

FARD

Generalforsamling og medlemsmøde

22. april 2026



Oplæg for FARD

Mohammad Ahsan

Ejendomshævd over jernbanearealer U 2026.2278 H

Faktum:

- A købte i 1993 en ejendom af B, der havde købt den i 1967.
- Grundarealet var på ca. 1100 m²
- Det omtvistede jernbaneareal (haveareal) var på ca. 400 m²

Retsgrundlaget:

- DL 5-5-1
- 1988-DSB-lov (nu jernbaneloven): Hævd kan ikke vindes over arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer

Problemstillinger:

(1) Kan der vindes hævd over jernbanearealer?

- Kodificeringssynspunktet
- Betydningen af offentlig ejendom
- Betydningen af ikke-egentligt jernbaneareal
- Betydningen af offentligretlig regulering (= statsbaneområdet?)

(2) Var de "almindelige" hævdsbetingelser opfyldt?

Antennemasten og den naboretlige tålegrænse – dom af 17. april 2026

Faktum:

- Ejendom lå i et villakvarter.
- Ejendommen lå ud til en lokalbane og en lokal vej
- TDC opstillede i 2021 med kommunens tilladelse en 42 meter høj antennemast
- Mastens fundament lå 3 meter fra skel og fra midten af masten var der 8 meter til skel, 14 meter til garagen og 18 meter til beboelseshuset

Skønserklæringer:

- 200.000 kr. værditab (oktober 2022)
- 500.000 kr. værditab (november 2025 og februar 2026)

Afgørelser:

- Byret: 200.000 kr.
- Landsret: 100.000 kr. (differencetabsprincippet)
- Højesteret: 300.000 kr.

Antennemasten og den naboretlige tålegrænse – dom af 17. april 2026

Ulemper ved masten ifølge skønserklæringerne:

- (1) Dominans
- (2) Snurrende/summende lyd fra masten
- (3) Støj fra fugle [NY]
- (4) Støj fra masten ved kraftig blæst [NY]
- (5) Snefald (en enkelt gang) [NY]

Kriterier:

- (1) Samfundsudviklingen på det pågældende område
- (2) Eventuel offentligretlig regulering
- (3) Ulempens karakter
- (4) Ulempens væsentlighed
- (5) Ulempens påregnelighed
- (6) Ejendommens karakter
- (7) Ejendommens beliggenhed
- (8) Områdets karakter



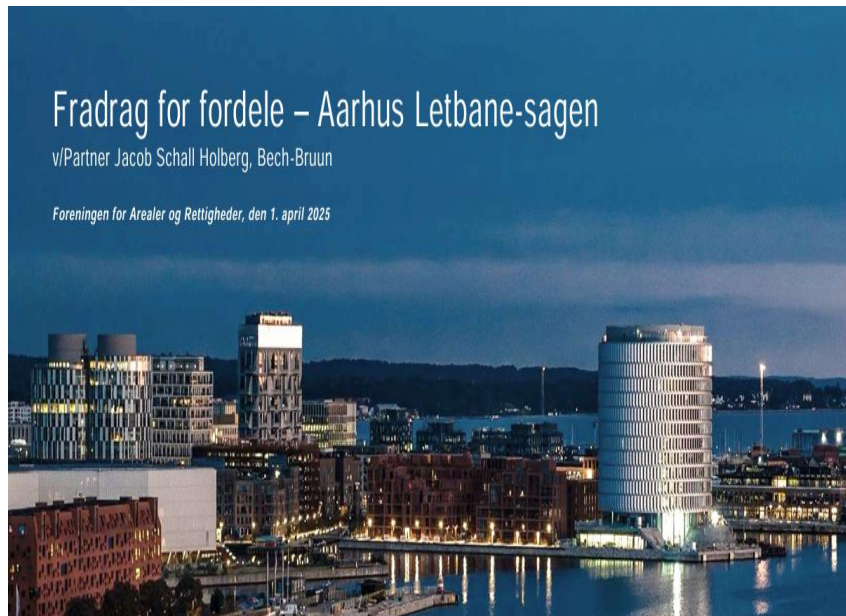


NY RETS- OG TAKSATIONSPRAKSIS – FRADRAG FOR FORDELE

Ole Terkelsen

Møde i FARD den 22/4-2026

Baggrund



U 1970.135/2 H (Blangstedgård)

”To dommere – Lorenzen og Spleth – tiltræder, at der dels ved vejanlægget, dels som følge af ejendommens beliggenhed nær bebygget område, er tilført den en betydelig værdiforøgelse. Den værdiforøgelse af restejendommen, der skyldes vejanlægget, findes i medfør af [nu vejlovens § 103, stk. 2] at måtte komme til afkortning i den af appellanterne tilkommende erstatning, uanset om også andre ejendomme har opnået værdistigning som følge af anlægget, men kun i det omfang, vejanlægget har været nødvendigt, for at ejendommen kunne udstykket og bebygges på en hensigtsmæssig måde.”

U 2025.144 H (Aarhus Letbane)

Vestre Landsrets dom af 31. oktober 2023:

På denne baggrund finder landsretten det godtgjort, at letbanen har været en forudsætning for en byudvikling af den karakter, der har været planlagt i området, og at letbanen har været nødvendig for, at der kan ske en udvikling af perspektivarealerne.

Letbanen har dermed medvirket til en værdiforøgelse af de tilbageblivende ejendomme, som der skal foretages fradrag for i ekspropriationserstatningen, uanset om også andre ejendomme har opnået værdistigning som følge af anlægget.

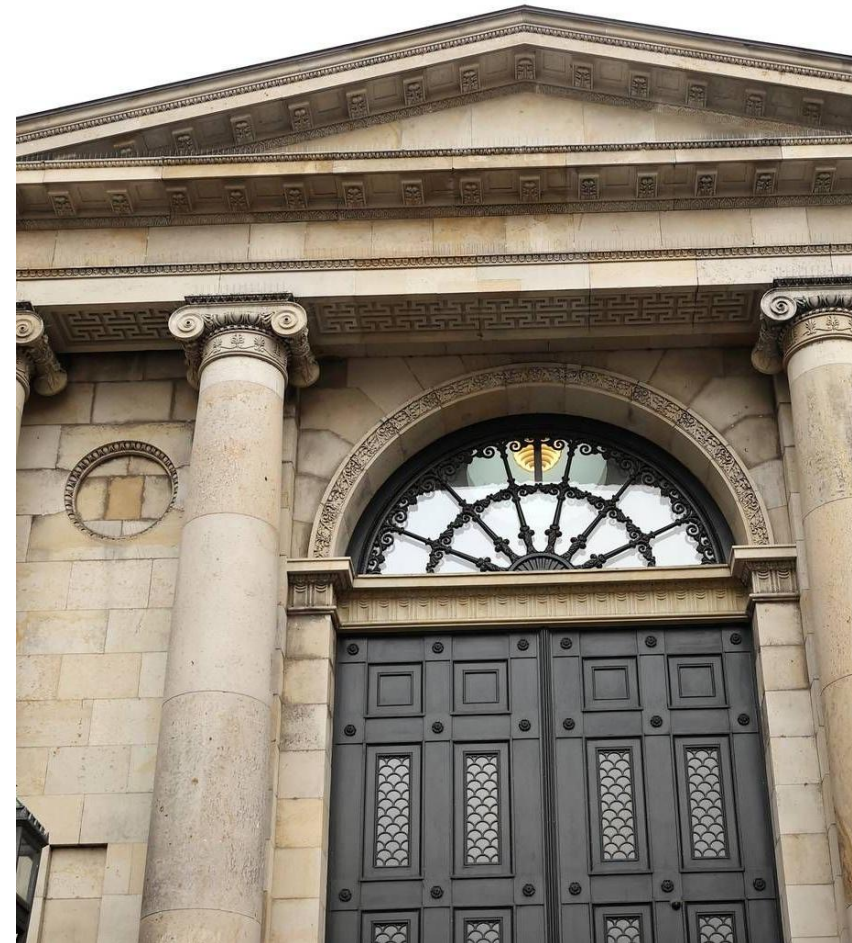


U 2025.144 H (Aarhus Letbane)

Højesterets dom af 23. oktober 2024:

”Efter [nu vejlovens § 103, stk. 2] forudsætter fradrag for fordele, at restejendommen skønnes at have opnået en værdiforøgelse som følge af ekspropriationsanlægget.

Højesteret finder, at det ikke kan stilles som en yderligere betingelse for at foretage fradrag for fordele, at ekspropriationsanlægget har været en forudsætning for, at restejendommen har fået ændrede udnyttelses- eller anvendelsesmuligheder. Det kan heller ikke stilles som betingelse, at ekspropriationsanlægget har været en forudsætning for en byudvikling af en bestemt karakter [...]”



Baggrund

- Hvordan afgøres det, om restejendommen skønnes at have opnået en værdiforøgelse?
- Eksempler fra taksationspraksis efter Højesterets dom



Taksationspraksis

- Mange sager vil også fremover angå, om en fordel for restejendommen er kommet til udtryk i form af ændrede udnyttelses- og anvendelsesmuligheder
- Fx Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjergs kendelse af 7. marts 2025 optrykt i MAD 2025.105 (sandfangsbassin)
- Det følgende angår sager, hvor der ikke foreligger ændrede udnyttelses- og anvendelsesmuligheder



Fotos: Viborg Kommune
(se illustrativt om fradrag for fordele Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelser om Viborg Baneby af 17. oktober 2019, sag TS82601-00019 til TS82601-00030)

Taksationspraksis

- I nogle sager afvises fradrag for fordele relativt kortfattet – ”ikke tilstrækkeligt grundlag” el.lign.
- Fx om motorvejsudvidelse
Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelser af 2. april 2025 optrykt i MAD 2025.38-40 (spørgsmål rejst i flere andre sager)
- Fx om cykelsti
Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelser af 7. maj og 6. juni 2025 optrykt i MAD 2025.92 og MAD 2025.99 (spørgsmål rejst i 1. instans) – dog også verserende sager



Foto: Vejdirektoratet
Og Mariagerfjord Kommune (th)



Taksationspraksis

- I enkelte sager afvises med en mere udførlig begrundelse.
- Fx om en støjskærm
Taksationskommissionen for Fyn og Sydlige Jyllands kendelse af 22. januar 2025, sag 2024-186579.
Først gengives konklusionerne i U 2025.144 H. Dernæst hedder det:

”På baggrund af en konkret vurdering af sagens oplysninger og det af parterne oplyste skønner taksationskommissionen således ikke, at støjskærmen har tilført restejendommen en værdiforøgelse. Kommissionen har herved navnlig lagt vægt på, at der er tale om en erhvervsejendom, at støjskærmen er opsat med henblik på at opnå en støjsænkende effekt for de bagvedliggende beboelsesejendomme, og at støjskærmen er opsat trods lodsejerens protester og forslag til en alternativ placering.”

- Fx om anlæg af ny jernbane
Taksationskommissionen for Fyn og Sydlige Jyllands kendelse af 9. december 2024 optrykt i MAD 2024.231



Foto: Vejdirektoratet

Taksationspraksis

- Fradrag for fordele i Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 7. oktober 2025 optrykt i MAD 2025.287 (Recharge City)
- Sag angik et mindre areal på 1.350 m², der blev eksproprieret med henblik på ombygning af tilslutningsanlæg i tilknytning til udvidelse af E45. Arealets værdi blev ansat til 54.000 kr. Et hovedspørgsmål var fradrag for fordele. Tillige spørgsmål om fradrag for tillagte arealer.



Foto: Ole Terkelsen

Recharge City

- Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland gengav først bl.a. konklusionerne i U 2025.144 H. Dernæst hedder det:

”Spørgsmålet er således, om restejendommen i det foreliggende tilfælde må skønnes at have opnået en værdiforøgelse som følge af ekspropriationsanlægget. Ejendommen er i lokalplan 1164 udlagt til lastbilverkøbsanlæg med tilhørende faciliteter, og lodsejeren åbnede i 2024 et stort parkerings- og opladningscenter. Ejendommens værdi er hermed knyttet til beliggenheden ved E45 og tillige den krydsende Vestvejen, og det må også have betydning for ejendommen, at der er en glidende trafikafvikling i og omkring tilslutningsanlæg 57. Arealet er eksproprieret med henblik på ombygning af tilslutningsanlæg 57 i tilknytning til udvidelse af motorvejen med to spor. Motorvejsudvidelsen sker for at udvide kapaciteten og imødegå nuværende og fremtidige trafikale problemer. Ombygningen af tilslutningsanlægget sker også bl.a. for at udvide kapaciteten, idet der er afviklingsproblemer samt kødannelse på Vestvejen i myldretiderne. Udvidelsen af tilslutningsanlæggets kapacitet imødegår dette og forventes i øvrigt samtidig at være årsag til, at trafikken på Vestvejen vil stige. Se hertil ovenfor under sagens oplysninger.”

- Skønnet at restejendommen havde opnået en værdiforøgelse på grund af ekspropriationen, som oversteg tabet på 54.000 kr. ved arealafståelsen.

En snævrere forståelse af U 2025.144 H

- Taksationskommissionen for Sjælland m.v. har anlagt en snævrere forståelse af U 2025.144 H
- En række sager om afslag på genoptagelse af erstatningssager vedrørende Hovedstadens Letbane, jf. MAD 2025.120-124 og tillige MRF 2024.179



Foto: Region Hovedstaden

I dommen fandt Højesteret, at der ved udmåling af ekspropriationserstatning for Aarhus Letbane i forhold til ejendomme placeret i landzone skulle ske fradrag for fordele for den værdiforøgelse, som letbanen havde tilført restejendommen med hensyn til et forventningsværditillæg. Højesteret fastslog i den forbindelse, at fradrag for fordele ikke er betinget af, at ekspropriationsanlægget har været en forudsætning for, at restejendommen har fået ændrede udnyttelses- eller anvendelsesmuligheder, eller at anlægget har været en forudsætning for en byudvikling af en bestemt karakter.

Det fremgår udtrykkeligt af præmisserne for Højesterets dom, at den alene handler om, hvorvidt eventuelle fradrag for fordele skulle foretages i forventningsværditillægget, som lodsejerne havde fået udmålt. Taksationskommissionens afgørelse [...], der anmodes genoptaget, vedrører ikke et sådant forventningsværditillæg. Efter kommissionens opfattelse er der tale om en konkret begrundet dom, der ikke uden videre kan tages til indtægt for andet end afkortning af forventningsværditillæg.

Afsluttende

- Ikke markant stigning i sager i taksationspraksis (2. instans) efter U 2025.144 H, men der har været øget opmærksomhed på spørgsmålet
- I taksationspraksis lagt til grund, at der også kan ske fradrag for fordele, som ikke er kommet til udtryk i ændrede udnyttelses- og anvendelsesmuligheder for restejendommen – dog muligvis forskellig forståelse af rækkevidden af U 2025.144 H
- Restejendom skal ”skønnes at have opnået en værdiforøgelse” som følge af ekspropriationsanlægget – hvad er i praksis grundlag for den vurdering, og hvem skal tilvejebringe det?
- Der må forventes yderligere afklaring. Fx behandles inden længe ved en overtaksationskommission spørgsmål om fradrag for fordele i tre sager om en cykelsti ved Thisted (2025-280870, 2025-286508 og 2025-286556)

Mere om fradrag for fordele

Voldgift, taksation og miljøret anno 2026

Dato

Den 9. juni 2026

Tid

Kl. 9.00-16.00.

Sted

Gdanskgade 18
2150 Nordhavn

Djøf Forlag og FARD inviterer til fælles
konference om voldgift, taksation og miljøret.

Anledningen er 50-året for tidsskriftet Kendelser om Fast Ejendom
og 10-året for stiftelsen af FARD – Foreningen for Arealer og Rettigheder
i Danmark.

Jubilæerne markeres med en konference, hvor førende
praktikere og forskere præsenterer skarpe indsigter inden
for lovgivning og praksis og sætter dem i perspektiv.

11.00

Frdrag for fordele – hvordan har lovgivning og praksis udviklet sig?

Hanne Mølbeck (partner, Bech Bruun) og Jacob Schall Holberg (partner, Bech-Bruun)