Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 25. september 2025

Sagsnr. 2025-240864

Sagens parter:

person 1

person 2

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

Lb.nr. 5061

mod

Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen ændrer 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. 9.50 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 9. marts 2025 af lodsejerne. Lodsejerne gav møde ved person 1 .

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 700 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en værdi af 2.447.000 kr., heraf grundværdi 1.291.000 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2024 er ejendommen vurderet til 2.651.000 kr., heraf grundværdi 1.574.000 kr.

I forbindelse med elektrificering af jernbanestrækningen Holbæk – Kalundborg blev der ved ekspropriationsbeslutning af 20. november 2024 i henhold til jernbaneelektrificeringsloven, lov nr. 609 af 12. juni 2013, pålagt 206 m^2 af ejendommens areal servitut om eldrift.

Herudover skal der fjernes beplantning på ejendommen bestående af 1 navr-træ og 13 birketræer 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, 64. hæfte
- KLAGE: E-mail af 9. marts 2025 fra lodsejerne
- Arealfortegnelse nr. 8 - uddrag
- Ekspropriationsplan
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 20. november 2024, 53. hæfte
- E-mail af 22. december 2024 fra lodsejerne til KOMOE – afvisning på erstatningsforslag
- E-mail af 9. januar 2025 fra KOMOE til lodsejerne – bekræftelse på modtagelse af e-mail af 22. december 2024
- 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

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 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.

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 6.489 kr., svarende til 206 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 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 60.000 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 de 13 birketræer og 1 navr, som fjernes, er i ca. 19 meters højde og placeret i en lige række for enden af haven ud mod banen.

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, 206 m^2 á 31,50 kr.:	*6.489 kr.*
For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde samt åbning af have:	*<u>60.000 kr.</u>*
I alt:	*66.489 kr.*

Erstatningen forrentes med 2,85 % p.a. fra den 20. november 2024, jf. ekspropriationsprocesslovens § 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.

Ved klagen af 9. marts 2025 fremførte lodsejerne følgende synspunkter:

"Vi har gjort indsigelse imod størrelsen på den fastsatte erstatning på 66.489,00 kr. Vi har ikke fået medhold i afgørelsen, som fastholder erstatningens størrelse.

Det fremgår blandt andet af afgørelsen, at:

"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".

Vi forholder os undrende til denne argumentation.

Vi er et ægtepar, som indenfor de nærmeste år går på pension. Vi står ikke overfor et salg af vores ejendom, men ser frem til at nyde vores hus og have i de kommende mange år. Det har derfor ingen betydning for os, hvor stort et tab der vil være ved et eventuelt salg af vores ejendom.

Det der er afgørende for os, er imidlertid, om vi i vores alderdom skal kigge ind i en skov – som det er nu – eller om vi skal kigge ind i et passerende tog. Dette er for os et kæmpe værditab. Derfor er det vores opfattelse, at erstatningen i det mindste bør svare til, hvad det koster at genskabe "skoven" i vores baghave.

Problemet er ikke kun køb af og udplantning af nye træer. Problemet er også, at Bane Danmark vil skære træerne af 10 cm over jorden. Vi skal derfor selv stå for fræsning af stubbe fra 10 kæmpe birketræer, før vi overhovedet kan sætte nye træer. Denne proces vil formentlig også beskadige både hegn og buske.

Det vil koste os dyrt at genskabe vores "skov" i baghaven.

Hvis vi så tænker den triste tanke, at vi hverken har råd eller kræfter til at genskabe vores baghave, som den er nu, har vi meget vanskeligt ved at se, at en udsigt til et tog frem for til en skov kan værdisættes til 66.489,00 kr.

På baggrund af ovenstående ønsker vi afgørelsen efterprøvet endnu en gang."

Ved taksationsforretningen den 25. september 2025 fremførte lodsejerne blandt andet følgende synspunkter:

Lodsejerne forklarede, at birketræerne udgør en væsentlig del af havens udtryk, og at fjernelsen vil medføre betydelige visuelle og rekreative gener. Lodsejerne gjorde gældende, at træerne skæres ned til 10 cm over jorden, og at det efterfølgende vil koste i størrelsesordenen 100.000 kr. at få dem rodfræset, hvilket er nødvendigt for at kunne genplante. Lodsejerne påpegede, at de har fået vurderet beplantningen af en gartner, som har udtalt, at træerne står for tæt til, at der kan plantes ny beplantning imellem dem. Lodsejerne fremførte, at hegnet vil blive beskadiget under rodfræsningen, og at anlægsmyndighedens erstatningsberegning ikke tager højde for de ekstraomkostninger, der påføres ejendommen.

Lodsejerne fastholdt, at ekspropriationen skal være skadesfri, og at ejendommen skal stilles som før indgrebet. Lodsejerne fremhævede endvidere, at jernbanen ligger væsentligt højere end haven, hvilket forstærker de visuelle gener efter fældningen. Lodsejerne fastholdt, at de samlede gener og tab overstiger det niveau, som den fastsatte standardtakst samt ulempeerstatning dækker.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

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

Anlægsmyndigheden forklarede, at ejendommen er omfattet af servitut inden for 10 meter fra banen, og at sikkerhedszonerne på 14 og 19 meter følger gældende standarder. Anlægsmyndigheden bemærkede, at birketræerne allerede er i strid med servitutten og derfor skal fjernes til 10 cm over jorden uden rodfræsning. Anlægsmyndigheden argumenterede, at det er almindelig praksis, at rodfræsning ikke udføres som led i ekspropriationsprojekter (med mindre der er tale om enkeltstående træer, der står i græsplæne), og at der ikke gives særskilt kompensation herfor.

Anlægsmyndigheden fremførte, at det er muligt at plante ny beplantning mellem de eksisterende træer og henviste til den tilstedeværende forstkandidat, som vurderede, at genplantning kan lade sig gøre. Anlægsmyndigheden bestred derfor lodsejernes opfattelse af, at nyplantning ikke er mulig.

Anlægsmyndigheden fastholdt, at ekspropriationssager af denne karakter behandles efter ensartet takstpraksis, og at der ikke foreligger særlige forhold, der begrunder en forhøjelse af erstatningen. Anlægsmyndigheden påpegede, at masteanlægget står på den modsatte side af banen, og at der ikke sker direkte fysiske indgreb på ejendommen ud over fældningen. Anlægsmyndigheden bemærkede, at eventuelle naboretlige gener, herunder visuelle forhold, kan behandles særskilt efter anlægsarbejdets afslutning, og påstod herefter stadfæstelse.

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 6.489 kr., svarende til 206 m^2 à 31,50 kr. pr. m^2, når det berørte areal er i intervallet 32-400 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. Beplantningen på ejerens ejendom afskærmer ejendommen fra bl.a. indblik fra tog på banelegemet, der ligger lidt højere end havens terræn ud for lodsejernes ejendom. Selvom der er et eksisterende plankeværk mod banen, der ikke skal fjernes som følge af eldriftsservitutten, vil fjernelsen af de 14 træer i væsentlig grad forringe afskærmningen af lodsejernes ejendom med heraf øgede indbliksgener til følge. Kommissionen finder yderligere, at de 14 træer har en betydelig herlighedsværdi. Under hensyn hertil, og da de øgede indbliksgener er så klart forventelige og konkrete, finder taksationskommissionen, at der er grundlag for at øge den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning. Kommissionen tilkender herefter for samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde samt åbning af have, en samlet erstatning skønsmæssigt fastsat til 75.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift (have), 206 m^2 à 31,50 kr.:	*6.489 kr.*
For samtlige ulemper, herunder tab af beplantning, midlertidig adgang til fældningsarbejde samt åbning af have:	*75.000 kr.*
I alt	*81.489 kr.*

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse forhøjes.

Erstatningen forrentes med 2,85 % p.a. fra den 20. november 2024, jf. ekspropriationsprocesslovens § 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, cand.jur

