Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 2. juli 2025

Sagsnr. 2025-239906

Sagens parter:

lodsejer 1

lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1 , 4450 Jyderup

Lb.nr. 5285

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriations-kommissionens 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. 11.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 1 , 4450 Jyderup. 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 28. februar 2025 af lodsejerne. Lodsejerne gav møde ved lodsejer 2 .

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 496 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en værdi af 734.000 kr., heraf grundværdi 303.000 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2024 er ejendommen vurderet til 742.000, heraf grundværdi 330.000 kr.

I forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk – Kalundborg blev der ved ekspropriationsbeslutning af 12. december 2024 i henhold til jernbaneelektrificeringsloven, lov nr. 609 af 12. juni 2013, pålagt 305 m^2 af ejendommens areal servitut om eldrift

Herudover skal der fjernes beplantning på ejendommen bestående af 16 birketræer på ca. 8 meters højde.

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 7. februar 2025, 57. hæfte
- KLAGE: E-mail af 28. februar 2025 fra lodsejer
- Arealfortegnelse nr. 8 - uddrag
- Ekspropriationsplan
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 12. december 2025, 56. hæfte
- Tingbogsattest for matr.nr. [1]
- Ejendomsmæglererklæring udleveret af lodsejer på taksationsforretningen den 2. juli 2025

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

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 7. februar 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.

Anmodning om totaleksproprіation

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 ejernes rådighed over ejendommen i forskellig grad, jf. § 2 i servitutten. Idet der er tale om en beboelsesejendom i byzone har flere af bestemmelserne ingen betydning for den reelle brug af ejendommen. Kommissionen skal således bemærke, at trods indskrænkningen af ejernes rådighed som følge af servitutten, kan ejendommen i øvrigt anvendes som hidtil, og eldriftsservitutten er ikke til hinder for, at ejerne 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.

Ekspropriationskommissionen finder herefter, at der ikke er grundlag for at imødekomme ejernes anmodning om totaleksproprietion 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 9.608 kr., svarende til 305 m^2 á 31,50 kr. Taksten for servitut om eldrift vedrørende beboelsesejendomme i byzone er fastsat til 31,50 kr. pr. m^2, når det berørte servitutareal er i intervallet 32-400 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 samt åbning af have mod banen har kommissionen skønsmæssigt fastsat erstatningen til 60.000 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 og betydningen af allerede eksisterende afskærmning i form af et fast plankeværk mod banen. Kommissionen har endvidere noteret, at ejendommens terrasseareal er beliggende ud mod baneareal.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift, 305 m^2 á 31,50 kr.:	*9.608 kr.*
For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde samt åbning af have	*60.000 kr.*
I alt	*69.608 kr.*

Erstatningen forrentes med 2,85 % p.a. fra den 12. 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

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at ejendommen totaleksproprieres, subsidiært at erstatningen forhøjes.

Lodsejerne fremførte som støtte for påstandene, at ejendomsværdien forringes betydeligt som følge af fældning af beplantningen langs banen. Lodsejerne påpegede, at beplantningen er en væsentlig del af ejendommens karakter, og at fraværet heraf vil give væsentlige indbliksgener og øge usikkerheden for potentielle købere. Lodsejerne henviste til den på dagen udleverede ejendomsmæglererklæring af 30. juni 2025 udarbejdet af ejendomsmægler Kenneth Jensen, Nybolig, der angiver værdiforringelsen til ca. 145.000 kr., og mener, at ejendommen fremover kun vil kunne sælges som udlejningsejendom og ikke som ejerbolig. I erklæringen står bl.a. følgende:

"Vi har gennemgået ejendommen, med henblik på en kontant værdiansættelse som den står i dag samt en vurdering af ejendommen efter alle beplantninger mod banen er fjernet.

Der er tale om et hyggeligt mindre hus i 1 ½ plan, som har gennemgået løbende moderniseringer indenfor i boligen, ligesom hele anlæg ude med terrasse, hegn, udhus mm er opdateret. Hele terrassemiljøet er lukket og ugenert i dag - trods jernbanen og vejanlæg omkring.

Ejendommen retter sig i dag til en mindre familie - primært grundet at der kun er 2 værelser i huset.

Ud fra nuværende stand og som ejendommen ser ud i dag vil jeg vurdere huset til kr. 995.000.

Hvis alle beplantninger bliver ryddet mod banen, mister man miljøet og ugenertheden og ejendommen ses mere som en udlejningsejendom - her afhænger værdien mere af en husleje og en forrentning - tænker omkring kr. 850.000, set ud fra en husleje på kr. 7.000-7.500 pr. måned."

Lodsejerne påpegede, at tog regelmæssigt holder i 3-4 minutter foran ejendommen på grund af et stopsignal, hvilket øger behovet for beplantning som afskærmning. Lodsejerne gjorde gældende, at den eksisterende beplantning har været afgørende for at skabe en privat og tryg ramme om ejendommen og haven, og at denne kvalitet går tabt ved træernes fjernelse.

Lodsejerne gjorde gældende, at den fulde kompensation fra ekspropriationskommissionen kun netop dækker udgiften til etablering af et nyt og højere hegn, og at der derfor ikke vil være tilstrækkelige midler til at dække øvrige ulemper og eventuelle merudgifter. Lodsejerne spurgte desuden om muligheden for at etablere et hegn bestående af stolper, armeringsnet og grøn beplantning.

Lodsejerne anførte, at det fældede areal udgør en "oase", som nu forsvinder. Lodsejeren ønskede derfor enten total ekspropriation eller forhøjet erstatning.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden fremførte som støtte for påstanden, at der påhviler ejeren en forpligtelse til at respektere en 10 meter servitutzone, og at den pågældende beplantning er i strid med servitutten. Anlægsmyndigheden oplyste, at der fældes 16 træer, hovedsageligt beliggende i skel mod banen, men at eksisterende plankeværk og skure kan bevares.

Anlægsmyndigheden påpegede, at beplantning gerne må ske i servitutarealet, så længe der ikke er tale om risikotræer, og højden ikke overstiger 3-4 meter. Der kan derfor plantes buske

og lavere træarter. Anlægsmyndigheden bemærkede, at eventuel ny beplantning og hegn skal placeres inden for skel og ikke må indebære risiko for stærkstrømsledningerne.

Anlægsmyndigheden henviste til jernbanelovens § 25 og gjorde gældende, at anlægsmyndigheden allerede uden servitut kan pålægge ejeren at fjerne beplantning, der udgør en fare for banen. Anlægsmyndigheden forklarede, at erstatningstaksten er fastsat efter mangeårig praksis, og at der i nærværende sag ikke foreligger særlige forhold, der kan begrunde forhøjelse af taksten.

Anlægsmyndigheden understregede, at der i sædvanlig praksis tages hensyn til afskærmende effekt ved erstatningsfastsættelse. Anlægsmyndigheden påstod stadfæstelse af ekspropriationskommissionens afgørelse og oplyste, at naboretlige gener i øvrigt må søges behandlet efter ekspropriationsproceslovens § 21.

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 indebærer, at ejendommen ikke 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 den derved forårsagede forringelse af ejendommens handelsværdi. Erstatning for servitutpålæg som det foreliggende fastsættes efter fast, mangeårig taksationspraksis, der er anerkendt af domstolene, jf. f.eks. Østre Landsrets domme af 25. februar 2025 (gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2025 s. 2050) og 27. november 2024 (sag BS-21825/2023-OLR (20. afdeling)), med udgangspunkt i standardiserede takster med mulighed for fravigelse, når særlige forhold gør sig gældende.

I den foreliggende sag, som angår en beboelsesejendom i byzone og et servitutbelagt areal på mellem 32 og 400 m^2, fører det nævnte udgangspunkt til en erstatning for servitutpålægget på 9.608 kr. (305 m^2 á 31,50 kr., senest ajourført i 2024) svarende til den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for servitutpålægget.

Ligesom ekspropriationskommissionen finder taksationskommissionen ikke, at der for den foreliggende ejendoms vedkommende gør sig særlige forhold gældende, som kan begrunde en forhøjelse af erstatningen for servitutpålægget. Kommissionen lægger herved vægt på, at servitutten - som også anført af anlægsmyndigheden - ikke udelukker beplantning i form af buske og træer (indtil 3-4 meters højde) inden for ejendommens skel mellem det eksisterende plankeværk og sporarealet, ligesom det eksisterende plankeværk eventuelt kan forhøjes uden at være i konflikt med eldriftsservituttens bestemmelser. Kommissionen er således ikke enig i værdiansættelsen i den af lodsejeren indhentede ejendomsmæglererklæring, idet denne hviler på en forudsætning om, at servitutten udelukker al beplantning ud mod banen.

Af de grunde, der er anført af ekspropriationskommissionen, tiltræder taksationskommissionen desuden 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 stadfæstes.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift, 305 m^2 á 31,50 kr.:	9.608 kr.
For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde samt åbning af have:	60.000 kr.
I alt	69.608 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand i 2. instans:	2.250 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.

