Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 16. maj 2025

Sagsnr. 2025-226211

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende:

Adresse 1

Lb.nr. 1

mod

Gas Storage Denmark A/S

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til Pumpestation Adresse 2 .

Fredag den 16. maj 2025, ca. kl. 14.30, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen Bønløkke og ingeniør

Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Søren Andersen, LandSyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved sin repræsentant advokatfuldmægtig Steffan Munkholm Asp Møller, Dalsgaard Advokatfirma.

Gas Storage Denmark A/S gav møde ved landinspektør og seniornaboretskonsulent Peter Møller Bartholomæussen, Energinet.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Asbjørn Hagen Varde.

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder, herunder ekspropriationsindgrebet, er beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 19. november 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

For taksationskommissionen er foruden det for ekspropriationskommissionen fremlagte materiale fremlagt lodsejerens klage af 6. januar 2025 med et supplerende partsindlæg samt et supplerende partsindlæg af 2. maj 2025 fra Gas Storage Denmark A/S.

Det fremgår, at udskrift af ekspropriationskommissionens kendelse blev tilsendt lodsejeren den 9. december 2024, hvorfor begæringen om indbringelse for taksationskommissionen er rettidig.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 19. november 2024

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området, samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal, fastsat en erstatning på 9.750 kr., svarende til 50,00 kr. pr. m².

På forretningen konstaterede kommissionen, at ejendommens karakter ikke kan begrunde en højere erstatning, idet der er tale om et offentligt område med tekniske installationer.

Hertil kommer en skønsmæssig ulempeerstatning på 20.250 kr. for samtlige ulemper, herunder areal til udlægning af privat fællesvej (ca. 165 m²) og tinglysning af servitut om færdselsret til pumpestationen, servitut om skyllevandsledninger med tilbehør (ca. 1130 m² deklarationsareal) og areal til vedligeholdelse af pumpestation (i alt ca. 60 m²), som beskrevet i fortegnelsen.

Kommissionen betragter arealet hvorpå tinglysning af den allerede anlagte fællesvej sker som en arealafståelse, hvorfor kommissionen har fastsat samme kvadratmeterpris som ovenfor nævnt, dvs. 8.250 kr., for ca. 165 m².

Med hensyn til servitut om skyllevandsledninger med tilbehør samt servitut om færdselsret til pumpestation og areal til vedligeholdelse af pumpestation har kommissionen ydet en erstatning på 6,50 kr. pr. m² for de ca. 1130 m² svarende til 7.375 kr. Herudover har kommissionen yderligere fastsat samme erstatning på samme kvadratmeterpris som ved afståelse for arealet, der pålægges servitut omkring adgangen til vedligeholdelse af pumpestationen, dvs. på 3.000 kr. for ca. 60 m² servitutareal.

For så vidt angår det fremsatte krav om lejebetaling for pumpestationens placering på ejendommen i en 10-årig periode bemærker kommissionen, at denne ikke finder at have grundlag til at udrede erstatning herfor, eftersom der ikke er fremvist dokumentation for et lejeforhold.

Endvidere bemærker kommissionen, at der ikke er udredt en erstatning for omlægningen af den eksisterende fællessti på ejendom, idet stiens areal på matrikelkortet herved formindskes med ca. 58 m², hvilket dermed blot påvirker ejendommens værdi positivt.

Kommissionen har for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29 tillagt ejeren en godtgørelse 12.000 kr. Kommissionen har herved lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til § 17, stk. 4 i ekspropriationsprocesloven.

Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.

Herefter

b e s t e m m e s:

For arealafståelse til pumpestation, ca. 195 m², og samtlige ulemper, herunder areal til udlægning og tinglysning af privat fællesvej, ca. 165 m², servitut om skyllevandsledninger med tilbehør samt servitut om færdselsret til pumpestation og areal til vedligeholdelse af pumpestation	*30.000 kr.*
Rente 2,85 % p.a. fra den 19. november 2024	
For sagkyndig bistand	*12.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren nedlagde principalt påstand om, at erstatningen fastsættes til 162.250 kr., og subsidiært at erstatningen fastsættes til 81.250 kr. Lodsejeren har krævet overtagelse af et samlet areal på 900 m² i medfør af ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1.

Lodsejerens erstatningspåstande er uddybet i det følgende partsindlæg fremsendt sammen med klagen af 6. januar 2025:

"*Ejendommen*

Ejendommen, hvorfra der ekspropriereres, udgør en landbrugsejendom beliggende i landzone med et jordtilliggende på i alt 76.294 m2 heraf vej 2,590 m2.

Ejendommen er bebygget med en pumpestation med et samlet areal på 195 m2.

Ekspropriationen vedrører udelukkende pumpestationens areal, et nærliggende areal til vedligeholdelse af pumpestationen, arealafståelse af fælles vej, servitut om skyllevandsledninger. Der henvises i det hele til ekspropriationskommissionens forhandlingsprotokol vedlagt som **bilag 1**.

Pumpestationen blev opført omtrent år 1982-1983 på et umatrikuleret areal af eksproprianten. Det umatrikulede areal erhvervede ekspropriaten, min klient, adkomst til gennem skelberigtigelse i 2007 i sag U2007.00125 hos Kort- og Matrikelstyrelsen. I sagen blev det fastsat, at det umatrikulerede areal tilkom ekspropriaten ud fra synspunktet om naturlig tilvækst til ejendommen.

Pumpestationen har derfor uberettiget været opført på ekspropriatens ejendom i årene 1982-1983, subsidiært fra året 2007, hvor skelberigtigelsen blev foretaget.

Erstatningspåstande

Den af kommissionen fastsatte erstatning er som følger:

Ekspropriation af det samlede areal	9.750,00 kr.
Ulempeerstatning	20.250,00 kr.
Sagkyndig bistand	12.000 kr.
I alt	**42.000 kr.**

Imidlertid forekommer denne erstatningsopgørelse ikke fyldestgørende for det afståede areals egentlige værdi, og opfylder ikke kravet om fuldstændig erstatning for ekspropriationen jf. Grundlovens § 73, stk. 1.

Principale erstatningspåstand

Ved fastsættelsen af erstatningen må der tages hensyn til ejendommens unikke beliggenhed, samt at den på arealet opførte pumpestationen, er nødvendig for nødberedskabet for Adresse 3 , og dermed udgør en essentiel del af ekspropriantens virksomhed.

Ekspropriationskommissionen har imidlertid fastsat erstatningen med den begrundelse, at tilstedeværelsen af tekniske installationer på området ikke kan retfærdiggøre en højere erstatning end den anførte værdi. Denne vurdering anses for uholdbar, eftersom den ikke afspejler arealet reelle værdi.

Som anført besidder arealet en unik beliggenhed, eftersom der er adgang til både ferskvand og saltvand på samme lokation, og tilstedeværelsen af en essentiel teknisk installation bør i stedet tjene som argument for en højere vurdering af arealets værdi. Opfattelsen er derfor, at erstatningen er for lav og skal forhøjes.

På denne baggrund foreslås følgende principale erstatningsopgørelse:

Erstatning for pumpestationens areal, vejarealet og areal til vedligeholdelse af pumpestationen 300 kr. pr. m^2 for i alt 420 m^2	126.000,00 kr.
Ulempeerstatning for samtlige ulemper i forbindelse med ekspropriationen	20.250,00 kr.
Sagkyndig bistand	12.000,00 kr.
I alt	**158.250,00 kr.**

Ovenstående erstatningsopgørelse tager udgangspunkt i den kvadratmeterpris, som eksproprianten oprindeligt tilbød ekspropriaten for det pågældende areal. Denne pris må anses som et udtryk for arealets markedsværdi under normale omstændigheder, og det er derfor denne værdi, ekspropriaten har krav på at blive erstattet efter.

Som det fremgår af oplysningerne på ekspropriantens egen hjemmeside, der fremlægges som **bilag 2**, er eksproprianten ejet af Energinet, som er en dansk statsejet virksomhed. Dermed er eksproprianten omfattet af de danske forvaltningsretlige regler jf. forvaltningslovens § 1. Dette indebærer, at eksproprianten er forpligtet til at handle i overensstemmelse med gældende dansk ret, herunder princippet om markedsvilkår, således at værdifastsættelsen af det eksproprierede areal tager udgangspunkt i det frie marked og undgår konkurrenceforvridning.

Ved at fastsætte en tilbudspris på 300 kr. pr. m² for arealet til pumpestationen har ekspropriianten således selv fastlagt en markedsværdi for arealet. Såfremt eksproprianten mener, at denne pris ikke svarer til markedsværdien, påhviler det eksproprianten at fremlægge en begrundet redegørelse for, hvordan denne pris er fastlagt, og på hvilken hjemmel et tilbud væsentligt over markedsværdien kan baseres.

Subsidiære erstatningspåstand

Såfremt den ovenfor beskrevne erstatningsopgørelse ikke tages til følge, fremsættes følgende subsidiære erstatningsopgørelse:

Ekspropriaten accepterer den af Ekspropriationskommissionen fastsatte værdi for ekspropriation af landbrugsarealer på 50 kr. pr. m^2.

Ekspropriationen som gennemført vil dog medføre, at ekspropriaten efterlades med et tilovers-blevet græsareal omkring vejområdet, der som følge af ekspropriationen bliver værdiløst. Dette forhold er ikke blevet tilstrækkeligt adresseret i Ekspropriationskommissionens kendelse.

I henhold til ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1, kan en ejer kræve, at hele ejendommen overtages af anlægsmyndigheden, hvis den tilbageværende del af ejendommen bliver så lille eller af en sådan beskaffenhed, at den ikke længere er anvendelig. I nærværende tilfælde ønskes det ikke, at hele ejendommen overtages, men at det resterende areal, der som følge af ekspropriationen er blevet værdiløst, overtages af eksproprianten til samme pris pr. m² som det eksproprierede areal. Det samlede areal, der ønskes overtaget af eksproprianten er dermed på 900 m^2.

For en visuel fremstilling af det pågældende areal henvises der til **bilag 3**, som indeholder en markering af det areal med en turkis linje, der ønskes erstatning for.

Det skal understreges, at betegnelsen "værdiløst" i denne sammenhæng udelukkende relaterer sig til arealets manglende anvendelighed for ekspropriaten og dets markedsværdi efter ekspropriationen. Det tilbageværende areals værdiløshed er således en direkte konsekvens af ekspropriationen, hvorfor der skal ydes erstatning for dette areal.

Erstatningsopgørelsen kan dermed opgøres på følgende måde:

Erstatning for pumpestationens areal, samt det omkringliggende areal – i alt 900 m^2 til 50 kr. pr. m^2	45.000,00 kr.
Ulempeerstatning for samtlige ulemper i forbindelse med ekspropriationen	20.250,00 kr.
Sagkyndig bistand	12.000,00 kr.
I alt	77.250,00 kr.

Erstatning for manglende nytteværdi af arealet

Under ekspropriationsforretningen blev det påpeget, at ekspropriaten siden erhvervelsen af arealet i 2007 ikke har haft nogen nytteværdi af det nu eksproprierede areal, idet en pumpestation uden retlig hjemmel har været beliggende på arealet. Ekspropriaten fremsatte derfor krav om erstatning for manglende betalt leje. Den præcise beregning fremgår af bilag 1, side 6.

Det skal understreges, at benævnelsen "manglende leje" under ekspropriationsforretningen har ført til en misforståelse af, hvad erstatningskravet reelt vedrører. Erstatningskravet skal mere præcist karakteriseres som kompensation for den manglende nytteværdi af arealet, som ekspropriaten har lidt som følge af den uberettigede beliggenhed af pumpestationen.

Den manglende adgang til arealet har frataget ekspropriaten muligheden for at anvende arealet til indtægtsgivende formål, herunder erhvervsmæssig udlejning. Ekspropriaten har således lidt et økonomisk tab, som skal erstattes fuldt ud, idet eksproprianten uden ret har besiddet arealet.

Det opgjorte krav på 4.000,00 kr. for lejeværdien i fri handel fastholdes som en del af både den principale og subsidiære erstatningsopgørelse. Jeg forbeholder dog retten til at kræve en forhøjelse af dette beløb på baggrund af en mulig vurdering foretaget af en relevant sagkyndig og at fremsende supplerende krav baseret på disponering af arealet.

Afslutning

Eftersom sagen vedrører et areal af en landbrugsejendom med en unik beliggende og rummer essentiel infrastruktur, skal erstatningen fastsættes som følgende:

Principal påstand	158.250,00 kr.
	+ 4.000,00 kr.
	I alt 162.250,00 kr.

Subsidiær påstand	77.250,00 kr.
	+ 4000 kr.

I alt 81.250,00 kr.

Det skal bemærkes, at der er forsøgt indhentet sagkyndig vurdering af arealets værdi, for at kunne fremlægge dokumentation for arealets værdi på det fri marked, samt værdien for den manglende anvendelse for ekspropriaten i perioden, hvor ekspropriaten har haft adkomst til arealet. Det har imidlertid ikke været muligt at indhente disse indenfor den fastsatte klagefrist grundet helligdage. Der tages derfor forbehold for at fremlægge denne dokumentation, så snart den foreligger.

[…]"

Lodsejerens repræsentant procederede i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige partsindlæg.

Lodsejerens repræsentant bemærkede, at der har været et længere forhandlingsforløb mellem lodsejeren og Gas Storage Denmark A/S, og at det ikke har været muligt at indgå en aftale, der passende kompenserer lodsejeren. På taksationsforretningen udleverede lodsejerens repræsentant en e-mail af 23. juli 2023 mellem Gas Storage Denmark A/S og lodsejeren med et tilbud på i alt 100.000 kr. for køb af ca. 900 m^2 af matr.nr. Matr.nr. 1 og tinglysning af ledninger på ejendommen.

Lodsejerens repræsentant har efter taksationsforretningen haft mulighed at fremkomme med bemærkninger til Gas Storage Denmark A/S' partsindlæg af 2. maj 2025, men har ikke haft yderligere bemærkninger til sagen.

Gas Storage Denmark A/S påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen nedsættes til 2.000 kr.

Gas Storage Denmark A/S' repræsentant har uddybet påstanden i et partsindlæg af 2. maj 2025, der blev udleveret under taksationsforretningen. Det fremgår bl.a. heraf:

"Gas Storage Denmark ønsker Ekspropriationskommissionens samlede erstatning nedsat.

Ekspropriationskommissionens samlede erstatning lyder på 30.000 kr. + sagkyndig bistand fordelt på:

Arealafståelse – ca. 195 m2 a 50,00 kr. = 9.750 kr.

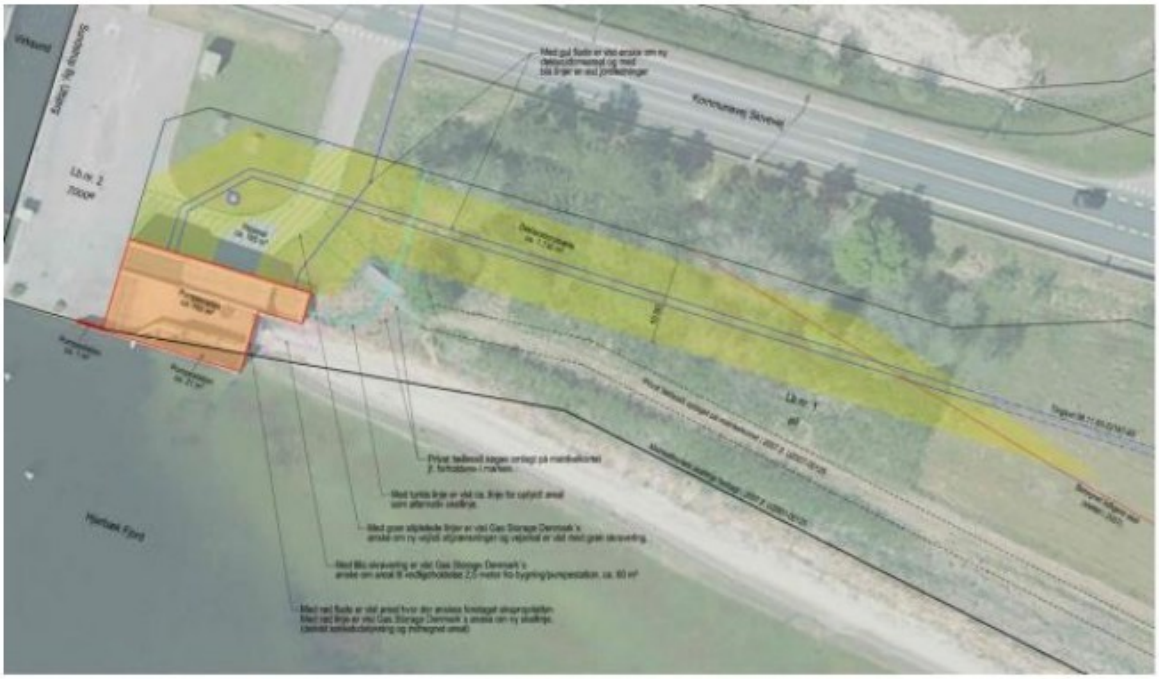
Skønsmæssig fastsat ulempeerstatning på 20.250 kr.

Ekspropriationskommissionen har fastsat følgende erstatningsniveau i den samlede ulempeerstatning:

Udlægning af areal til privat fællesvej – 50,00 kr. pr. m2

Tinglysning af servitut om skyllevandsledning – 6,50 kr. pr. m2

Tinglysning af servitut om vedligehold – 50,00 kr. pr. m2



Figur 1: Udsnit af ekspropriationsplan fra 2024

1. Historisk tilbageblik

Pumpestationen ved Adresse 2 etableres på søterritoriet (umatrikuleret areal) tilbage i 1982-1983 i henhold til bl.a. følgende offentligretlige tilladelser:

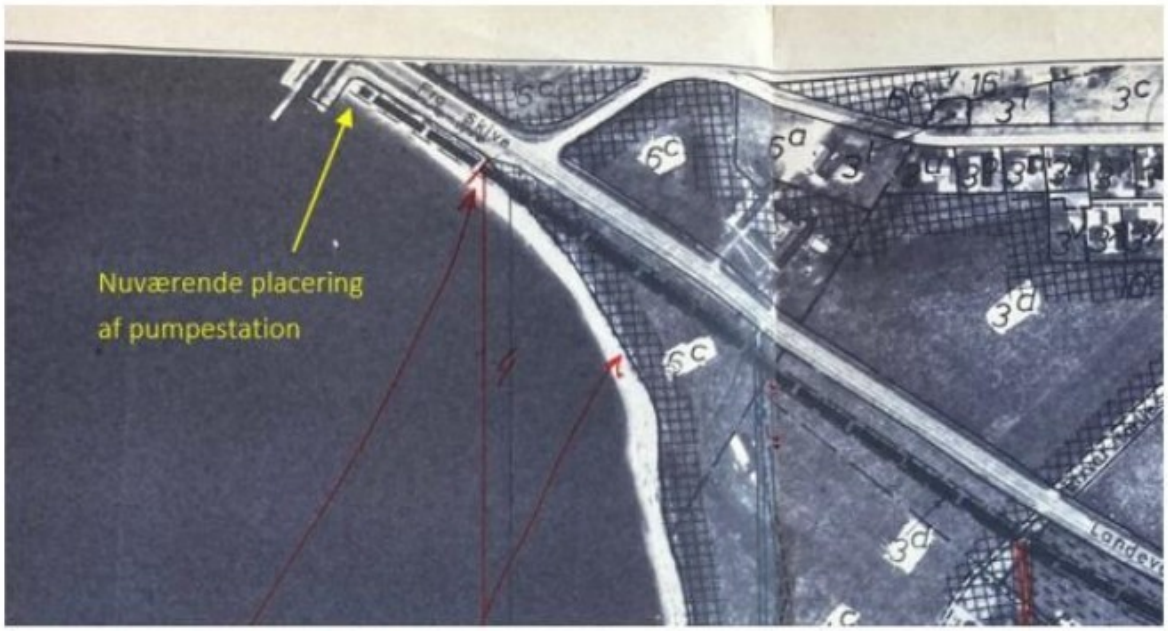
18.05.1982 – Tilladelse fra Kystinspektoratet til etablering af bygværk på Adresse 2 for indtagning af ferskvand og udløbsledning for saltholdigt vand til Lovns Bredning

29.07.1982 – Tilladelse fra Naturfredningsnævnet til opførelse af indtagnings- og fortyndingsstation ved Adresse 2

11.08.1982 – Byggetilladelse fra Møldrup Kommune til opførelse af vandindtags- og fortyndingsstation på umatrikuleret areal ved Adresse 2

08.11.1983 – Ibrugtagningstilladelse fra Møldrup Kommune.

Nedenstående udsnit af besigtigelsesplanen fra 1982 viser, at arealet hvorpå pumpestationen nu er beliggende tilbage i 1982 var umatrikuleret areal = søterritoriet.



Figur 2: Udsnit af besigtigelsesplan fra 1982

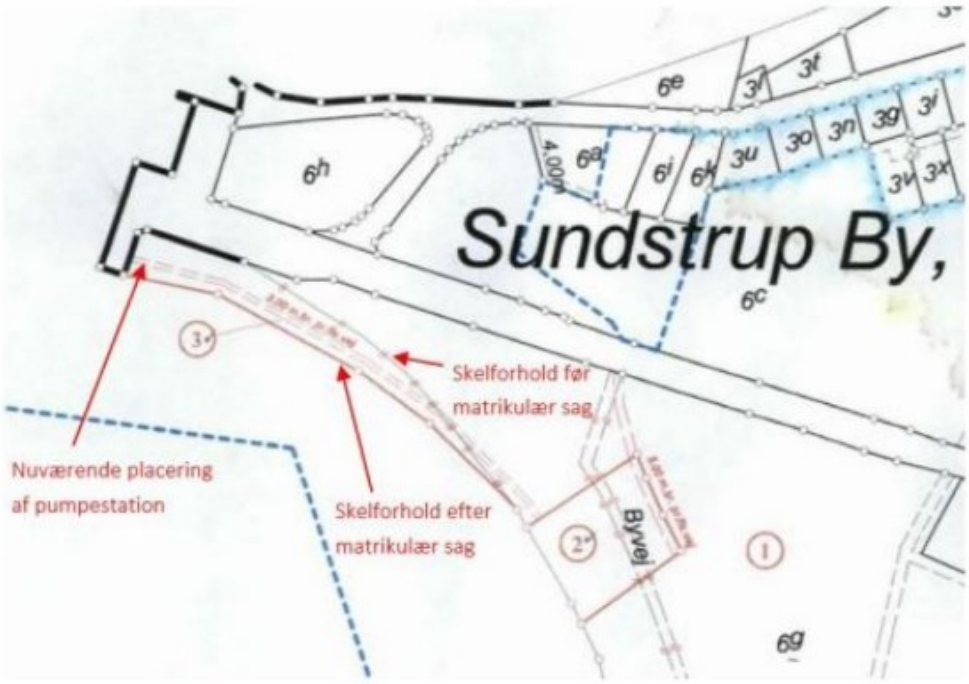
Tilbage i 1982 var der ikke krav om registrering af nye skel ved indvinding af areal fra søterritoriet som følge af opfyldt areal og etablering af tekniske anlæg – dette krav er først kommet i forbindelse med Udstykningsloven af 1991, nuværende § 17.

I 2006 fremsender daværende landinspektør Person 1 (Adresse 4) matrikulær sag med J.nr. 2006/76 til Kort- og Matrikelstyrelsen.

Den matrikulære sag omhandler bl.a. ejendomsberigtigelse mod søterritoriet, hvorefter del nr. 3 på nedenstående ændringskort (hvor pumpestationen er beliggende) og uddrag af skematisk redegørelse tilgår matr.nr. Matr.nr. 1 ved ejendomsberigtigelse.

I forbindelse med den matrikulære sag oplyses der ikke om opfyldt areal som følge af dæmningsopbygning m.m. samt beliggenhed af et synligt teknisk anlæg i form af en pumpestation på del nr. 3. Gas Storage Denmark er ikke blevet kontaktet af den pågældende landinspektør eller blevet hørt i den forbindelse.

De matrikulære ændringer registreres af Kort- og Matrikelstyrelsen den 11. april 2007.



LANDINSPEKTØR
FINN SKØT NYGADE 13 · BOKS 2 · 9620 AALESTRUP

TLF. 98 64 11 70 MOBILTLF. 40 45 99 70 SE/CVR nr. 8882 9816

Skematisk redegørelse

Der sker ændringer for følgende ejerlav:
Sundstrup By, Ulbjerg (761556), Møldrup kommune, Viborg amt
Nr. Rind By, Lynderup (760962), Møldrup kommune, Viborg amt

Anvendte forkortelser for beregningsmåde: k = efter kortet, s = efter konstruktion i større målforhold, o = efter opmåling

Landinspektør j.nr.: 2006/76

Kontrollen skal her anføres EDB-numre til nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs-kode	Matr. nr.	Delnr. (kod antal)	Parternes navne og adresser / Arealanvendelse	Beregn. måde	Areal m²	Heraf vej	Heraf vand	Heraf fredskov	Heraf strand	Heraf kilt	Jordforurenings-koder
	760952	8h		Henning Frederiksen		34933						
	761556	6c		Sundvej 4		39820	1181			33997		
	761556	6f		Sundstrup		309524	7930		15000	43350		
	761556	6g		8832 Ejkats		78407	3940			78407		
				Landbrugsejendom		460684	(13051)		15000			
				Der sker følgende ændringer:								
				Der er foretaget kortlipæsning								
			3	tilgår matr.nr 6g Sundstrup By, Ulbjerg, ved ejendomsberigtigelse mod søterritorium	o	4442	0					
	761556	6g		privat fællesvej slettes på matrikelkortet			2465					
	761556	6g		privat fællesvej optages på matrikelkortet som adgang for Del nr. 2 af matr. nr. 6g Sundstrup By, Ulbjerg			251					

Figur 3: Udsnit af ændringskort og skematisk redegørelse i matrikulær sag med J.nr. 2006/76. Supplerende tekst og markering er påført af Gas Storage Denmark.

I 2020 erfarer Gas Storage Denmark, at der ikke er tinglyste rettigheder til pumpestationen og at pumpestationen i henhold til matrikelkortet er beliggende på privat ejet areal med matr.nr. Matr.nr. 1 .

På baggrund heraf og grundet behovet for sikring af den statslige infrastruktur, har Gas Storage Denmark og ejer af matr.nr. Matr.nr. 1 været i forhandling om muligheden for at indgå en frivillig aftale herom, hvilket efter en længere forhandlingsforløb må opgives, da vi som statslig ejet virksomhed ikke har mulighed for at opfylde lodsejers økonomiske krav og vi derfor vil forfølge sagen på anden vis.

Den 19. november 2024 gennemføres der en kombineret besigtigelses- og ekspropriationsforretning ved Kommissarius for Statens Ekspropriationer i Jylland.

2. Gas Storage Denmark bemærkninger til matrikulær sag J.nr. 2006/76

2.1 Skel mod søterritoriet

Gas Storage Denmark bestrider, at delnr. 3 i den matrikulære sag (J.nr. 2006/76) i sin helhed skal tillægges ejeren af matr.nr. Matr.nr. 1 .

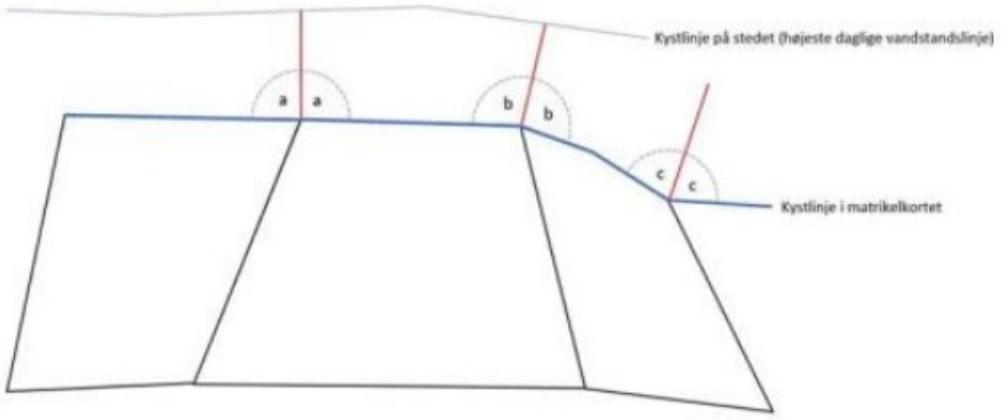
Gas Storage Denmark har rettet henvendelse til Geodatastyrelsen (tidligere Kort- og Matrikelstyrelsen) og bedt om en samlet vurdering af den indsendte matrikulære sag J.nr. 2006/76. Geodatastyrelsen oplyser, at de matrikulære forandringer er indført på baggrund af den indsendte matrikulære sag og dermed landinspektørens indsendte oplysninger. Geodatastyrelsen havde på daværende tidspunkt ikke grund til at betvivle rigtigheden af disse oplysninger.

Delnr. 3 er tillagt matr.nr. Matr.nr. 1 ved "ejendomsberigtigelse mod søterritorium" og derfor grundet "naturlig tilvækst fra søterritoriet". Ved fastlæggelse af nye skel i sådanne tilfælde, fastlægger Vejledning om matrikulære arbejder af 20. december 2023, at:

..landdannelser, der fremkommer ved naturlig tilvækst fra søterritoriet eller ved naturlig forskydning af grænsen mod vandløb eller søer, tilhører ejerne af de tilgrænsende ejendomme efter nærhedsprincippet.

Anvendelse af nærhedsprincippet defineres i samme vejledning:

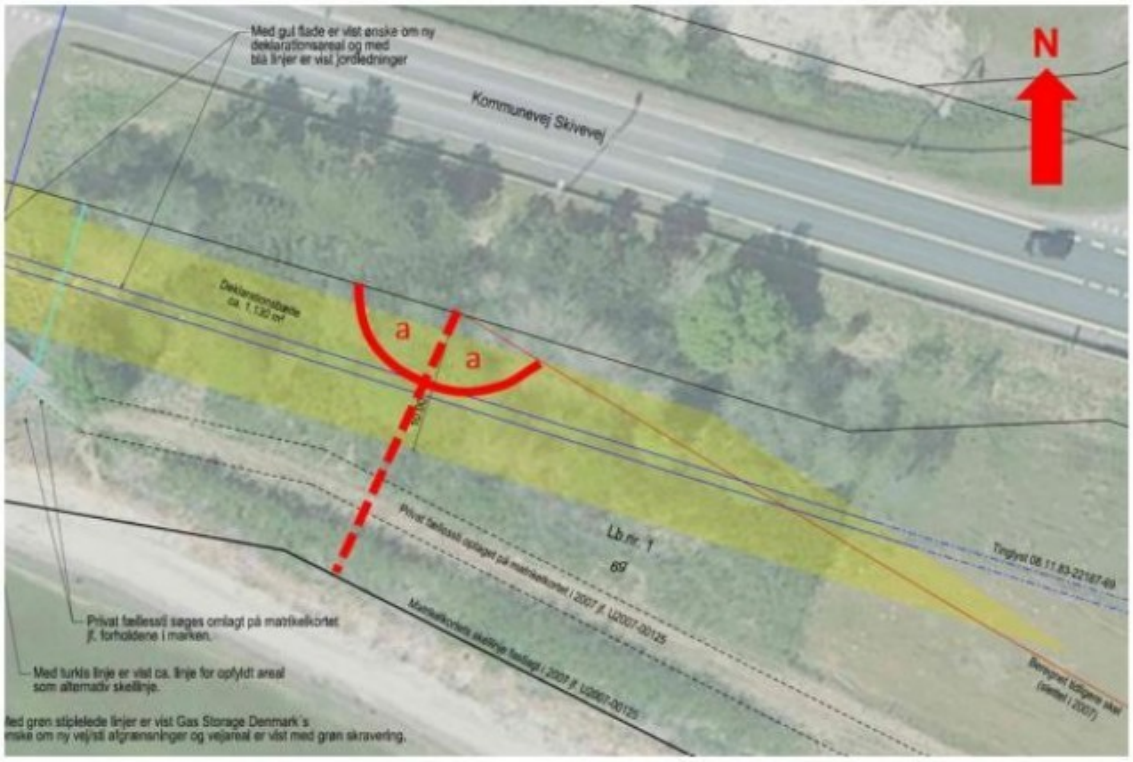
Nærhedsprincippet anvendes med udgangspunkt i matrikelkortet. Der fastlægges en vinkelhalveringslinje i det punkt, hvor et bestående sideskel mellem to ejendomme mødes i matrikelkortets grænse mod søterritoriet (matrikelkortets kystlinje). Den vinkel, der skal halveres, er vinklen mellem skellinjerne mod søterritoriet (matrikelkortets kystlinje) i det punkt, hvor det bestående skel mellem ejendommene mødes, se figur 2.2.



Figur 2.2: Eksempel på anvendelse af nærhedsprincippet ved naturlig tilvækst mod søterritoriet.

Dette princip er efter Gas Storage Denmarks opfattelse ikke anvendt i den matrikulære sag J.nr. 2006/76.

Det er således Gas Storage Denmarks opfattelse, at skel mod søterritoriet i denne konkrete situation skal fastlægges i princip som vist på nedenstående figur 4.



Figur 4: Gas Storage Denmarks opfattelse af nærhedsprincippet i den konkrete situation.

Arealet vest for den rød stiplede linje bør således efter Gas Storage Denmarks opfattelse, i henhold til nærhedsprincippet, skulle tillægges kommunevejen Adresse 5 og ikke matr.nr. Matr.nr. 1 .

Derudover er det Gas Storage Denmarks påstand, at opfyldte arealer omkring dæmningen ved Adresse 2 og det tekniske anlæg ikke kan behandles efter nærhedsprincippet, idet der ikke er tale om "naturlig tilvækst". Samtidig burde der iflg. "god landinspektørskik" i den matrikulære sag være oplyst omkring synlige tekniske anlæg og opfyldte arealer i form af kajkant, dæmning m.m.

Det er herefter Gas Storage Denmarks påstand, at lodsejer ikke bør tilkendes erstatning for arealindgreb vest for denne røde stiplede linje, idet disse arealer fejlagtigt er tillagt matr.nr. Matr.nr. 1 .

Efter Gas Storage Denmarks opfattelse, skal lodsejer alene erstattes for servitutpålæg øst for denne røde stiplede linje og hen til tidligere skel – som har bestået indtil registrering af den matrikulære sag J.nr. 2006/76.

Dette areal er efter Gas Storage Denmarks opfattelse ca. 300m2 – lodsejer bør derfor maksimalt tilkendes en samlet erstatning på 2.000 kr.

3. Afsluttende bemærkninger

Gas Storage Denmark anerkender, at der er tale om en meget usædvanlig sag, idet matr.nr. Matr.nr. 1 har fået tilskødet arealer i strid med de matrikulære retningslinjer og god landinspektørskik.

Disse forhold kan efter Gas Storage Denmarks opfattelse ikke begrunde, at lodsejer skal tilkendes erstatning for ekspropriative indgreb på disse arealer – uagtet at de på ekspropriationstidspunktet var beliggende på matr.nr. Matr.nr. 1

bør således tilkendes en erstatning på maksimalt 2.000 kr.

[…]"

Under besigtigelsen af ejendommen gennemgik Gas Storage Denmark A/S' repræsentant indgrebet og sagens forløb. Repræsentanten procederede i det væsentlige i overensstemmelse med det skriftlige partsindlæg af 2. maj 2025.

Gas Storage Denmark A/S' repræsentant oplyste på forespørgsel fra taksationskommissionens formand, at der ønskes en stillingtagen til ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen bemærker, at det i Gas Storage Denmark A/S' partsindlæg af 2. maj 2025 rejste spørgsmål om adkomsten til dele af de arealer, som er genstand for sagen, efter kommissionens opfattelse henhører under domstolene. Taksationskommissionen finder imidlertid, som sagen foreligger, at spørgsmålet om størrelsen af den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning kan tages under påkendelse.

Taksationskommissionen vurderer, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning er for høj.

Taksationskommissionen bemærker, at det afståede areal med pumpestationen ikke har en sædvanlig handels- eller brugsværdi. Taksationskommissionen vurderer, at værdien af arealet ikke kan antages at overstige 6 kr. pr. m^2, når henses til dets beskaffenhed og beliggenhed. Det samme gælder arealet udlagt til privat fællesvej samt servitutarealet til vedligeholdelse af pumpestationen. Taksationskommissionen kan ikke tiltræde lodsejerens synspunkt om, at arealerne skulle have en særlig værdi bl.a. som følge af pumpestationens tilstedeværelse. Taksationskommissionen har ved vurderingen af arealværdien tværtimod taget hensyn til erstatningsniveauet i taksationspraksis om erstatning for arealer med begrænset værdi. Arealerne, der ligger ved dæmningens sluse, ses ikke på noget tidspunkt – i hvert fald ikke siden pumpestationens etablering mange år før registreringen af lodsejerens adkomst – at have kunnet benyttes til andet end offentlige formål. Det ændrer ikke på taksationskommissionens vurdering, at Gas Storage Denmark A/S under forhandlinger med lodsejeren har tilbudt højere beløb, hvilket efter kommissionens opfattelse må ses i lyset af sagsforløbet.

Taksationskommissionen bemærker, at foruden arealerne til pumpestation m.v. består de berørte arealer, der er fremkommet ved tilvækst fra søterritoriet og er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, af strandeng samt arealer med træer og mindre beplantning. Taksationskommissionen vurderer, at servitutten om skyllevandsledninger med tilbehør alene i begrænset omfang har betydning for værdien af de berørte arealer.

Taksationskommissionen vurderer på den anførte baggrund, at den samlede erstatning skønsmæssigt kan fastsættes til 5.000 kr.

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at behandle kravet om erstatning for den hidtidige brug af arealet til pumpestation allerede som følge af, at lodsejerens adkomst til det areal bestrides af Gas Storage Denmark A/S. Taksationskommissionen finder ikke grundlag for efter ekspropriationslovens § 16, stk. 1, at imødekomme lodsejerens krav om overtagelse af et yderligere areal på ca. 728 m^2. Kommissionen bemærker, at også lodsejerens adkomst til det areal bestrides af Gas Storage Denmark A/S.

Ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejeren 12.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved denne kommission. For udgifter forbundet med sagens behandling ved taksationskommissionen tilkendes lodsejeren yderligere 6.000 kr.

Konklusion

Erstatningen fastsættes således:

For arealafståelse til pumpestation, ca. 195 m^2, og samtlige ulemper, herunder areal til udlægning og tinglysning af privat fællesvej, ca. 165 m^2, servitut om skyllevandsledninger med tilbehør, ca. 1.130 m^2 deklarationsbælte, samt servitut om færdselsret til pumpestation og areal til vedligeholdelse af pumpestation, ca. 60 m^2	5.000 kr.
Rente 2,85 % p.a. fra den 19. november 2024	
For sagkyndig bistand for sagens behandling ved taksationsmyndighederne	18.000 kr.

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke

Mikael Dahl-Jensen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023), jf. § 36 i undergrundsloven (lovbekendtgørelse nr. 1461 af 29. november 2023 med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

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 6. oktober 2025



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.