Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 27. februar 2026

Sagsnr. 2025-254271

Sagens parter:

Person med navne- og adressebeskyttelse

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

Lb.nr. 5249

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster 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.

Fredag den 27. februar 2026, ca. kl. 11.10 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 forhenværende vurderingsinspektør Preben Thorvig, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og administrerende direktør Claus Bo Nielsen.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved brev af 6. maj 2025 fra lodsejer. Lodsejer deltog på taksationsforretningen.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektørerne Klavs Petersen og Casper Trock samt jurist Birgitte Madsen, 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 landzone. Ejendommen har et areal på 1.490 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en værdi af 681.000 kr., heraf grundværdi 344.000 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2024 er ejendommen vurderet til 701.000 kr., heraf grundværdi 454.000 kr.

I forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk – Kalundborg blev der ved ekspropriationsbeslutning af 3. december 2024 i henhold til jernbaneelektrificeringsloven, lov nr. 609 af 12. juni 2013, pålagt 863 m^2 af ejendommens areal servitut om eldrift.

Herudover skal der fjernes beplantning på ejendommen bestående af 11 piletræer og 2 rødel i ca. 18 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 11. april 2025, 76. hæfte
- KLAGE: Brev af 6. maj 2025 fra lodsejer
- Arealfortegnelse nr. 8 - uddrag
- Ekspropriationsplan
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 3. december 2024, 56. hæfte
- Lodsejers e-mail af 5. marts 2025 – afslag på erstatningsforslag
- Tingbogsattest for adresse 1
- Anlægsmyndighedens indlæg af 5. februar 2026
- Lodsejers e-mail af 18. marts 2026 – supplerende indlæg
- Anlægsmyndighedens e-mail af 24. marts 2026 – svar på lodsejers e-mail af 19. marts 2026

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 11. april 2025. Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 11. 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.*

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. 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 12.600 kr., idet erstatning på 12.600 kr. gives til havearealer for beboelsesejendomme, når det berørte servitutareal er i intervallet 401-1.000 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 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 på ekspropriationsforretningen, at der skal fjernes 13 træer i ca. 18 meters højde.

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 for 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."

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

For servitut om eldrift, 863 m^2 (401 - 1.000 m^2):	*12.600kr.*
For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde samt åbning af have:	*<u>25.000 kr.</u>*
I alt:	*37.600 kr.*

Erstatningen forrentes med 2,85 % p.a. fra den 3. december 2024, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023)"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen fastsættes til mindst 200.000 kr.

Lodsejeren anførte, at ejendommen ligger tæt på jernbanen og tæt på naboens skel, og at ejendommen er meget smal. Lodsejeren oplyste, at servitutten indebærer, at grunden ikke kan bebygges med et nyt hus, bl.a. som følge af restriktioner for, hvor tæt der kan bygges på naboskel. Lodsejeren fremhævede, at sagen også angår træerne og spørgsmålet om, hvad lodsejeren kan og ikke kan gøre på ejendommen efter servitutten.

Lodsejeren forklarede, at hovedbekymringen er, at lodsejeren tidligere kunne udleje ejendommen, men at dette nu ikke længere er muligt. Lodsejeren gjorde gældende, at ejendommen efter banens elektrificering ikke vil kunne sælges til almindelige købere. Lodsejeren bemærkede, at en ejendomsmægler efter lodsejerens opfattelse vil vurdere ejendommen lavere, og at almindelige familier og andre købere efter lodsejerens opfattelse ikke vil ønske at købe den.

Lodsejeren fremhævede, at sagen ikke kun handler om servitutten, men også om sundheds- og sikkerhedshensyn i relation til magnetfeltet. Lodsejeren gjorde gældende, at mediebranchen bredt informerer om, at højspænding ikke blot er farligt, men også sundhedsskadeligt for mennesker, og at dette særligt berører børn, der opholder sig tæt på strømkilderne. Lodsejeren påpegede, at elektriciteten og de strømførende ledninger efter lodsejerens opfattelse giver anledning til bekymring, særligt under storme og i dårligt vejr, herunder om elektromagnetiske felter og støj fra de strømførende ledninger. Lodsejeren fastholdt, at problemet er opfattelsen af sundhedsrisiciene og ikke de reelle beregninger.

Lodsejeren gjorde gældende, at jernbanens elektrificering medfører en værdiforringelse af ejendommen. Lodsejeren anførte, at strømfelternes påvirkning væsentligt reducerer ejendommens handelsværdi.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet-

Anlægsmyndigheden fremførte, at beregninger viser, at der ikke er risiko for skadevirkninger fra magnetfelt fra elektriciteten. Anlægsmyndigheden fremførte, at der på nuværende tidspunkt er mere støj fra dieselmotorer på tog, end der vil være, når togene bliver elektrificerede.

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 12.600 kr., idet erstatning af denne størrelse gives til havearealer for beboelsesejendomme, når det berørte servitutareal er i intervallet 401 m^2-1.000 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.

Det fremgår af sagens oplysninger, at anlægsmyndigheden har beregnet magnetfeltet fra køreledningsanlægget, og at disse beregninger efter de accepterede grænseværdier viser, at der ikke er risiko for skadevirkninger fra magnetfelt fra elektriciteten. Taksationskommissionen lægger herefter til grund, at ejendommen på grund af anlægget ikke er udsat for sundhedsskadelige magnetfelter, som kan begrunde erstatning.

Taksationskommissionen finder af samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen, at erstatning for samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde samt åbning af have passende kan fastsættes til 25.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster således ekspropriationskommissionens afgørelse.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift, 863 m^2 (401 - 1.000 m^2):	*12.600kr.*
For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde samt åbning af have:	*25.000 kr.*
I alt:	*37.600 kr.*

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

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.

Erstatningen forrentes med 2,85 % p.a. fra den 3. december 2024, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Thomas Riis

Susanne Nielsen

Preben Thorvig

Erling Rørdam

Claus Bo Nielsen

/ 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 5. maj 2026

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

