Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 25. september 2025

Sagsnr. 2025-259283

Sagens parter:

virksomhed1 **c/o** person 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

Lb.nr. 6019

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. 12.30 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 23. juni 2025 fra lodsejers repræsentant. Lodsejer gav møde ved advokatfuldmægtig Adam Younes, som mødte for advokat Bjarne Skøtt Jensen fra Jensen Advokatfirma ApS.

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 landzone. Ejendommen har et areal på 1.520 m^2. Ejendommen benyttes til udlejning af værelser. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en værdi af 1.686.000 kr., heraf grundværdi 277.000 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2024 er ejendommen vurderet til 1.988.000 kr., heraf grundværdi 409.000 kr.

I forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk – Kalundborg blev der ved ekspropriationsbeslutning af 1. april 2025 i henhold til jernbaneelektrificeringsloven, lov nr. 609 af 12. juni 2013, pålagt 510 m^2 af ejendommens areal servitut om eldrift.

Herudover skal der fjernes fire træer på ejendommen bestående af 1 birk, 2 ær og 1 troldpil.

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 19. juni 2025, 93. hæfte
- KLAGE: E-mail af 23. juni 2025 fra lodsejers repræsentant
- Arealfortegnelse nr. 9 - uddrag
- Ekspropriationsplan
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 1. april 2025, 83. hæfte
- E-mail af 10. juni 2025 fra lodsejers repræsentant til KOMOE – afvisning på erstatningsforslag
- E-mail af 10. juni 2025 fra KOMOE til lodsejers repræsentant – bekræftelse på modtagelse af e-mail af 10. juni 2025
- Tingbogsattest for matr.nr. 1 ejerlav 1
- Skriftlige indlæg af 22. september 2025 med tilhørende bilag fra lodsejers repræsentant, fremsendt 24. september 2025
- Skriftlige indlæg af 26. september 2025 med tilhørende bilag fra lodsejers repræsentant

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 19. juni 2025. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 19. juni 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.

Erstatningen for pålæg af servitut 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 erstatningen 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 og midlertidig adgang til fældningsarbejde, har kommissionen skønsmæssigt fastsat erstatningen til 10.000 kr. Kommissionen har foretaget en konkret vurdering af den beplantning, der fjernes som led i projektet. Kommissionen har i denne forbindelse lagt vægt på beplantningens karakter og betydning for ejendommen, herunder beplantningens 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 erstatningsfastsættelsen 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, 510 m^2 (401 - 1.000 m^2):	*12.600 kr.*
For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning og midlertidig adgang	
til fældningsarbejde:	*10.000 kr.*
I alt:	*22.600 kr.*

Erstatningen forrentes med 2,10 % p.a. fra den 1. april 2025, 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 den samlede erstatning forhøjes til 1.520.000 kr.

Ved skriftlige indlæg af 22. og 26. september 2025 samt under taksationsforretningen den 25. september 2025 redegjorde lodsejer for bl.a. følgende synspunkter:

Lodsejer gjorde gældende, at den pålagte servitut om eldrift og fjernelsen af beplantning medfører et væsentligt økonomisk tab for ejendommen. Lodsejer henviste til en ejendomsmægler- og vurderingsrapport, hvori ejendommens værdi er anslået til at være reduceret med 1.520.000 kr. som følge af servitutpålægget og fjernelsen af fire større træer – én birk, to ahorn og én troldpil. Lodsejer fremførte, at beplantningen havde væsentlig betydning for ejendommens værdi, idet den skabte afskærmning mod banen og bidrog til ejendommens herlighedsværdi og anvendelighed. Lodsejer anførte, at rapporten er udarbejdet på baggrund af ejendommens anvendelse som udlejningsejendom og en eksisterende lejekontrakt, og at vurderingen derfor giver et retvisende billede af indgrebets betydning for ejendommens markedsværdi. Lodsejer påstod, at erstatningen bør fastsættes i overensstemmelse med rapportens resultat og anmodede om godtgørelse for sagkyndig bistand til rapporten på 12.000 kr. med tillæg af moms.

Lodsejer argumenterede, at servitutten omfatter omtrent en tredjedel af ejendommens samlede areal, og at et så omfattende indgreb nødvendigvis påvirker handelsværdien væsentligt. Lodsejer henviste til dommen U 1996.540 og forklarede, at rådighedsindskrænkninger på omkring en fjerdedel af et grundareal blev vurderet at have økonomisk betydning og gjorde gældende, at der i denne sag er tale om et endnu større indgreb.

Lodsejer fremførte**,** at tabet af beplantningen har medført en væsentlig forringelse af ejendommens karakter og øget indblik mod banen. Lodsejer henviste til praksis fra Taksationskommissionen, herunder MAD 2022.143, hvor tab af beplantning blev anset for at indebære en væsentlig åbning af haven og et tilsvarende værditab. Lodsejer gjorde gældende, at forholdene i den sag svarer til nærværende og bør tillægges samme betydning.

Lodsejer anførte endvidere, at elektrificeringen af jernbanen og den deraf følgende eksponering for magnetfelter medfører et værditab, idet usikkerheden om magnetfelternes sundhedsmæssige virkning begrænser kredsen af potentielle købere. Lodsejer henviste til dommene U 1998.1515 H og U 2009.2457 H, hvor det blev lagt til grund, at diskussionen om mulige sundhedsrisici ved magnetfelter kan påvirke ejendomsværdien negativt. Lodsejer henviste desuden til Sundhedsstyrelsens anvendelse af forsigtighedsprincippet og gjorde gældende, at den forbundne usikkerhed bør tillægges betydning ved vurderingen af ejendommens markedsværdi.

Lodsejer fastholdt, at erstatningen skal forhøjes til 1.520.000 kr., at der skal tilkendes 12.000 kr. som godtgørelse for sagkyndig bistand til udgifter forbundet med ejendomsmægler- og vurderingsrapporten samt rimelig godtgørelse for sagkyndig bistand fra advokat.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden forklarede**,** at 10 m-zonen i servitutten har et areal på ca. 150 m², placeret 3-4 meter fra skel og frem til skurets mur. Anlægsmyndigheden oplyste, at servitutten hovedsageligt ligger inden for 14 og 19 m-zonerne og vurderede, at rådighedsindskrænkningerne derfor er begrænsede. Anlægsmyndigheden anførte, at der alene fjernes fire træer – en birk, to ahorn og en troldpil – mens hegn og brombærkrat bevares, og at ny beplantning kan etableres, forudsat at den ikke strider mod sikkerhedshensyn.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at ejendommen fortsat kan anvendes som hidtil, og at servitutten ikke medfører væsentlige begrænsninger for ejendommens brug eller værdi.

Anlægsmyndigheden oplyste, at bygningerne, herunder skuret, ligger uden for 10-m-zonen, og at indbliksgener og naboretlige forhold kan behandles særskilt, når elektrificeringen er gennemført.

Anlægsmyndigheden orienterede om**,** at magnetfeltniveauet på ejendommen ligger under grænseværdien på 0,4 mikrotesla, som er fastsat efter forsigtighedsprincippet. Anlægsmyndigheden fremhævede, at der på denne baggrund ikke foreligger sundhedsrisiko eller værdiforringelse som følge af magnetfelter.

Anlægsmyndigheden fastholdt, at der ikke foreligger særlige forhold, som kan begrunde forhøjelse af erstatningen eller godtgørelse for sagkyndig bistand. Anlægsmyndigheden påstod derfor stadfæstelse af ekspropriationskommissionens afgørelse.

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 samme kategori. Kommissionen fastsætter herefter 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 erstatningsberegning i forhold til pålæg af servitut om eldrift.

For så vidt angår tab af beplantning bemærker taksationskommissionen, at der ved erstatningsfastsættelse for beplantning, der mistes eller beskadiges, ikke skal ses på, hvad et tilsvarende tab ville koste, men på det tab, som den mistede beplantning påfører ejendommens værdi. Ved taksering af beplantning inddrages beplantningens karakter og funktion.

Taksationskommissionen finder lige som ekspropriationskommissionen, at erstatning for samtlige ulemper, herunder tab af beplantning og midlertidig adgang til fældningsarbejde passende kan fastsættes til 10.000 kr. Kommissionen bemærker, at den ikke finder det godtgjort, at servitutten og det deraf følgende tab af beplantning vil påføre lodsejer et udlejningstab.

Det fremgår af sagens oplysninger, at anlægsmyndigheden efter forsigtighedsprincippet har beregnet magnetfeltet fra ledningsanlægget, og beregningerne på lodsejerens grund ligger

under grænseværdien på 0,4 mikrotesla. Taksationskommissionen lægger herefter til grund, at ejendommen ikke er udsat for sundhedsskadelige magnetfelter, som kan begrunde erstatning.

Eventuelle støj- og indbliksgener kan behandles som naboretlige spørgsmål, når anlægget er taget i brug i medfør af ekspropriationsproceslovens § 21.

Taksationskommissionen stadfæster således ekspropriationskommissionens afgørelsen. Den af lodsejeren fremlagte vurderingsrapport vedrørende ejendommen kan ikke føre til andet resultat.

I godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling fastsætter taksationskommissionen skønsmæssigt et beløb på 7.000 kr., jf. ekspropriationsproceslovens § 29. Kommissionen finder herved ikke, at der er grundlag for at tilkende en selvstændig godtgørelse for udarbejdelse af vurderingsrapport.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift, 510 m² (401 - 1.000 m²):	*12.600 kr.*
For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning og midlertidig adgang til fældningsarbejde:	*10.000 kr.*
I alt:	*22.600 kr.*
For sagkyndig bistand:	*7.000 kr.*

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Erstatningen forrentes med 2,10 % p.a. fra den 1. april 2025, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og § 29 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, cand.jur.

