Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning, den 16. marts 2026

Sagsnr. 2025-231513

Sagens parter:

lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 ejerlav 1

Beliggende: adresse 1

Lb.nr. GXK-039

mod

Hovedstadens Letbane I/S

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissions afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet, om lodsejer er berettiget til forhøjet erstatning for pålæg af servitut om støttevæg med jordankre i anledning af anlæg af letbane på Ring 3.

Mandag den 16. marts 2026, ca. kl. 9.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse 2. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor, dr.jur. Thomas Riis, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og forhenværende vurderingsinspektør Preben Thorvig, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og administrerende direktør Claus Bo Nielsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Inger Juhl Larsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved brev af 3. februar 2025 af lodsejers repræsentant. Lodsejer gav møde ved vicedirektør person 1 og projektchef person 2, begge fra lodsejer. Lodsejer var derudover repræsenteret af advokat Christopher Birk-Petersen og advokat Jes Rosenvinge, begge fra DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab.

Anlægsmyndigheden gav møde ved projektleder Hamanny Adler Knudsen, Hovedstadens Letbane, og landinspektør Lotte Andkjær, LE34. Anlægsmyndigheden var derudover repræsenteret af advokat Jacob Schall Holberg og advokat Alija Balavac, begge fra Bech-Bruun Advokatpartnerselskab.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 ejerlav 1 er en privat institutions- og serviceejendom beliggende i byzone. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en ejendomsværdi på 152.000.000 kr., heraf grundværdi 50.452.800 kr. Ved den foreløbige vurdering for 2025 blev ejendommen vurderet til en grundværdi på 242.774.000 kr.

Ejendommen blev den 5. september 2019 pålagt servitut om støttemur på 395 m^2 samt eksproprieret ret til etablering af jordankre. Den 2. december 2024 bortfaldt servitutten om støttemur på 395 m^2. I stedet blev der pålagt servitut om støttevæg med jordankre på 2.775 m^2. Servitut om støttevæg med jordankre er en samlet servitut, der ifølge anlægsmyndigheden håndterer både støttevæggen og de tilhørende jordankre. Ejerskabet af støttevæggen er overgået til Gladsaxe Kommune.

Servitut om støttevæg med jordankre blev tinglyst den 29. september 2025 med Gladsaxe Kommune som påtaleberettiget. Af deklarationen fremgår bl.a. følgende:

"Servitutten skal sikre støttevæg etableret langs Gladsaxe Ringvej. Støttevæggen er på størstedelen af strækningen etableret med jordankre. Servitutten gælder for hele støttevæggen inklusiv dræn og jordankre.

Dræn

Langs toppen af støttevæggen er der etableret et dræn på ejendommen, der skal sikre overfladevand fra ejendommen kan ledes væk fra støttevæggen, så denne ikke beskadiges. Drænet er beliggende 1 meter under eksisterende terræn.

Jordankre

I området, hvor der er etableret jordankre, må der ikke foretages terrænreguleringer og udgravninger, der kan beskadige jordankrene og/eller forringe jordankrenes styrke, og dermed støttevæggen.

Udgravning

I afstanden af 0-2 meter fra støttevæggen må der kun efter forudgående aftale med den påtaleberettigede foretages udgravninger af hensyn til drænledningen langs støttevæggen og for at sikre, at støttevæggen ikke beskadiges.

I en afstand større end 2 meter fra støttevæggen, hvor der er etableret jordankre, må der frit udføres arbejder ned til 1,5 meter under terræn. Arbejder, der er dybere end 1,5 m under terræn, må kun ske efter tilladelse fra den påtaleberettigede, og skal ansøges til den påtaleberettigede senest 4 uger før påbegyndelsen.

Udgravning må kun udføres i felter af maksimal størrelse på 3x2 meter (parallelt x vinkelret) langs støttevæggen. Udgravninger skal generelt foretages i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler og normer for udgravning og fundering. Afhængigt af de aktuelle plads- og jordbundsforhold mv. kan det være nødvendigt at sikre udgravninger med afstivning.

Skader på jordankre eller støttevæggen udbedres hurtigst muligt af den påtaleberettigede eller ved dennes foranstaltning. Omkostninger og erstatning hertil påhviler skadevolder. En sådan erstatning udredes i mangel af mindelig overenskomst af den påtaleberettigede i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler.

Belastning

Servitutarealet må maksimalt udsættes for en belastning på 20 kN/m2. Belastninger over 20 kN/m2 må kun ske efter tilladelse fra den påtaleberettigede, og skal ansøges hos den påtaleberettigede senest 4 uger før påbegyndelsen. Tilladelse fra den påtaleberettigede forudsætter beregninger af belastningen for at sikre, at beskadigelse af jordankrene og støttevæggen undgås.

Beplantning

Mindre beplantning i form af buske og klatrende planter, hvor rødder ikke stikker dybere end 0,5 meter fra eksisterende terræn må gerne plantes efter forudgående tilladelse fra den påtaleberettigede. Den påtaleberettigede kan med 4 ugers skriftligt varsel kræve beplantningen inden for 2 meter fra støttevæggen fjernet, nedskåret, opstammet eller studset, hvis det har indflydelse på driften eller vedligehold af støttevæggen.

Færdselsret

Ejendommens ejer er endvidere pligtig at tåle, at den påtaleberettigede eller dennes leverandører, entreprenører og rådgivere, har ret til adgang til tilsyn med støttevæg, herunder dræn og udførelse af nødvendige og påbudte foranstaltninger på konstruktionerne. Adgangen søges aftalt på forhånd. Evt. forvoldte skader i forbindelse med færdslen udredes i mangel af mindelig overenskomst af den påtaleberettigede i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler.

Dispensation og påtale

Hvis de ovenfor fastsatte bestemmelser ikke overholdes, kan den påtaleberettigede pålægge ejendommens ejer at bringe den servitutstridige tilstand til ophør straks eller inden for en af den påtaleberettigede fastsat frist. Bringes et servitutstridigt forhold ikke til ophør, kan den påtaleberettigede gennemføre de nødvendige foranstaltninger på ejendommens ejers bekostning."

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

- KENDELSE: Ekspropriationskommissionens kendelse af 28. januar 2025, 300. hæfte
- KLAGE: Brev af 3. februar 2025 fra lodsejer
- Lodsejers indlæg af 18. november 2024

- Anlægsmyndighedens indlæg af 28. november 2024
- Ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol af 2. december 2024, 294. hæfte (ekspropriationsforretning)
- Lodsejers indlæg af 25. februar 2026
- Anlægsmyndighedens indlæg af 25. februar 2026
- Lodsejers Materialesamling med bilag 1-13.6
- Anlægsmyndighedens Materialesamling med bilag A-AB
- Anlægsmyndighedens Juridiske Materialesamling

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 28. januar 2025. Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 28. januar 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. Endvidere har kommissionen lagt vægt på servituttens ordlyd og de restriktioner, som servitutten medfører for ejendommen i forhold til brugen af de berørte arealer.

Ejer har under sagen anført, at ekspropriation af arealet på 2.775 m^2 til servitut for støttemur med jordankre de facto er at sammenholde med en permanent arealafståelse, hvorfor der skal ydes fuldstændig erstatning herfor.

Kommissionen har fundet, at der ikke skal gives erstatning for permanent arealafståelse. Ejendommen pålægges en servitut, og ejendommens ejer bevarer ejendomsretten til det servitutbelagte areal. Ejer kan således medregne arealet i forhold til beregning af byggeret m.v. på ejendommen.

Kommissionen har desuden noteret, at Hovedstadens Letbane oplyste på forretningen den 2. december 2024, at de i 2025 vil fremsende as built-tegninger over jordankrene til ejer. Derudover tilkendegav Hovedstadens Letbane i forhold til eventuelt fremtidigt byggeri på ejendommen, at det vil være muligt at planlægge byggeri på det servitutbelagte areal, og at der forventeligt vil kunne findes løsninger på de udfordringer, som overholdelse af servituttens bestemmelser måtte medføre. Det er efter det oplyste kommissionens opfattelse, at det servitutbelagte areal kan anvendes bl.a. til byggeri, hvorfor servitutpålægget ikke kan anses for en de facto permanent arealafståelse.

Kommissionen har for pålæg af servitut om støttevæg med jordankre fastsat en erstatning på 83.250 kr. svarende til 30 kr. pr. m^2. Denne takst er også anvendt på andre ejendomme i området. Kommissionen finder efter en konkret vurdering ikke, at der er grundlag for at fravige den takst, der er brugt i området.

Det bemærkes i forhold til det af ejer anførte om erstatning for øgede byggeudgifter og forløbet mellem parterne siden ekspropriationen i 2019, at kommissionen finder, at det ligger uden for kommissionens kompetence i henhold til ekspropriationsprocesloven at tage stilling hertil.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand har kommissionen under hensyn til sagens karakter og omfang fastsat et beløb på 20.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om støttevæg med jordankre, 2.775 m² á 30 kr.:	*83.250 kr.*
Godtgørelse for sagkyndig bistand	*20.000 kr.*

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

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen ændres til 10.158.991 kr. for permanent arealafståelse og øgede byggeudgifter, med tillæg af procesrente af 6.243.750 kr. fra den 21. oktober 2019 og af 3.915.241 kr. fra den 18. november 2024 samt godtgørelse for sagkyndig bistand.

Lodsejeren redegjorde under taksationsforretningen for sine synspunkter i det væsentlige svarende til de argumenter, der fremgår af de til taksationskommissionen fremsendte indlæg. Lodsejeren fremhævede bl.a. følgende:

Lodsejeren gjorde gældende, at ekspropriation af et areal på 2.775 m² til servitutten de facto må sidestilles med permanent arealafståelse. Lodsejeren anførte, at erstatningen angår fuld rådighedsbegrænsning og skal fastsættes med udgangspunkt i den gældende lokalplan og den angivne bebyggelsesprocent på 75 %. Lodsejeren oplyste, at mistede byggeretter udgør 75 % af 2.775 m² svarende til 2.081,25 em². Lodsejeren gjorde gældende, at den af ekspropriationskommissionen angivne værdifastsættelse i kendelsen af 21. oktober 2019 på 3.000 kr. pr. em² skal anvendes som beregningsgrundlag, således at arealerstatningen udgør 6.243.750 kr.

Lodsejeren redegjorde for, at servitutteksten indeholder restriktioner for terrænreguleringer og udgravninger i området, hvor der er etableret jordankre. Lodsejeren beskrev, at der i afstanden 0-2 meter fra støttevæggen kun efter forudgående aftale kan foretages udgravninger af hensyn til drænledningen langs støttevæggen og for at sikre, at støttevæggen ikke beskadiges. Lodsejeren oplyste, at der i en afstand større end 2 meter frit kan udføres arbejder ned til 1,5 meter under terræn, mens arbejder, der er dybere end 1,5 meter, kun kan ske efter tilladelse, som skal ansøges senest 4 uger før påbegyndelsen. Lodsejeren fremhævede, at udgravning kun må udføres i felter af maksimal størrelse på 3x2 meter langs støttevæggen.

Lodsejeren fremhævede, at servitutarealet maksimalt må udsættes for en belastning på 20 kN/m², medmindre der godkendes højere, og at planters og buskes rødder ikke må stikke dybere end 0,5 meter. Lodsejeren gjorde gældende, at servitutarealet i praksis ikke tillader nogen type byggeri eller anlæg, beplantning af træer eller tung transport på vejanlæg. Lodsejeren anførte, at servitutteksten indebærer, at etablering af forsinkelsesbassiner til regnvand,

kældre og lignende underjordiske anlæg, herunder terrænregulering og anlæggelse af ramper, dybere end 1,5 meter fremadrettet ikke vil være muligt. Lodsejeren fastholdt, at servitutarealet derfor reelt skal stå ubenyttet hen, og at fuld rådighedsbegrænsning må lægges til grund, medmindre der meget konkret og med bindende virkning sker en præcisering af reelle anvendelsesmuligheder og dispensationsadgange.

Lodsejeren oplyste, at der langs servitutarealet/spunsvæggen løber en vej, der på nuværende tidspunkt udgør en brandvej og bruges til levering af tungt materiel ved lastbil. Lodsejeren fremhævede, at det er centralt for den fortsatte drift, at vejarealet fremadrettet kan udnyttes som hidtil uden konflikt med servitutten. Lodsejeren gjorde gældende, at denne adgang bør fremgå og reguleres i servitutteksten, ligesom det bør fremgå, hvem der har vedligeholdelsespligten til vejen fremadrettet. Lodsejeren anførte, at der i forbindelse med vedligehold af vejen er behov for adgang til at grave ned til 60 cm under terræn uden, at en særskilt tilladelse eller dispensation er påkrævet.

Lodsejeren oplyste, at jordankre er ført ind under eksisterende bygninger. Lodsejeren gjorde gældende, at lastebegrænsningen i disse situationer må forventes overskredet. Lodsejeren påpegede, at servitutteksten ikke behandler, hvordan sådanne eksisterende forhold skal forvaltes og bedømmes fremadrettet, herunder hvis jordankre i områderne skal tilses eller vedligeholdes i forbindelse med reparationsarbejder eller lignende.

Lodsejeren henviste til, at der er udarbejdet et teknisk notat om jordankrenes faktiske betydning for anvendelsesmulighederne på ejendommen. Lodsejeren anførte, at notatet udpeger risiko for konflikt med fundering, herunder øgede byggeudgifter og vanskelige forsikringsmuligheder. Lodsejeren fremhævede, at notatet også peger på graverestriktioner, hvor en række jordanlæg ikke vil være mulige, samt lastebegrænsninger på terræn, der efter lodsejerens opfattelse har betydning for tung trafik, oplag af materialer, transport og lignende. Lodsejeren gjorde gældende, at notatet samlet understøtter, at de kommende restriktioner væsentligt fordyrer eller afskærer anvendelsen af servitutarealet til bebyggelses- og anlægsmæssig udvikling.

Lodsejeren oplyste, at jordankrene efter lodsejerens opfattelse løber meget længere ind på ejendommen end tidligere oplyst, og op til 10 meter længere end hvad der blev vist på tidligere kortmateriale. Lodsejeren forklarede, at der i forbindelse med fundering og pæleramning er foretaget nøje opmåling af jordankrene, hvilket har forsinket og fordyret byggeriet betydeligt. Lodsejeren gjorde gældende, at fordyrelsen foreløbigt kan opgøres til 3.915.241 kr.

Lodsejeren fastholdt, at den nye servitut de facto har karakter af permanent arealafståelse, og at den angivne byggeret er tilnærmelsesvist illusorisk, idet servitutarealet efter lodsejerens opfattelse er omkostningstungt og teknisk vanskeligt at bebygge, beplante eller lignende. Lodsejeren oplyste, at ejerskabet og dermed den løbende håndhævelse af servitutten er overgået til Gladsaxe Kommune.

Lodsejeren gjorde gældende, at letbanen ikke er en nødvendig forudsætning og ikke bidrager til en ændret eller forbedret anvendelse eller udnyttelse af ejendommen. Lodsejeren fremhævede, at ejendommen og arealet allerede er beliggende i byzone i et fuldt udviklet byrum med veletablerede alternative transportmuligheder. Lodsejeren henviste til, at Aarhus Letbanedommen (U 2025.144) efter lodsejerens opfattelse angik andre faktiske forhold, idet de eksproprierede arealer dér var beliggende i landzone, hvor letbanen væsentligt bidrog til

byudviklingen. Lodsejeren gjorde på den baggrund gældende, at der ikke tilføres fordele som følge af etablering af letbanen.

Lodsejeren gjorde gældende, at den ændrede servitut reelt har karakter af lovliggørende ekspropriation, idet den efter lodsejerens opfattelse søger at rette op på en utilstrækkelig ekspropriation fra 2019, og at erstatning for 2.775 m² som fuld arealafståelse burde og kunne være foretaget i 2019. Lodsejeren gjorde gældende, at der i mellemperioden reelt har været fuldstændig samme arealbegrænsning, som hvis den supplerende ekspropriation var foretaget første gang. Lodsejeren fastholdt derfor, at procesrente skal beregnes fra den 21. oktober 2019, subsidiært at den manglende betaling fra dette tidspunkt til nu skal erstattes eller godtgøres med et fastsat beløb. Lodsejeren gjorde endvidere gældende, at potentielle fremtidige, øgede omkostninger, der direkte udspringer af servitutforholdet, ikke skal påhvile lodsejeren.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden redegjorde under taksationsforretningen for sine synspunkter i det væsentlige svarende til de argumenter, der fremgår af de til taksationskommissionen fremsendte indlæg. Anlægsmyndigheden fremhævede bl.a. følgende:

Anlægsmyndigheden præciserede, at taksationskommissionens behandling er begrænset til en efterprøvelse af ekspropriationskommissionens kendelse. Anlægsmyndigheden anførte, at indsigelser, der angår ekspropriationens lovlighed, ikke kan efterprøves af taksationskommissionen. Anlægsmyndigheden bemærkede, at synspunkter om "konkretisering" og "præcisering" af servitutteksten efter anlægsmyndighedens forståelse relaterer sig til lovlighedsspørgsmål. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at spørgsmål om ekspropriationens lovlighed henhører under domstolenes kompetence.

Anlægsmyndigheden fremhævede, at yderligere erstatningskrav ikke kan prøves af taksationskommissionen som 1. instans. Anlægsmyndigheden anførte, at der alene kan tilkendes erstatning for aktuelle og dokumenterede tab. Anlægsmyndigheden påpegede, at krav om potentielle fremtidige, øgede omkostninger savner aktualitet og derfor ikke kan føre til erstatning.

Anlægsmyndigheden fastholdt, at indgrebet er et servitutpålæg og ikke permanent arealafståelse. Anlægsmyndigheden anførte, at ejendomsretten til det servitutbelagte areal består, og at dette har betydning for vurderingen af, om der er grundlag for et tab af byggeret. Anlægsmyndigheden fremhævede, at det servitutbelagte areal medgår ved beregning af byggeret efter princippet i bygningsreglementet. Anlægsmyndigheden bemærkede, at byggeretten derfor ikke påvirkes negativt af servitutpålægget.

Anlægsmyndigheden oplyste, at der har været tinglyst førnotering om indgrebet, og at den endelige servitut efterfølgende er tinglyst. Anlægsmyndigheden forklarede, at der allerede under de tidligere forretninger blev oplyst, at der på en senere forretning ville blive pålagt servitut om jordankre, når den eksakte udstrækning var kendt.

Anlægsmyndigheden anførte, at erstatningen for servitutpålægget er fastsat som servituterstatning med en takst på 30 kr. pr. m². Anlægsmyndigheden fremhævede, at taksten er anvendt ved tilsvarende servitutpålæg i projektet. Anlægsmyndigheden bemærkede, at en ensartet takst understøtter ligebehandling, idet sammenlignelige rådighedsindskrænkninger udmåles efter samme udgangspunkt, medmindre der foreligger særlige forhold, som begrunder en fravigelse.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at et krav om erstatning for forøgede byggeudgifter bør afvises som uden for kommissionssystemets kompetence. Anlægsmyndigheden anførte i den

forbindelse, at taksationskommissionens prøvelse skal tage sigte på det påkendte spørgsmål i ekspropriationskommissionens kendelse.

Anlægsmyndigheden anførte subsidiært, at der ikke er dokumenteret et erstatningsberettiget tab med fornøden årsagssammenhæng og adækvans i relation til servitutpålægget. Anlægsmyndigheden bemærkede, at der ikke ses afholdt forgæves udgifter, og at de fremlagte udgifter ikke ses at være en kausal og adækvat følge af ekspropriationsindgrebet, herunder at udgifterne er afholdt forud for ekspropriationstidspunktet. Anlægsmyndigheden fremhævede, at der blev udleveret IFC-tegninger med udtrykkelig oplysning om, at materialet ikke var "as built", og at der kunne være ændringer, som der skulle tages højde for. Anlægsmyndigheden påpegede, at lodsejeren har været bistået af professionelle rådgivere og entreprenører, og at dette indgår i vurderingen af tabsbegrænsningspligt, egen skyld og identifikation.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at hvis der tilkendes mererstatning ud over den allerede fastsatte servituterstatning, skal der foretages fradrag for fordele. Anlægsmyndigheden anførte, at der ved vurderingen af fradrag for fordele skal tages hensyn til den værdiforøgelse, som anlægget efter anlægsmyndighedens synspunkt har tilført ejendommen. Anlægsmyndigheden fremhævede, at Højesterets dom af 23. oktober 2024 (U 2025.144 H) indebærer, at der ikke kan opstilles et krav om, at ekspropriationsanlægget skal have været en nødvendig forudsætning for ændrede udnyttelses- eller anvendelsesmuligheder for at foretage fradrag for fordele. Anlægsmyndigheden bemærkede, at spørgsmålet om fradrag for fordele også relaterer sig til en verserende domstolsprøvelse, og at der kan opstå spørgsmål om udsættelse, hvis mererstatning bliver aktuelt.

Anlægsmyndigheden anførte, at en eventuel mererstatning tidligst kan forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 2. december 2024. Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at forrentning i givet fald skal ske efter ekspropriationsproceslovens § 22 med den årlige rente, der svarer til Nationalbankens diskonto. Anlægsmyndigheden bemærkede, at der derfor ikke er grundlag for at tilkende renter fra et tidligere tidspunkt, herunder med procesrente.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen vedrører spørgsmålet, om lodsejer er berettiget til forhøjet erstatning for pålæg af servitut om støttevæg med jordankre i anledning af anlæg af letbane på Ring 3.

Lodsejeren har bl.a. gjort gældende, at der bør ske forskellige ændringer og præciseringer i servitutteksten, bl.a. vedrørende adgang til den nuværende vej, der løber langs servitutarealet/spunsvæggen. Taksationskommissionen bemærker indledningsvis i den forbindelse, at kommissionen ikke har kompetence til at ændre servitutteksten, jf. ekspropriationsproceslovens § 19.

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. Erstatning for pålæg af servitut skal fastsættes ud fra en helhedsvurdering af det tab, der er forbundet med den servitut, der er pålagt ejendommen.

Lodsejeren har gjort gældende, at servitutarealet på 2.775 m^2 i realiteten indebærer fuld rådighedsbegrænsning af arealet, da det reelt skal stå ubenyttet hen, og at erstatningen derfor bør beregnes som erstatning for permanent arealafståelse.

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilkende erstatning i overensstemmelse med permanent arealafståelse. Ejendommens ejer bevarer ejendomsretten til det servitutbelagte areal. Lodsejeren kan således medregne arealet i forhold til beregning af byggeret på ejendommen, og byggeretten påvirkes derfor ikke negativt af servitutpålægget. Lodsejeren kan endvidere anvende servitutarealet til forskellige andre formål bl.a. til byggeri.

Lodsejeren har endvidere gjort gældende, at servitutpålægget har forsinket og fordyret lodsejerens nybyggeri. En medvirkende årsag til dette er, at lodsejeren ikke har modtaget "as built"-tegninger vedrørende støttevæg og jordankrene. Taksationskommissionen finder, at det ville have været hensigtsmæssigt, hvis anlægsmyndigheden have organiseret anlægsprojektet på en sådan måde, at "as built"-tegningerne kunne have været udleveret til lodsejeren. Taksationskommissionen finder imidlertid ikke, at lodsejeren har en erstatningsbeskyttet interesse i at have adgang til "as built"-tegningerne på et nærmere bestemt tidspunkt, og de manglende tegninger kan således ikke i sig selv begrunde erstatning.

Taksationskommissionen finder endvidere, at lodsejerens påstand om erstatning for forøgede byggeomkostninger ikke kan tages til følge, da der er tale om et perifert og ikke adækvat tab i forhold til servitutten, og da det tillige er forbundet med lodsejers egne konkrete byggeplaner på ejendommen. Kommissionen bemærker i den forbindelse, at det i hvert fald ved pålæg af den første servitut på arealet i 2019 måtte stå klart for lodsejeren, at der senere ville blive pålagt servitut om jordankre, og at de i servitutten anførte arealangivelser var foreløbige, jf. bl.a. arealfortegnelse nr. 48 af juni 2019.

Taksationskommissionen finder lige som ekspropriationskommissionen, at der kan fastsættes en erstatning for pålæg af servitut om støttevæg med jordankre på 30 kr. pr. m^2, hvilket giver en samlet servituterstatning på 83.250 kr. for hele servitutarealet. Denne takst er anvendt for andre ejendomme i området, og kommissionen finder efter en konkret vurdering, at der ikke gør sig særlige forhold gældende, som kan begrunde en fravigelse af den takst, der er brugt i området.

På baggrund af det ovenfor anførte finder taksationskommissionen, at anlægsmyndighedens påstand om fradrag for fordele er bortfaldet.

I godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling for begge instanser fastsætter taksationskommissionen skønsmæssigt et beløb på 30.000 kr., jf. ekspropriationsproceslovens § 29.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om støttevæg med jordankre, 2.775 m^2 à 30 kr.:	*83.250 kr.*
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved 1. instans:	*20.000 kr.*
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved 2. instans:	*10.000 kr.*

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

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.

Erstatningen forrentes med 2,85 % p.a. fra den 2. december 2024, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Thomas Riis

Susanne Nielsen

Preben Thorvig

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 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 28. april 2026

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

