

MRF 2025.131

Københavns Byrets dom af 27. november 2025, sag BS-54826/2023-KBH

A (adv. Finn Roger Nielsen) mod Banedanmark (adv. Louise Solvang Rasmussen)

Ikke grundlag for at forhøje den af taksationskommissionen udmålte erstatning for eldriftsservitut i forbindelse med elektrificering af jernbanestrækning ved Horsens.

I forbindelse med Banedanmarks forberedelse af elektrificering af jernbanestrækningen Hedensted-Horsens blev A's ejendom i marts 2022 pålagt en eldriftsservitut på 280 m² af A's ejendom, der lå direkte ud til jernbanen. For denne rådhedsindskrænkning i A's ejendom, der tillige omfattede fældning af 17 nåletræer på A's ejendom, blev A af ekspropriationskommissionen tilkendt 27.450 kr. i erstatning, idet kommissionen bl.a. afviste A's krav om støjafskærmning med henvisning til, at der ikke var hjemmel til at efterlade A's ejendom i en bedre situationen end før pålæg af servituten. A påklagede afgørelsen til taksationskommissionen med krav om, at Banedanmark skulle gennemføre totalekspropriation. Taksationskommissionen forhøjede A's erstatning til 35.000 kr., men afviste A's krav om totalekspropriation. A anlagde herefter sag mod Banedanmark med påstand om, at Banedanmark skulle

betale A 65.000 kr. i erstatning for eldriftsservituten og de fældede træer. Banedanmark påstod frifindelse. Under sagen blev udmeldt syn og skøn ved to skøns mænd, som konkluderede, at fjernelsen af nåletræer havde medført et værditab på 100.000 kr. henholdsvis 25.000 kr. Byretten lagde til grund, at det var A, der havde bevisbyrden for, at der var grundlag for at tilsidesætte taksationskommissionens afgørelse, og bemærkede, at de udmeldte skøns mænd var indbyrdes uenige, uden at retten fandt grundlag for at tillægge den ene skønserklæring større vægt end den anden. Med bemærkning om, at taksationskommissionens afgørelse var afsagt på grundlag af besigtigelse og var konkret begrundet, fandt retten, at A ikke havde tilvejebragt et tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte kommissionens erstatningsfastsættelse, hvorfor Banedanmark blev frifundet.

Kommentar: Dommen følger fast retspraksis, hvorefter domstolene ikke tilsidesætter taksationskommissionernes skønmæssige udmåling af erstatning, medmindre ekspropriaten har godtgjort, at der er grundlag for at tilsidesætte kommissionens afgørelse, jf. U 2023.3722 H (**MRF 2023.118**), **MRF 2023.286 B**, **MRF 2024.330 Ø** og **MRF 2025.28 Ø**. Når det som i dette tilfælde drejer sig om en ejendom, der i forvejen er udsat for ulemper fra jernbanen, vil det alene være virkningen af de nye rådhedsbegrænsninger og ulemper, herunder fældning af træer, der kan gives erstatning for.



KØBENHAVNS BYRET DOM

afsagt den 27. november 2025

Sag BS-54826/2023-KBH

A
(advokat Finn Roger Nielsen)

mod

Banedanmark
(advokat Louise Solvang Rasmussen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Grethe Jørgensen.

Sagens baggrund og parternes påstande
Retten har modtaget sagen den 3. november 2023.

Sagen drejer sig om prøvelse af en taksationskommissionskendelse om erstatning for pålæg af eldriftsservitut på 280 kvm af sagsøgers ejendom og tab af beplantning og åbning af haven.

A har nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at betale sagsøger et beløb stort kr. 65.000 forrentet med sædvanlig procesrente fra den 30. marts 2022 til betaling sker.

Banedanmark har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår, at Ekspropriationskommissionen den af 30. marts 2022 afsagde kendelse om ekspropriation til elektrificering Hedensted – Horsens, vedr. lb.nr. 1B, nr 1, matr.nr. ^{Matr. Nr. 1} Eriknauer By, Hatting.

Af Ekspropriationskommissionens begrundelse fremgår:

" ...

Ekspropriationskommissionens afgørelse

Kommissionen har fastsat en erstatning på 27.450 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift, tab af beplantning samt åbning af have.

Erstatningen for servitut om eldrift er beregnet takstmæssigt, idet kommissionen ved fastsættelsen af taksterne har lagt afgørende vægt på det berørte areals karakter, indretningen af ejendommen og anvendelsen af denne set i forhold til indskrænkningerne, som servitutten medfører i forhold til den konkrete anvendelse af arealet. Videre har kommissionen lagt vægt på den byrde, som servitutten medfører for ejendommen i forhold til sikring af minimumsafstanden mellem beplantningen og køreledningsanlægget, jf. servitutens § 1.

Ud fra ovenstående har kommissionen fastsat en erstatning på 14 kr. pr.m2 i zonen fra 0-10 meter, 7 kr. pr. m2 i zonen fra 10-14 meter og 7 kr. pr. m2 i zonen fra 14-19 meter. Erstatningen for pålæg af servitutten udgør herefter 2.450 kr.

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. Kommissionen kan ikke imødekomme lodsejers ønske om en støjafskærmning. En sådan støjafskærmning findes ikke på ejendommen på ekspropriationstidspunktet, og er derfor et ønske fra lodsejer. Kommissionen finder ikke, at den har hjemmel til at efterlade ejendommen i en bedre situation end før pålæg af eldriftsservitutten.

For så vidt angår erstatningsfastsættelsen for tab af beplantning bemærkes det, at kommissionen efter sædvanlig praksis fastsætter erstatningen for den beplantning, der mistes, og ikke ser på, hvad et tilsvarende træ ville koste på for eksempel en planteskole. Kommissionen finder ikke at have hjemmel til at give nyt for gammelt. Ved takseringen af beplantningen ser kommissionen endvidere på, om beplantningen eventuelt har en særlig funktion, som for eksempel i form af afskærmning. Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt afgørende vægt på antallet, størrelsen og arten af den beplantning, der skal fiernes som

følge af anlægget, og kommissionen har skønsmæssigt fastsat en samlet erstatning herfor. Kommissionen følger således den linje, som er lagt ved dette projekt samt andre lignende projekter.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. I den forbindelse er det kommissionens opfattelse, at elektrificeringen af jernbanen ikke i sig selv medfører en erstatningsberettiget værdiforringelse af ejendommen, ud over den pålagte servitut og de anførte ulemper, som der ydes en erstatning for. Kommissionen finder således, at der med det fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet. Såfremt ejeren ønsker en form for afskærmning mod jernbanen, må ejeren opføre dette på egen grund. Kommissionen skal erstatte det, som eventuelt mistes på ejendommen - ikke hvad ejeren måtte have af ønsker for ejendommen.

Kommissarius vejledte om, at spørgsmålet om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget vil kunne forelægges kommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. § 21, stk. 1,2. pkt. i ekspropriationsprocesloven. Det bemærkes, at lodsejer selv skal rette henvendelse til kommissarius med henblik på en forelæggelse for kommissionen.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 17, stk. 4 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2008.
..."

A klagede den 3. maj 2022 over Ekspropriationskommissionen afgørelse til Taksationskommissionen.

Taksationskommissionen afsagde den 29. marts 2023 kendelse i klagesagen.

Af Taksationskommissionens begrundelse fremgår:

" ...

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse Taksationskommissionen forhøjer erstatningen for tab af beplantning samt åbning af have, således at den samlede ulempeerstatning fastsættes til 35.000 kr. Lodsejeren er hermed i hvert fald sikret fuldstændig erstatning, Taksationskommissionen kan i øvrigt tiltræde ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de heri anførte grunde.

Taksationskommissionen bemærker, at der ikke er grundlag for at imødekomme lodsejerens krav om totalekspropriation / overtagelse af ejendommen. Efter ekspropriationsproceslovens § 16 kan der kræves overtagelse, hvis en ejendom eller en del heraf ikke hensigtsmæssigt kan bevares som selvstændig ejendom eller udnyttes på rimelig måde som følge af indgrebet. Eldriftsservitutten og fjernelsen af ca. 17 nåletræer kan ikke antages at have dette til følge, Taksationskommissionen bemærker i øvrigt, at eldriftsservitutten ikke forhindrer lodsejeren i at have beplantning på det servitutbelagte areal.

Det forhold, at lodsejeren i sagen for ekspropriationskommissionen ikke var repræsenteret af advokat, kan ikke begrunde hjemvisning af sagen til ekspropriationskommissionen. Der foreligger heller ikke i øvrigt oplysninger, der kan begrunde en hjemvisning.

Taksationskommissionen tilkender lodsejeren 5.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommissionen.

Konklusion

Erstatningen fastsættes herefter således:

For samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift samt anmærkning r i fortegnelsen, tab af beplantning samt åbning af have	35.000 kr.
For sagkyndig bistand for taksationskommissionen	5.000 kr.
...	

Af skønserklæring af 1. april 2025 fra skønsmand Jakob Præstegaard Boesen fremgår:

" ...

8. Den overordnede ramme for syn og skøn

Formålet med syn og skønnet er, at de 2 skønsmænd vurderer ejendommens værdi på ekspropriationstidspunktet, således som den nu fremstår med pålagte indskrænkninger, samt hvis der ikke var pålagt en servitut fra Banedanmark, og det ikke var pålagt at fjerne ca. 17 træer og buskforekomster ud mod banelegemet.

9. Generelt om skønsforretningen

Besigtigelse drejer sig om ejendommen beliggende Adresse 1
, 8700 Horsens.

...

Syn og skønsforretningen blev gennemført d. 19-3-2025.

...

Ejendommen har siden salg til nuværende ejer pr. 12-4-2023 gennemgået en renovering – dog mest af kosmetisk betydning – køkken, bad, tag, vinduer mv. er ikke opdateret siden seneste handel af ejendommen ud fra nuværende ejers oplysninger.

Itl. Spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål 1:

Skønsmændene bedes oplyse, hvad ejendommens handelsværdi må skønnes at have været på ekspropriationstidspunktet den 24. november 2021 med den på ejendommen tinglyste servitut fra Banedanmark vedrørende beplantning på ejendommen, herunder med henvisning til fjernelse af beplantning i den fjerneste del af haven op mod banelegemet, i alt 17 nåletræer, og alternativt såfremt der ikke på ejendommen på ekspropriationstidspunktet var pålagt nogen servitutforpligtelse vedrørende beplantning ud mod banelegemet, herunder vedrørende fjernelse af denne og fastsættelse af lokalitet for ny beplantning.

Svar på spørgsmål 1

Ejendommens skønnede handelsværdi pr. 24-11-2021 uden tinglyst servitut:

Ud fra nedenstående referencer skønnes handelsværdien pr. 24-11-2021 til 650.000 svarende til en boligkvm. pris på 4.545,-.

Ejendommens skønnede handelsværdi pr. 24-11-2021 med tinglyst servitut:

Ud fra fotomateriale på bilag 1 og billedmateriale på minretssag fremgår det tydeligt, at der er mere indblik på ejendommen fra forbipasserende tog efter fjernelsen af de 17 nåletræer (se billeder i bilag "JPB1" sammenlignet med billede på bilag 8 på minretssag.dk). Dette øgede indblik er en umiddelbar konsekvens af den tinglyste servitut på ejendommen. Støjgener og rystelser på ejendommen vurderes til at være de samme, da træbæltet ikke vurderes at være begrænsende ift. støj og rystelser.

Det vurderes, at ejendommens handelsværdi pr. 24-11-2021 grundet fjernelsen af nåletræerne med hjemmel i den tinglyste servitut skønnes at være 550.000,-.

Referencer til brug for vurderingen

Kilde: fremsøgning af reference boliger er sket ved søgning på e-nettet.

Kommentarer til ovenstående referencer:

Adresse 2 : Sammenligneligt beliggende tæt på banelegemet – dog ikke klods op af som nærværende. Bedre stand ude. Bedre stand inde – køkken og bad nyere. Boligareal: 115 m². Grundareal 856 m². Handelspris pr. boligkvm.: 5609,

Adresse 3 : Bedre beliggende længere fra banelegemet – bedre stand inde og ude – meget velholdt ejendom. Boligareal: 132 m². Grundareal 788. Handelspris pr. kvm. 9545,-

Spørgsmål 2:

Såfremt skønsmændene kommer frem til, at der er prisforskel på ejendommen på ekspropriationstidspunktet med og uden tinglyst servitut og fjernede træer, bedes skøns- mændene om muligt opdele en prisdifference på hhv. den pålagte servitut og konsekvenserne af den pålagte fældning af beplantningen, således som den stod.

Svar på spørgsmål 2:

Først og fremmest bemærkes det, at ejendommen ikke uden servitut vil blive pålagt træfældning af ejendommens nåletræer ved banelegemet.

Imidlertid vurderes det, at den tinglyste servitut på ejendommen udgør 20%, mens den konkrete træfældning udgør 80% af prisdifferencen nævnt i min besvarelse til spørgsmål 1.

...”

Af skønserklæring af 1. maj 2025 fra skønsmand Morten Rydahl fremgår:

” ...

7. Den overordnede ramme for syn og skøn

Formålet med syn og skønnet er, at de 2 skønsmænd vurderer ejendommens værdi på ekspropriationstidspunktet, således som den nu fremstår med pålagte indskrænkninger, samt hvis der ikke var pålagt en servitut fra Banedanmark, og det ikke var pålagt at fjerne ca. 17 træer og buskforekomster ud mod banelegemet.

8. Generelt om skønsforretningen

Besigtigelse drejer sig om ejendommen beliggende Adresse 1
, 8700 Horsens.

...

Syn og skønsforretningen er gennemført 19.3.2025 kl. 11.00.

...

Ejendommen blev besigtiget inde og ude.

Nuværende ejer kunne oplyse, at ejendommen er renoveret indvendigt. Bl.a. er indvendig trappe flyttet så der er blevet plads til et ekstra værelse på 1. sal. Samtidig er alle vægge og lofter på 1. sal malet. I stueetage er der nye gulve, vægge er pudsede og malet. Køkken og bad er lettere renoveret.

Klimaskærm; tag, vinduer mm. er det samme som da nuværende ejer overtog ejendommen.

lfl. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål 1:

Skønsmændene bedes oplyse, hvad ejendommens handelsværdi må skønnes at have været på ekspropriationstidspunktet den 24. november 2021 med den på ejendommen tinglyste servitut fra Banedanmark vedrørende beplantning på ejendommen, herunder med henvisning til fjernelse af beplantning i den fjerneste del af haven op mod banelegemet, i alt 17 nåletræer, og alternativt såfremt der ikke på ejendommen på ekspropriationstidspunktet var pålagt nogen servitutforpligtelse vedrørende beplantning ud mod banelegemet, herunder vedrørende fjernelse af denne og fastsættelse af lokalitet for ny beplantning.

Svar på spørgsmål 1.

Ejendommens kontantværdi uden tinglyst servitut pr 24.11.2021:

Med baggrund i nedenstående referencer skønnes handelsprisen til 775.000 kr. Dette svarer til en pris/m² på 5.420 kr. for 143 m².

Ejendommens kontantværdi med tinglyst servitut pr 24.11.2021:

Med baggrund i nedenstående referencer skønnes handelsprisen til 750.000 kr. Dette svarer til en pris/m² på 5.245 kr. for 143 m².

Af billede materiale (før og efter fældning af 17 nåletræer) fremgår det, at der er blevet væsentligt større indkik til ejendommen fra banestrækningen. Det vurderes dog at indkik er den mindste gene ift. det generelle støjniveau ved forbipasserende tog. (både før og efter fældning). Min vurdering er derfor at træerne kun har en mindre betydning ift. ejendommens værdisætning. Det samme gør sig gældende med servituten idet haven har en størrelse hvor evt. ny beplantning kan rykkes

tættere på huset (og altså længere væk fra banen) uden nævneværdig betydning for værdien.

Kilde: e-nettet.

Begge referencer har delvis sammenlignelig beliggenhed – altså tæt på jernbanen og for den ene reference også motorvej E45.

Adresse 4 , 8700 Horsens er beliggende forholdsvis tæt på Adresse 1 . Der er tale om en reference med mindre grund og boligareal. Indvendigt skønnes standen delvis sammenlignelig (før renovering af Adresse 1) Ejendommen er solgt for 550.000 kr., svarende til en pris/m2. på 6.250 kr. Da nærværende er lidt større vurderes en lidt lavere pris/m2 for fair.

Adresse 5 , 8700 Horsens er beliggende lidt nord for Horsens by og Adresse 1 . Det skønnes dog at beliggenheden er delvis sammenlignelig ift. banen og afstand til større by. Ejendommen er solgt for 725.000 kr., svarende til en pris på 4.215 kr. Referencen skønnes ud fra billeder at være mindst i samme stand som Adresse 1 . Grunden er mindre, hvilket kan være medvirkende til den lidt lavere pris/m2 ift boligens størrelse.

Spørgsmål 2:

Såfremt skønsmændene kommer frem til, at der er prisforskel på ejendommen på ekspropriationstidspunktet med og uden tinglyst servitut og fjernede træer, bedes skønsmændene om muligt opdele en prisdifference på hhv. den pålagte servitut og konsekvenserne af den pålagte fældning af beplantningen, således som den stod.

Svar på spørgsmål 2:

Mit skøn er, at selve servitutten ikke har betydning for værdien på ejendommen. Dog vurderer jeg at selve træfældningen kan have haft en mindre betydning (altså kr. 25.000). Der er blevet mere indkik til boligen og på trods af den meget korte tid der er indkik, når tog passerer ejendommen vil jeg mene at træerne har skærmet en smule.
..."

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført:

" ...

ANBRINGENDER:

Det gøres gældende:

Pkt. 1 Indledende:

at det pålagte ekspropriative indgreb, herunder den pålagte servitut på ejendommen om Banedanmarks fjernelse af bevoksningen, har betydet et formuetaf, der ligger udover det af Taksationskommissionen fastsatte formuetaf, som dels dækker servitusterstatning, dels tab af beplantning og åbning af have mod banelegeme,

at uanset at nærværende sag ikke angår spørgsmål om erstatning for nærhedsgener, jf. Ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 2, idet der allerede inden tinglysningen af servitutten forelå nærhedsgener fra banelegemet, så udløser virkningen af den pålagte servitut, der er indeholdt pålæg om fjernelse af bevoksning et sådant ekspropriativt indgreb på ejendommen, at dette er betydeligt værdiforringende udover de faste takster, der normalt anvendes ved tilkendelse af servitusterstatning,

at i nærværende sag må det tillægges afgørende vægt, at den i sagen omhandlede ejendom er en beboelsesejendom og beboelseshuset ligger ud mod ejendommens have, der grænser op til banelegemet, således der ikke har været andet mellem beboelseshuset og banelegemet end den bevoksning, der udgør den gamle massive mangeårige bevoksning, der befandt sig på ejendommen op mod banelegemet,

at forudsætningerne og oplysningsgrundlaget for sagens behandling hos Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen væsentligt har ændret i forhold til kendelserne af den 30. marts 2022 og den 4. maj 2023, eftersom erstatning for tab af beplantning og åbning af have er fastsat til k. 7.550, er fastsat ud fra, at haven, jf. fotos bilag 8, på daværende tidspunkt samlet set, havde et hyggeligt og lukket atmosfære i forhold til jernbanen, hvorimod ejendommens udtryk og udsigt direkte mod banelegemet efter sagsøgte fjernelse af bevoksning bibringer et helt andet indtryk af ejendommens anvendelsesmuligheder og herlighedsværdi, end hvad der var indtrykket i forbindelse med besigtigelsen forud for kendelse af den 4. maj 2023.

Pkt. 2 Erstatning for el-driftsservitut og herlighedsværdi:

Det gøres gældende:

at der samlet set er udmålt en erstatning for pålæg af el-driftsservitut i strid med det forvaltningsretlige princip om skøn under regel,

at hovedparten af erstatningen er fastsat som en standardtakst for pålæg af en servitut om el-drift samt en alt for lille del udgør erstatning for tab af beplantning og åbning af have,

at ejendommens herlighedsværdi netop kom til udtryk ved den hyggelige have, jf. fotos, som skærmede meget mod banelegemet, hvorved spørgsmålet om tab af beplantning samt åbning af have bliver helt afgørende,

at tab af beplantning og åbning af have nøje hænger sammen med ejendommens anvendelse som beboelse, herunder at beboelsen ligger direkte ud til banelegemet uden den skærmer ejendommen efter bevoksningen er fjernet,

at nærheden af banelegemet i forhold til ejendommen, således som det altid har været tilfældet, herunder indretningssynspunktet i forhold til, at Banedanmark var også er nabo til ejendommen, herunder mulighederne for erstatningsfri regulering af ejendomsretten i forhold til Jernbanelovens § 25 ikke ændrer på den uforventede opståede situation, hvorved en beskæring af eksisterende beplantning ikke har været tilstrækkelig for opfyldelse af servitutten, men at en total fjernelse af en gammel tæt beplantning var nødvendig,

at erstatning for el-driftsservitutter ikke kan behandles takstmæssigt udover en grundlæggende generel indskrænkning på ejendommen, som enhver servitut indebærer og som berettiget til en compensation, uanset hvilken type ejendom, der er tale om, men at der herudover individuelt for en ejendom afhængig af karakteren af ejendommen og banens nærhed til ejendommens udnyttelse må være afgørende for fastsættelse af erstatning,

at der må lægges vægt på, at man fra beboelsesejendommens vinduer ser direkte ud på forbi passerende toge og oplever direkte støjen forbundet hermed, ikke mindst lufttrykket forbundet med de passerende toge, der kommer i høj fart, hvilket tidligere har været afskærmet af bevoksningen,

at navnlig efter fjernelse af bevoksningen er det åbenbart, at det ikke blot er beplantningens "psykologiske" betydning, som har en afskærmende effekt, men at bevoksningen også har betydning for udsyn, støj og lufttryk fra toget, hvilket først rigtig kunne opleves, da bevoksning var fjernet,

at da Taksationskommissionen afviste at å fastlagt, hvad det ville koste at etablere en tilsvarende bevoksning inde på ejendommen, herunder at få fastlagt tidsmæssig ramme for etablering af tilsvarende bevoksning inde på grunden, har Taksationskommissionen begået en fejl ved at afskære sig selv fra at få fastlagt, i hvilket omfang værdien af ejendommen forringes som følge af fjernet bevoksning og har ikke haft et solidt sagkyndigt skøn at tage afsæt i, når værditab som følge af fjernelse af bevoksning og åbning af have fastsættes,

at dette af samme grund har betydning for, at sagsøgte anbringende på side 3, sidste afsnit om etablering af erstatningsbeplantning med respekt af servitutten ikke kan tillægges nogen vægt, idet ulejligheden og omkostningerne forbundet

med etablering af tilsvarende gammel beplantning på ejendommen længere væk fra banelegemet ikke er blevet tilladt belyst af Ekspropriationskommissionen eller Taksationskommissionen.

Pkt.3 Skønserklæringer og andre erklæringer til støtte for erstatningspåstand:

Det gøres gældende:

at der er grundlag for en supplerende erstatning i overensstemmelse med skønsmænd Jakob Præstgaard Boesens vurdering vedrørende en reduktion af ejendommens handelspris som følge servitutten på kr. 100.000 med fradrag af de kr. 35.000, der allerede er modtaget af sagsøgte,

at vurderingen forekommer vel dokumenteret og orienteret mod ekspropriationstidspunktet,

at ejendomsmægler Emil Banke Christiansens vurdering af ejendommen efter det ekspropriative indgreb, jf. bilag 5, understøtter denne skønsmænds vurdering sammenholdt med den stærkt reducerede salgssum, som ejendommen blev overdraget til, jf. bilag 7,

at skønsmænd Rydahls vurdering ikke er anvendelig i nærværende sag, da referencepriser ikke tager afsæt i ekspropriationstidspunktet eller i nærheden af sagsøgers område,

at skønsmænd Rydahl mærkværdigvis lægger vægt på nye træer længere inde på grunden uden at tage højde for omkostningerne forbundet hermed, herunder tiden der går med, at træerne opnår en tilsvarende højde, jf. fotos bilag 8, samt jf. Taksationskommissionens afvisning at få nærmere oplysninger om dette forhold,

at skønsmænd Rydahl er rekvireret på baggrund af sagsøgtes ønske om udmeldelse af skønsmænd fra Finans Danmark, hvilket har været unødvendigt i en beskeden sag som denne samt under henvisning til at skønserklæringer fra en skønsmænd i andre sager har været tilstrækkeligt,

at der må lægges vægt på, at vurderingsmænd fra pengeinstitutterne vurderer efter andre parametre og ikke følger ejendomsmarkedet, at skønsmænd Rydahls vurdering er åbenbart uanvendelig,

at jf. den subsidiære påstand, hvor der på vanlig vis, når der foreligger 2 skønserklæringer, foretages et gennemsnit af vurderingerne, hvorved der foretages et gennemsnit af, hvad Taksationskommissionen er kommet frem til sammenholdt med skønsmænd Jakob Præstgaard Boesens vurdering,

at UfR2025.2050ØLD ikke er sammenlignelig med nærværende ejendom, der anvendes til beboelse,

at en række afgørelser vedrørende naboejendomme med grundareal op mod banelegemet med samme lokalitet svarer meget til, hvad der er tilfældet i relation til Godset Bregentved, j f. U fR2025.2050ØLD,

at standardtakster, som byretten og Østre Landsret læner sig op ad, herunder tidligere skønsmæssige afgørelser, hvor der henvises til UfR2020.25L1HK, ikke fuldstændig undtagelsesfrit kan bringes i anvendelse, eftersom der er forskel på landbrugsarealer, skovarealer, der grænser op mod en jembanestrækning samt en beboelsesejendom, der ligger tæt ved jembanestrækning,

at det er problematisk, at der ikke foretages et frit skøn i en sag som denne, men det skøn, der er foretaget af Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen, er et skøn, der er sat under regel, og som Taksationskommissionen ikke har fundet anledning til at lade oplyse yderligere ved sagkyndige vurderinger i forhold til betydningen af eksisterende bevoksning, herunder at sagens behandling ikke har afventet sagkyndig udtalelse vedrørende den eksisterende bevoksning, jf. ovenfor, det er vigtigt at lægge mærke til forskellen på fotos optaget af bevoksningen, mens den stadig befandt sig på ejendommen set i forhold til skønsmændenes fotos,

at i UfR2025.2050ØLD var der alene udpeget én skønsmand, hvorfor sagsøgte meget massiv fastholdelse af udmeldelse af 2 skønsmænd har besværliggjort sagen, herunder har skabt en unødvendig tvivl, som sagsøger ikke er årsag til,

at det med fornøden sikkerhed fastslået af skønsmand Jakob Præstegaard Boesen er fjernelse af bevoksning og åbning af have har haft en betydelig vurdering for selve ejendommens værdi, der ligger langt ud selve pålægget af servitutten og den potentielle indskrænkning, den indebærer for sagsøger og andre ejendomme, der er berørt af servitutten relateret til el-drift,

at sagsøger har været i god tro om værdien af ejendommen, da den blev sat til salg, idet der ikke forelå noget sikkert om en værdiforringelse som følge af servitutten, idet der ikke forelå nogen afgørelse før den 30. marts 2022, og sagsøgers daværende mægler kunne ikke have haft viden herom.

Pkt. 4 Sagsøgers rentepåstand:

Det gøres gældende:

at sagsøger er berettiget til renter fra tidspunktet, hvor det første gang blev truffet afgørelse om ekspropriation af ejendommen den 30. marts 2022,

at der må lægges vægt på, at sagsøgte netop meget ihærdigt har gjort opmærksom på, at det er tabet på ekspropriationstidspunktet, der er grundlaget for en eventuel erstatning, men også tilkendegivet, at med dette udgangspunkt kan der så ske en opregulering, hvilket bedst reguleres med, at der tillægges renter fra tidspunktet, hvor ekspropriationen fik virkning på baggrund af den trufne afgørelse, det ikke kan være korrekt, at en grundejer skal tabe penge for det værditab/den værdiforøgelse, der ligger for perioden for servituttens vedtagelse og tinglysning, frem til at der bliver truffet afgørelse om ekspropriation frem til et sagsanlæg, når Taksationskommissionens behandling også har skulle afventes. Sagsøger gør gældende, at afgørelserne UfR1997.1 I712H og UfR1995.466H ikke i fornødent omfang tager højde herfor.
 ...”

Banedanmark har i sit påstandsdokument anført:

” ...

3. ANBRINGENDER

3.1 Overordnede anbringender

Til støtte for påstanden om frifindelse gøres det overordnet gældende, at der med Taksationskommissionens kendelse (bilag 2) er tilkendt sagsøgeren fuldstændig erstatning for de ekspropriative indgreb, der er gennemført i anledning af Banedanmarks elektrificeringsprojekt. Det gøres således gældende, at den tilkendte erstatning på i alt 35.000 kr. udgør fuldstændig erstatning for pålæg af eldriftsservitut på 280 m² af ejendommen samt tab af beplantning og åbning af haven.

Kendelsen er truffet af Taksationskommissionen, der med sin sammensætning og behandling af et stort antal sager har en særlig sagkundskab inden for udmåling af erstatning i sager som den omhandlede.

Kendelsen er endvidere truffet efter besigtigelse af sagsøgerens ejendom og under inddragelse af sagsøgerens synspunkter. De takserende myndigheders sagkundskab og den kontradiktoriske proces i ekspropriationsprocesloven skaber en formodning for – hvilket retspraksis afspejler – rigtigheden af Taksationskommissionens vurdering.

Der er ikke efter Taksationskommissionens afgørelse tilvejebragt oplysninger i sagen, der giver grundlag for at tilsidesætte erstatningsudmålingen. Sagsøgeren har således ikke godtgjort, at Taksationskommissionens kendelse er truffet på et mangelfuldt grundlag, eller at der i øvrigt er grundlag for at tilsidesætte kendelsen.

Til sagsøgerens synspunkter bemærkes endvidere følgende:

3.2 Erstatning for eldriftsservitut

Banedanmark bestrider, at erstatning for pålæg af eldriftsservitut er udmålt i strid med det forvaltningsretlige princip om skøn under regel, jf. det af sagsøgeren anførte.

Eldriftsservitutten har overordnet til formål at forhindre uheld og kontakt til de spændingsførende dele af kørestrømsanlægget, og erstatning for servitutpålægget er i denne sag – i overensstemmelse med fast praksis – beregnet takstmæssigt. De takserende myndigheder har, jf. også det i kendelserne anførte, konkret ikke fundet grundlag for at fravige udgangspunktet, og der er ved kommissionernes afgørelser således foretaget en konkret vurdering af servitutens betydning for den konkrete ejendom, herunder også i forhold til den konkrete anvendelse.

Det bemærkes, at naboer til det eksisterende jernbanenet, jf. også jernbanelovens § 25, i forvejen er underlagt visse rådighedsindskrænkninger. Forpligtelser i henhold til jernbanelovens § 25 er udtryk for erstatningsfri regulering af ejendomsretten, og den udmålte servituterstatning udgør derved fuldstændig erstatning for den begrænsede værdiforringelse, som servitutten påfører ejendommen.

3.3 Påstået herlighedsværdi

Banedanmark bestrider, at ejendommen besidder en særlig herlighedsværdi, der påvirkes (forringes) af Banedanmarks projekt. Det fremhæves hertil, at ejendommen også før Banedanmarks elektrificeringsprojekt var beliggende meget tæt på den eksisterende jernbane (ca. 30-35 meter, jf. bilag A og B).

Det gøres gældende, at det af sagsøgeren anførte om beplantningens psykologiske betydning samt "afskærmende effekt", ikke kan føre til en højere erstatning end udmålt af Taksationskommissionen.

Ejendommens ejer har mulighed for at etablere ny beplantning (eller anden form for afskærmning), såfremt dette sker med respekt for servitutten. F.eks. kan ny beplantning etableres i kortere afstand end 10 m fra jernbanen, såfremt beplantningen er underlagt en driftsform, der sikrer, at den ikke vil kunne nå nærmere end 3 meter til nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget. Der henvises til servitutens § 1.

3.4 Oplysninger/erklæringer fra sagsøgerens ejendomsmæglere mv.

Det gøres gældende, at de ensidigt indhentede oplysninger/erklæringer fra sagsøgerens ejendomsmæglere ikke kan tillægges nogen særlig bevisværdi. Oplysningerne, der i det væsentligste også forelå forud for Taksationskommissionens kendelse, er desuden under alle omstændigheder ikke egnet som grundlag for at tilsidesætte Taksationskommissionens erstatningsudmåling.

Det bemærkes, at den af sagsøgeren indhentede udtalelse i bilag 5 (også) synes at angå naboretlige gener, jf. omtalen af "gener fra togbanen", hvilket er en sag om ekspropriationserstatning helt uvedkommende. Der henvises til søgsmålsforudsætningen i ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 2, og det bestrides under alle omstændigheder, at sagsøgeren har påvist noget grundlag for erstatning som følge af gener fra den eksisterende jernbane.

Banedanmark bestrider, at sagsøgerens salg af ejendommen i april 2023 dokumenterer et tab som følge af Banedanmarks elektrificeringsprojekt. Det gøres gældende, at det er Banedanmark helt uvedkommende, hvilke forhåbninger sagsøgeren måtte have gjort sig om ejendommens handelsværdi, jf. den oplyste oprindelige udbudspris på 1.195.000 kr. (jf. bilag 3, side 13).

Sagsøgeren kan i øvrigt ikke have været ubekendt med projektet i januar 2022 (jf. stævningen, side 2). Banedanmark henviser til, at ekspropriationsforretningen fandt sted den 24. november 2021, og at projektets rådighedsindskrænkninger er beskrevet og illustreret i fortegnelse nr. 26 fra oktober 2021, jf. bilag D.

3.5 Sagsøgerens rentepåstand

Sagsøgeren har nedlagt påstand om procesrente fra den 30. marts 2022. Det bestrides, at der er grundlag for at beregne procesrente fra et tidligere tidspunkt end erstatningspåstandens nedlæggelse under retssagen, jf. UfR 1997.117/2 H og UfR 1995.466 H.

3.6 Det gennemførte syn og skøn

Sagsøgeren har heller ikke ved det gennemførte syn og skøn løftet sin bevisbyrde.

Efter fast retspraksis – senest UfR 2025.2050 Ø / MAD 2025.15 Ø samt MRF 2024.330 Ø – kan et taksationsskøn alene tilsidesættes, hvis der foreligger et sikkert grundlag herfor. Praksis viser også, at det ikke er tilstrækkeligt, at der under en efterfølgende retssag tilvejebringes en skønserklæring, der når til et andet resultat end den pågældende taksationskommission.

Dette gælder med endnu større vægt, når de to udmeldte skønsmænd er indbyrdes uenige, og det bemærkes hertil, at sagsøgerens synspunkt om at tillægge

den ene skønsmands vurdering en større bevisvægt ikke har støtte i praksis. Tværtimod må den bevisusikkerhed, der er til stede efter gennemførelsen af syn og skøn – både for så vidt angår selve værdiansættelsen og sagens genstand – alene tillægges betydning til skade for sagsøgeren, jf. f.eks. Østre Landsrets dom af 18. marts 2016, trykt i MAD 2016.99 Ø, samt Retten i Glostrups bevisvurdering i UfR 2020.2511 HK.

Det bestrides sammenfattende, at sagsøgeren kan løfte sin bevisbyrde ved navnlig at henvise til udtalelser fra én skønsmænd samt én ensidigt indhentet ejendomsmæglererklæring – heller ikke i forhold til den nedsatte påstand. ...”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Ved Taksationskommissionens kendelse af 29. marts 2023 blev A tilkendt 35.000 kr. i erstatning for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift, tab af beplantning samt åbning af have.

A har bevisbyrden for, at der er grundlag for at tilside-sætte Taksationskommissionens afgørelse.

Der er afgivet skønserklæringer af 2 skønsmænd om ejendommens værdi på ekspropriationstidspunktet helholdsvis med og uden en omhandlede servitut. Skønsmændene er indbyrdes uenige om værdien og værdiforskellen, ligesom skønsmændenes erklæringer begge alene henviser til 2 referenceejendomme, som på flere punkter afviger fra den omhandlede ejendom. Det bemærker, at retten ikke finder grundlag for at tillægge den ene skønserklæring større vægt end den anden skønserklæring.

Taksationskommissionens kendelse er afsagt efter besigtigelse af den omhandlede ejendom, ligesom kendelsen er konkret begrundet. Retten finder, at det af A anførte om skøn under regel og det i øvrigt anførte kan ikke føre til en tilsidesættelse af Taksationskommissionens skøn.

Retten finder herefter, at A ikke har tilvejebragt et tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte Taksationskommissionens erstatningsfastsættelse, hvorfor retten tager Banedanmarks påstand om frifindelse til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 45.000 kr., herunder at sagen blev anlagt i november 2023 med en påstand om betaling af 445.000 kr., som i august 2025 blev nedsat til

65.000 kr., omfanget af skriftvekslingen, og at der har været afholdt 2 skønsforretninger samme dag. Omkostningerne til syn og skøn afholdes endelig af A . Banedanmark er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Banedanmark frifindes.

A skal til Banedanmark betale sagsomkostninger med 45.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.