke i Kommissionens afgørelse at være indeholdt nogen som helst erstatning til Ekspropriaten, såfremt denne, i henhold til servitutteksten, måtte blive pålagt at fælde træer efter Ekspropriantens begæring. Det lægges tilsyneladende til grund, at Ekspropriaten ikke skal tilkendes erstatning for sådanne udgifter. Det er forkert.

Fældning af træer vil i øvrigt kunne øge støjpåvirkningen af beboelsesejendommen, idet træerne har en skærmende effekt.

Fældning af træer vil i givet fald nødvendiggøre efterfølgende stubfræsning og bortskaffelse af træernes rodnet, hvilket vil kunne påføre Ekspropriaten yderligere merudgifter, som der ikke ses at være indeholdt i det tilkendte erstatningsbeløb.

Det fremgår af protokollen, at Kommissionen udmålte en samlet erstatning på kr. 12.600 "… idet erstatningen på 12.600 kr. gives til beboelsesejendomme i byzone, når det berørte servitutareal er i intervallet 401-1.000m2."

Det fremgår videre af protokollatet, at:

"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).

Der er dog tillige udmålt en erstatning på kr. 75.000 i relation til tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde og åbning af have mod banen.

Det vurderes, at de nævnte kr. 75.000 er utilstrækkelige, herunder i relation til efterfølgende nødvendig fjernelse af stubbe og rødder samt retablering af jord m.v.

Dette forhold ses ikke inddraget i forbindelse med udmålingen af det nævnte beløb.

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, jf. citatet ovenfor ("Kommissionen har fastsat en samlet erstatning for servitut om eldrift på 12.600 kr., idet erstatningen på 12.600 kr. gives til beboelsesejendomme i byzone, når det berørte servitutareal er i intervallet 401-1.000m2.")

I afsnittet umiddelbart nedenfor henvises der til "den fastsatte standardtakst for erstatningsberegningen".

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.

Det fremhæves 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.

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".

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

Også i denne sammenhæng er det vigtigt at fremhæve, at Ekspropriantens 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, 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." (Understreget her).

Af første del af citatet 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, endskønt ejendommene ikke er ens.

Noget selvmodsigende fremgår det af den sidste del af teksten i citatet, 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 også denne sag, jf. de anvendte formuleringer, der ovenikøbet er selvmodsigende.

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 begrundelse, hvilket, under de foreliggende omstændigheder, må føre til tilsidesættelse, eller genoptagelse, af afgørelsen, jf. herved også 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."

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

Lodsejeren påpegede, at de træer, der skal fjernes, ønskes fældet ved roden frem for beskæring, da beskæring hurtigere vil påføre lodsejeren udgifter til vedligeholdelse. Lodsejeren anførte, at beplantningen har givet læ, skygge og privatliv, og at fjernelsen vil efterlade ejendommen med fuldt indblik fra banen, hvilket både forringer oplevelsen af ejendommen og nedsætter dens værdi. Lodsejeren forklarede, at den visuelle forringelse er væsentlig, da ejendommen ligger sydvendt og tæt ved banen. Lodsejeren gjorde gældende, at der er tale om en særlig situation, hvor servitutten omfatter hele haven og ikke kun et mindre hjørne, og at dette medfører, at hele ejendommen bliver underlagt restriktioner og forøget risiko.

Lodsejeren påpegede, at der skal indhentes tilladelse fra Banedanmark til næsten alle former for arbejde på ejendommen, og at det indebærer krav om arbejdsinstrukser, hvilket gør almindelig vedligeholdelse mere besværlig og dyrere. Lodsejeren bemærkede, at han har stilladskursus, men at stilladser ikke må fastgøres til husets gavl uden særlig tilladelse, hvorfor der skal indhentes bistand fra professionelle. Lodsejeren gjorde gældende, at prisen for et professionelt fastgjort stillads beløber sig til ca. 80.000 kr. Lodsejeren fremførte, at det er urimeligt, at sådanne udgifter pålægges som følge af servitutten.

Lodsejeren forklarede, at beplantningen mod banen består af 54 træer, som skaber en grøn afskærmning mod både støj og indblik. Lodsejeren anførte, at når disse træer fjernes, vil nærheden til banen fremstå markant tydeligere, og ejendommen vil miste den karakter af natur, som beplantningen giver. Lodsejeren mener, at en ny beplantning ikke vil kunne genoprette denne funktion, da træer ikke må vokse op i højden. Lodsejeren anfører, at det især er højden og den grønne karakter, der har værdi, og at kompensationen på 75.000 kr. for beplantningen er utilstrækkelig.

Lodsejeren bemærkede, at ejendommen har været udbudt til salg i 9-12 måneder uden resultat, og at ejendomsmægleren har erklæret, at ekspropriationen og servitutten afholder potentielle købere. Lodsejeren henviste til den på dagen udleverede ejendomsmæglererklæring af 26. juni 2025 udarbejdet af ejendomsmægler Jørgen Rasmussen, Casa Bolig. I erklæringer står bl.a. følgende:

"Nedennævnte er en status fra undertegnede, der har haft ejendommen til salg i ¾ år.

Ejendommen har rent faktisk akkumuleret en del fremvisninger og interesse, men ingen har ønsket at fremkomme med et tilbud.

Det, som jeg hører, når jeg fremviser ejendommen, er følgende:

- *Ejendommen er beliggende tæt på banelegemet.*
- *Når dialogen falder på ekspropriationen, herunder at bevoksningen bliver beskåret mod banelegemet, er de mulige købere noget tilbageholdende, idet der bliver et væsentligt større udsyn til togene, støjen bliver kraftigere og det kommer grundlæggende til at virke voldsommere.*
- *Når først træerne fra haven ud mod banelegemet er væk, er ejendommen jo stort set blotlagt til offentligt skue.*

Vores erfaring på nuværende tidspunkt har været, at ejendommen i bund og grund godt kan sælges, men der skal en kraftig prisjustering til i nedadgående retning henset til ovennævnte."

Lodsejeren påstod derfor fuld ekspropriation eller en erstatning, der fuldt kompenserer for den særlige påvirkning af ejendommen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden fremførte som støtte for påstanden, at beplantningen fjernes i henhold til servitutten, og at der ydes erstatning for den fjernede beplantning, men ikke for nyplantning. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at træer allerede kan pålægges fjernet af hensyn til driften, jf. jernbanelovens § 25, og at den nuværende servitut alene formaliserer en eksisterende retstilstand. Anlægsmyndigheden påpegede, at beplantningen er af en type og højde, som kan være i strid med sikkerheden, og at sund beplantning under 3 meters højde som udgangspunkt ikke udgør en risiko.

Anlægsmyndigheden forklarede, at servitutten er udformet for at sikre jernbanens drift og borgernes sikkerhed. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at servitutten reelt kun medfører restriktioner i en 10 meter zone målt fra kørestrømsanlægget, og at det resterende areal på ejendommen ikke er omfattet af brugsbegrænsninger, medmindre særlige installationer som flagstænger eller master ønskes opført.

Anlægsmyndigheden påpegede, at ejer kan henvende sig og få vurderet behovet for arbejdsinstruks ved arbejde nær banen, og at anlægsmyndigheden udleverer pjecer og vejledning i den forbindelse. Anlægsmyndigheden understregede, at det altid beror på en konkret vurdering, om arbejde udgør en risiko, og at det er muligt at få instruks tilpasset den enkelte opgave. Anlægsmyndigheden bemærkede, at der ikke er dokumentation for, at almindelige vedligeholdelsesopgaver nødvendiggør professionel bistand.

Anlægsmyndigheden anførte, at takstsystemet for servitutkompensation er baseret på ensartet og mangeårig fast praksis. Anlægsmyndigheden påpegede, at der ikke er grundlag for at give en særlig kompensation, når taksten netop er fastsat under hensyntagen til almindelige indsigelser, herunder visuelle gener, risiko og tilgængelighed. Anlægsmyndigheden henviste til, at der ved besigtigelsen i november 2023 blev gjort opmærksom på, at en servitut ville blive pålagt ejendommen, og at ejendommen først herefter blev erhvervet af lodsejer.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at fjernelse af beplantning ikke har målbar effekt på støjniveauet og at visuel skærmning ikke i sig selv dokumenterer et støj- eller indblikstab, der berettiger til øget kompensation. Anlægsmyndigheden afviste, at der foreligger retlig pligt til at give erstatning ud over den fastsatte takst.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Der er i den foreliggende sag spørgsmål om erstatning for pålæg af servitut om eldrift og for tab af beplantning, herunder haveåbning. 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 401 og 1.000 m^2, fører det nævnte udgangspunkt til en erstatning for servitutpålægget på 12.600 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. Selv om servitutten om eldrift i det foreliggende tilfælde reelt omfatter hele ejendommens areal, udgør 14 m- og 19 m-zonerne dog ikke i sig selv nogen stor rådighedsbegrænsning. Derimod finder taksationskommissionen, at servituttens 10 m-zone ligger så tæt på beboelsens gavl, at den 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 en mindre del 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 25.000 kr.

Af de grunde, der er anført af ekspropriationskommissionen, tiltræder taksationskommissionen ekspropriationskommissionens fastsættelse af erstatningen for tab af beplantning m.v.

Taksationskommissionen gør opmærksom på, at spørgsmål om erstatning for nærføringsgener i form af bl.a. støj, indblik, og dominans 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, 522 m^2 (401-1.000 m^2) 12.600 kr., der på grund af særlige forhold forhøjes til:	25.000 kr.
For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde samt åbning af have:	75.000 kr.
I alt	100.000 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen:	5.000 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.

