Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 25. september 2025

Sagsnr. 2025-244751

Sagens parter:

person 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

Lb.nr. 5145

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.

Torsdag den 25. september 2025, ca. kl. 10.55 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 21. marts 2025 af lodsejer. Lodsejer deltog ikke på taksationsforretningen efter forudgående varsel.

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 745 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en værdi af 717.000 kr., heraf grundværdi 389.000 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2024 er ejendommen vurderet til 862.000 kr., heraf grundværdi 516.000 kr.

Af tingbogen fremgår det, at ejendommen er solgt til overtagelse pr. 15. oktober 2025 til en pris på 1.000.000 kr. (familiehandel, tinglyst 11. september 2025).

I forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk – Kalundborg blev der ved ekspropriationsbeslutning af 25. februar 2025 i henhold til jernbaneelektrificeringsloven, lov nr. 609 af 12. juni 2013, pålagt 388 m^2 af ejendommens areal servitut om eldrift.

Herudover skal der fjernes beplantning på ejendommen bestående af en rødgran i ca. 19 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 5. marts 2025, 67. hæfte
- KLAGE: E-mail af 21. marts 2025 fra lodsejer
- Arealfortegnelse nr. 8 - uddrag
- Ekspropriationsplan
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 25. november 2024, 53. hæfte med fremsendelsesbrev af 16. december 2024
- E-mail af 26. marts 2025 fra KOMOE til lodsejer – bekræftelse på modtagelse af e-mail af 21. marts 2025 (klagen)
- Tingbogsattest for matr.nr. 1 ejerlav 1

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 5. marts 2025. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 5. marts 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

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. beboelsesejendom i byzone. Ved fastsættelsen af erstatningen har kommissionen lagt vægt på det berørte areals karakter og beskaffenhed som haveareal til en beboelsesejendom i byzone.

Kommissionen har fastsat en samlet erstatning for servitut om eldrift på 12.222 kr., svarende til 388 m² á 31,50 kr. Taksten for servitut om eldrift vedrørende havearealer i byzone er fastsat til 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 og midlertidig adgang til fældningsarbejde, har kommissionen skønsmæssigt fastsat erstatningen til 10.000 kr. Kommissionen har foretaget en konkret vurdering af den beplantning (1 rødgran), der fjernes som led i projektet. Kommissionen har i den forbindelse bl.a. lagt vægt på træets karakter og omfang, herunder at der er tale om en 19 meter høj rødgran. Kommissionen har endvidere også lagt vægt på træets placering på ejendommen.

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".

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift, 388 m² á 31,50 kr.:	*12.222 kr.*
For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning og midlertidig adgang til fældningsarbejde	*10.000 kr.*
I alt	*22.222 kr.*

Erstatningen forrentes med 2,85 % p.a. fra den 25. november 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.

Ved klagen af 21. marts 2025 fremførte lodsejeren følgende synspunkter:

"Tidligere har vi nævt at vi er uenige at skære vores gamle fyrtræ af.
Den er vurderet til at have en stabil stamme og er belligende mere end 50 meter fra jernbanen.

Vi er uenige og godkender ikek at i skære den væk, eller nogle andre.
Vi gå rettens vej hvis i er enige, da vores fyrnåls træ er grunden til at vi har købt huset for nogle år siden!"

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

Anlægsmyndigheden bemærkede, at lodsejeren har anført, at træet står 50 meter fra banen, men at træet reelt er placeret cirka 10 meter fra spormidten. Anlægsmyndigheden forklarede, at det efter en konkret vurdering fra Banedanmarks forstkandidat er nødvendigt at fjerne træet. Anlægsmyndigheden oplyste, at der på nuværende tidspunkt ikke er opsat master, men at de kommende master vil have en højde på cirka 8-10 meter over skinnerne.

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.

Lodsejeren har gjort gældende, at fjernelsen af den bestående rødgran i ca. 19 meters højde, som er omfattet af ekspropriationen, omgøres, således at træet ikke fjernes. Taksationskommissionen har ikke kompetence til at ændre ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår indholdet af ekspropriationen, men har alene kompetence til at forholde sig til spørgsmålet om erstatning for den lidte skade som følge af ekspropriationen, jf. ekspropriationsproceslovens § 19.

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse af samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift (have), 388 m² à 31,50 kr.:	*12.222 kr.*
For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde samt åbning af have:	*10.000 kr.*
I alt	*22.222 kr.*

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Erstatningen forrentes med 2,85 % p.a. fra den 25. november 2024, 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

