Taksationskommissionen for Sjælland mv.

Kendelse

Forretning, den 14. maj 2025

Sagsnr. 2024-220488

Sagens parter:

person 1 **og** person 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1 og 2

Beliggende: adresse 1

3320 Skævinge

(Lb.nr. 4)

mod

Lokaltog A/S

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriations-kommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for pålæg af servitut om vejret på privat fællesvej Vej 1 .

Onsdag den 14. maj 2025, ca. kl. 09:00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland mv. på adresse 2 , 3320 Skævinge. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor, dr.jur. Thomas Riis, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, forhenværende vurderingsinspektør Preben Thorvig og cand.jur. Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede

kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og administrerende direktør Claus Bo Nielsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Roar Juul Lunau-Borgen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland mv. af lodsejerne ved e-mail af 14. movember 2024. person 2 repræsenterede lodsejerne under taksationsforretningen.

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Katja Diana Joost, Lokaltog A/S, og landinspektør Thomas Hammer, CK Land A/S.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, Fuldmægtig, cand.jur. Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Ejendommen 1 og 2 , er en landbrugsejendom uden beboelse, beliggende i landzone. Det samlede areal udgør 108.536 m², hvoraf 3.687 m² er vejareal. Ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 er ejendommen vurderet til en samlet ejendomsværdi på 810.000 kr., heraf udgør grundværdien 399.600 kr.

Anlægsmyndigheden har et sporskifte beliggende i umiddelbar nærhed af ejendommen. Tilsyn og vedligeholdelse af sporskiftet kræver adgang via den private fællesvej, som ejendommen har andel i. I 2022 blev anlægsmyndigheden gjort opmærksom på, at den ikke havde den nødvendige vejret til at benytte den pågældende vej. Den 15. august 2024 blev der derfor gennemført ekspropriation med henblik på pålæg af servitut om vejret i medfør af § 30, stk. 2, nr. 5 og 6 i jernbaneloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1091 af 11. august 2023.

Den del af servitutten om vejret, der vedrører den pågældende ejendom, omfatter i alt 1.917 m², fordelt med 767 m² på matr.nr. 1 og 1.150 m² på matr.nr. 2 . Før ekspropriationen var færdselsretten til denne del af den private fællesvej forbeholdt lodsejerne. For den resterende del af den private fællesvej, omfattende løbenumrene 1–3, deles udgifterne til vedligeholdelse mellem løbenumrene 1–4, hvor lodsejerne afholder 20 % af de samlede udgifter.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Ekspropriationskommissionens kendelse af 17. oktober 2024 (2. hæfte)
- KLAGE: af 14. november 2024 fra lodsejer
- Anlægsmyndighedens besigtigelsesbog af 10. juni 2024
- Oversigtsplan af 30. maj 2024
- Ekspropriationsplan af 30. maj 2024
- Arealfortegnelse
- Lodsejers kommentarer til ekspropriationsforretningen fremsendt 2. august 2024
- Anlægsmyndighedens kommentarer til lodsejers kommentarer fremsendt 6. august 2024

- Oversendelsesbrev fra ekspropriationskommissionen til lodsejer fremsendt 24. september 2024
- Erstatningsforslag
- Forhandlingsprotokollen af 15. august 2024 (1. hæfte)
- E-mail fra lodsejer af 23. april 2025
- Lokalplan nr. 36
- Skriftligt indlæg fra anlægsmyndigheden udleveret på taksationsforretningen
- Lodsejers supplerende indlæg af 20. maj 2025
- Anlægsmyndighedens supplerende indlæg af 23. maj 2025

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens afgørelse af 17. oktober 2024. Kommissionens resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 17. oktober 2024:

"Kommissionens bemærkninger og afgørelse

Kommissionen har på ekspropriationsforretningen noteret sig, at Lokaltog har benyttet vejen uden vejret i en længere periode fra vejens etablering.

På denne baggrund har kommissionen besluttet at tildele ejerne af den grusbelagte del af Vej 1 *en samlet ulempeerstatning for den hidtidige brug af grusvejen på 10.000 kr. Erstatningen fordeles efter den oplyste fordelingsnøgle, jf. side 3 i protokollen. I overensstemmelse med fordelingsnøglen har kommissionen således fastsat ulempeerstatningen for ejendommen til 2.000 kr. svarende til 20% af 10.000 kr.*

Kommissionen har endvidere besluttet at tildele ejeren af lb.nr. 4 en ulempeerstatning på 5.000 kr. for den hidtidige brug af den asfalterede del Vej 1 *.*

Der tildeles ikke nogen erstatning for pålæg af servitut om vejret, da kommissionen vurderer, at ejendommen ikke lider et tab herved.

Kommissionen har noteret sig, at ejerne på forretningen oplyste, at de har anvendt sagkyndig bistand i forbindelse med forretningen. Kommissionen har på denne baggrund fastsat en godtgørelse for sagkyndig bistand på 5.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For ulemper ved brug af privat fællesvej (grusbelagt del af Vej 1 *):*	*2.000 kr.*
For ulemper ved brug af privat fællesvej (asfalteret del af Vej 1 *):*	*5.000 kr.*
I alt:	*7.000 kr.*
Godtgørelse for sagkyndig bistand:	*5.000 kr.*

Erstatningen forrentes med 3,35 % p.a. fra den 15. august 2024, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 og § 29 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023)."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatning for pålæg af servitut om vejret fastsættes til 13.320 kr. årligt samt at ulempeerstatningen forhøjes.

Lodsejerne har under taksationsforretningen den 14. maj 2025 samt i skriftlige indlæg af 23. april og 20. maj 2025 bl.a. anført følgende synspunkter:

Lodsejerne gjorde gældende, at færdselsretten skal anses for ubegrænset. Lodsejerne anførte, at erstatningen derfor burde fastsættes uden hensyn til den nuværende begrænsede trafik. Lodsejerne oplyste, at trafikken kunne øges, når som helst myndigheden ønskede det.

Lodsejerne anførte, at de fortsat hæfter for vejens sikkerhed, herunder mulige erstatningskrav ved ulykker. Lodsejerne oplyste, at erfaringer fra naboejendomme viste markant trafikforøgelse, når en ubegrænset færdselsret blev givet. Lodsejerne mente, at øget trafik ville øge slid og udgifter til vejen.

Lodsejerne gjorde gældende, at den 600 m lange indkørsel pålægger betydelige udgifter til vedligeholdelse og snerydning. Lodsejerne anførte, at færdselsretten vil tvinge dem til fortsat drift af hele strækningen. Lodsejerne oplyste, at ejendommen forventedes solgt for over 10 mio. kr., men at indkørslens længde kan reducere værdien med cirka en halv mio. kr.

Lodsejerne gjorde gældende, at der skal ydes kompensation for den historiske brug. Lodsejerne mente, at myndigheden ikke burde opnå økonomisk fordel af den ulovlige benyttelse siden 2008 i strid med marklovens § 17. Lodsejerne anførte, at 75.000 kr. vil være en tilstrækkelig kompensation.

Lodsejerne oplyste, at lokalplan 36 reserverede et vejudlæg gennem det nærliggende boligområde. Lodsejerne mente, at omlægningen kunne skabe en noget mindre adgangsvej. Lodsejerne anførte, at muligheden var uafhængig af en eventuel udstykning. Lodsejerne gjorde gældende, at den økonomiske fordel ved muligheden for en mindre indkørsel går tabt, når den lange indkørsel skal bibeholdes og vedligeholdes.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden har under taksationsforretningen den 14. maj 2025 samt i skriftlige indlæg af 14. og 23. maj 2025 anført følgende synspunkter:

Anlægsmyndigheden mente, at lodsejernes plan om fremtidig vejadgang gennem boligområdet er hypotetisk og uden relevans for sagen. Anlægsmyndigheden anførte, at lokalplan 36 blot beskriver en mulig vej ved en eventuel udstykning, og at der ikke er stiftet nogen vejret. Anlægsmyndigheden oplyste, at kommissionen derfor udelukkende bør forholde sig til de aktuelle adgangsforhold.

Anlægsmyndigheden oplyste, at færdselsretten kun vil blive udnyttet et par gange om måneden med én servicebil til sporskiftet. Anlægsmyndigheden mente, at trafikken

dermed vil være minimal. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at den beskedne brug ikke påføre vejen en dokumenterbar merbelastning.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at praksis udelukker erstatning for offentligretligt stiftede vejrettigheder til eksisterende private fællesveje, fordi lodsejerne ikke lider et tab. Anlægsmyndigheden anførte, at lodsejerne allerede var overkompenseret, men accepterede en engangskompensation på 7.000 kr. for at fremme sagen. Anlægsmyndigheden oplyste, at kravet om 75.000 kr. bagudrettet kompensation og 5.000 kr. til sagkyndig bistand skulle afvises, da der mangler dokumentation.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at vedligeholdelsen allerede påhviler lodsejerne som følge af deres egen kørsel. Anlægsmyndigheden anførte, at en eventuel fremtidig fordeling af udgifter hører under lov om private fællesveje og ligger uden for taksationssagen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for pålæg af servitut om vejret på privat fællesvej Vej 1 .

I perioden inden servitutten blev pålagt, har Lokaltog benyttet vejen uden vejret i en længere periode. Taksationskommissionen finder i lighed med ekspropriationskommissionen, at ulempeerstatning til lodsejerne for denne brug af vejen på baggrund af den oplyste fordelingsnøgle passende kan fastsættes til 2.000 kr. for så vidt angår den grusbelagte del af Vej 1 , samt til 5.000 kr. for den hidtidige brug af den asfalterede del af Vej 1 .

Taksationskommissionen erkender, at også efter pålæg af servitut om vejret vil Lokaltogs brug af vejen medføre ulemper for lodsejerne i form af yderligere behov for vedligeholdelse af vejen. Ifølge privatvejsloven er det op til parterne at fordele udgifterne til vedligeholdelse af vejen. Det blev oplyst under forretningen, at der mellem sagens parter har været forhandlinger om fordeling af udgifterne til vedligeholdelse af vejen, men at parter ikke kunne nå til enighed herom. Under sådanne omstændigheder kan der rettes henvendelse til den relevante vejmyndighed, som i denne sag er Hillerød Kommune, og kommunen kan fastsætte fordelingen af udgifterne. Taksationskommissionen finder herefter ikke grundlag for at fastsætte selvstændig ulempeerstatning for pålæg af servitut om vejret.

Under hensyn til det gældende plangrundlag m.v. finder taksationskommissionen ikke, at perspektiverne for, at lodsejerne måtte kunne anlægge en ny og kortere indkørsel på den anden side af ejendommen har en tilstrækkelig konkret karakter, til at lodsejerne herved er berettiget til erstatning for under disse alternative omstændigheder at være forpligtet til at opretholde den nuværende indkørsel.

Taksationskommissionen har ikke grundlag for at tilsidesætte den af ekspropriationskommissionen tilkendte godtgørelse for sagkyndig bistand på 5.000 kr., hvorfor også denne stadfæstes.

Sagen afgøres herefter således:

For ulemper ved brug af privat fællesvej (grusbelagt del af Vej 1):	*2.000 kr.*
For ulemper ved brug af privat fællesvej (asfalteret del af Vej 1):	*5.000 kr.*
I alt:	*7.000 kr.*

Godtgørelse for sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen: 5.000 kr.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Erstatningen forrentes med 3,35 % fra den 15. august 2024, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til §§ 19, 22 og 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsproceslovens) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig	Susanne Nielsen
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 § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 24. juni 2025.



Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.