Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 14. december 2023

Sagsnr. 2023-121260

Sagens parter:

Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 og 2

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 2)

mod

Energinet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for pålæg af servitut om gastransmissionsanlæg og midlertidigt arbejdsareal samt opstilling af markeringspæle i anledning af omlægning af gastransmissionsledning i forbindelse med anlæggelse af ny jernbane over Vestfyn.

Torsdag den 14. december 2023, ca. kl. 14.45, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved taksations-

kommissionens behandling af sagen var formanden, professor ph.d., Louise Halleskov, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Niels Knud Eriksen og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, maskintekniker Poul-Erik Hansen og ejendomsmægler Tom Sørensen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejeren. Lodsejeren gav møde sammen med sin repræsentant, advokat Birgitte Nygaard Christensen, Interlex Advokater.

Anlægsmyndigheden gav møde ved naboretskonsulent Torben Andersen og seniornaboretskonsulent Peter Møller Bartholomæussen, Energinet.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Mikael Primsø, Taksationssekretariatet.

Sagens oplysninger

Ejendommen er en landbrugsejendom på 588.473 m^2, heraf 2.587 m^2 vejareal.

Ejendommen er beliggende i landzone og er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 15.900.000 kr., heraf en grundværdi på 3.670.000 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter, at ejendommen til sikring af person- og forsyningssikkerheden pålægges servitut om gastransmissionsanlæg, hvorefter et areal på 7.966 m^2 er omfattet af 0-5 m zonen, og et areal på 18.103 m^2 er omfattet af 5-20 m zonen.

Endvidere eksproprieres ret til opstilling af to markeringspæle, et midlertidigt arbejdsareal på 25.702 m^2 samt et udsprinklingsareal på 4.325 m^2.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 5. januar 2023

"Planforhold

Det af ekspropriationen berørte areal, matr.nr. 1 *, er en del af en landbrugsejendom, der er beliggende i landzone.*

Arealet grænser mod øst og syd op til et erhvervsområde, som er omfattet af lokalplan nr. 90, Erhvervsområde ved Asperup vest for Hedegaardsvej, februar 2007, Nørre Aaby Kommune.

Ved kommunalreformen, som trådte i kraft den 1. januar 2007, blev Nørre Aaby Kommune en del af Middelfart Kommune.

Middelfart Kommunes repræsentant i ekspropriationskommissionen har oplyst, at hverken den gældende kommuneplan 2021-2033 for Middelfart Kommune eller tidligere kommuneplaner for Middelfart Kommune indeholder planbestemmelser for

matr.nr. 1 , der indikerer, at arealet skulle være på vej i byzone.

Erstatning for servitut om gastransmissionsanlæg

Kommissionens opgave er at fastsætte en erstatning, der svarer til det tab, som ejendommen lider ved det ekspropriative indgreb. Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er, at lodsejeren skal have erstatning for den permanente forringelse af ejendommens handelsværdi, som anbringelsen af gastransmissionsanlægget på ejendommen medfører, jf. ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

Erstatningen for gastransmissionsanlæggets tilstedeværelse på ejendommen skal efter kommissionens opfattelse fastsættes ud fra en helhedsvurdering af det tab, der er forbundet med den servitut, som pålægges ejendommen til beskyttelse af anlægget. Efter sædvanlig praksis for anlæg af denne type er det fundet hensigtsmæssigt at fastsætte tabet på grundlag af takster, der er ens for alle ejendomme i samme kategori, f.eks. landbrugsejendomme.

For servitutareal, der ligger inden for en afstand på 0-5 m fra ledningsmidten (10 m bredt bælte), har kommissionen fastsat en erstatning på 6,50 kr. pr. m^2, og for sikkerhedszonen 5-20 m fra ledningsmidten (2 x 15 m brede bælter) er fastsat en erstatning på 2 kr. pr. m^2.

Servitutten, der pålægges denne og andre ejendomme til sikring af gastransmissionsanlægget, er indholdsmæssigt identisk med den servitut, der er pålagt en række ejendomme til sikring af gastransmissionsledningen "Baltic Pipe". Kommissionen har derfor fundet, at erstatningen for servitutpålægget bør fastsættes efter samme principper og takster, som er anvendt ved Baltic Pipe ledningen, og som er tiltrådt af Taksationskommissionen for Fyn og Sydlige Jylland i en række afgørelser.

I henhold til fast ekspropriationspraksis er det det berørte areals nuværende anvendelse og det plangrundlag, som gælder for arealets anvendelse, der lægges til grund ved fastsættelse af erstatningen.

Kommissionen finder, at der ikke gør sig særlige forhold gældende for denne ejendom, som kan begrunde en fravigelse af de anvendte takster.

Der er efter kommissionens opfattelse ikke en såkaldt forventningsværdi til det berørte areal, som kan medføre en merværdi af arealet i forhold til erstatningsfastsættelsen for servitutpålægget. Den gældende kommuneplan 2021-2033 for Middelfart Kommune indeholder ingen planbestemmelser for matr.nr. 1 , og der foreligger ikke i øvrigt oplysninger om konkrete planer om at ændre planlægningen for arealet. Der er således ikke en aktuel offentlig planlægning for arealet, som kan give ejeren en berettiget forventning om, at arealet inden for en overskuelig fremtid kan anvendes til et andet formål end den aktuelle brug som landbrugsareal. Det bemærkes i den forbindelse, at "forventningsværdi" i denne sammenhæng ikke er et udtryk for en ejers subjektive forventninger til et areals ændrede anvendelsesmuligheder på sigt. Forventningen skal være baseret på objektive forhold.

Der foreligger desuden ikke oplysninger om konkrete planer om opførelse af flere stalde og en stor ridehal mod syd, i form af f.eks. byggetilladelser eller lignende.

Det er på denne baggrund kommissionens opfattelse, at de fastsatte takster dækker det tab, som ejendommen lider ved den rådighedsindskrænkning, som servitutpålægget medfører.

Erstatning for placering af markeringspæle

Kommissionen har fastsat erstatning for placering af markeringspæle, hvorved kommissionen har lagt vægt på, hvor på ejendommen de placeres, herunder hvilken gene de må antages at medføre for markdriften.

For placering af to markeringspæle i udyrket areal er fastsat et beløb på 2.500 kr. pr. pæl.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om gastransmissionsanlæg 0-5 m zone (10 m bredt bælte), 7.966 m² á 6,50 kr.: ……	*51.779 kr.*
For servitut om gastransmissionsanlæg 5-20 m sikkerhedszone (2x15 m brede bælter), 18.103 m² á 2 kr.: ……	*36.206 kr.*
For placering af 2 stk. markeringspæle i udyrket areal á 2.500 kr. ……	*5.000 kr.*
I alt: ……	*92.985 kr.*

Erstatningen forrentes med 1,25 % p.a. fra den 29. november 2022, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer).

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen for placering af den ene af de to markeringspæle forhøjes til 25.000 kr., og så lodsejeren tilkendes en erstatning på 4 mio. kr. for ejendomsværdiforringelse, hvorefter den samlede erstatning forhøjes til 4.115.485 kr.

Lodsejeren anmodede endvidere om en passende godtgørelse til dækning af udgifter til sagkyndig bistand.

Lodsejeren anførte, at den ene af de to markeringspæle er placeret på et dyrket areal og på en sådan måde, at den er til stor gene for den landbrugsmæssige drift. Lodsejeren pegede på, at det under taksationskommissionens besigtigelse var ret tydeligt, at pælen står midt i det hele. Grusvejen er lavet efterfølgende, og hele arealet er et driftsareal, uanset om det bruges til græs, raps eller korn. Man vil også kunne omlægge driften.

Lodsejeren var ikke interesseret i anlægsmyndighedens tilbud om at flytte markeringspælen hen, hvor der før var et læhegn. Det er en og samme matrikel, så uanset hvor man sætter pælen, vil den komme til at stå midt i et areal, som man vil kunne dyrke. Erstatningen bør efter lodsejerens opfattelse være 25.000 kr. svarende til det beløb, som en anden berørt lodsejer i området har modtaget i erstatning for placering af 1 stk. markeringspæl i fri mark.

Lodsejeren anførte, at ejendommens anvendelsesmuligheder er blevet væsentlig forringede. Med placeringen af gasledningen er det ikke længere muligt at lægge arealet sammen med det eksisterende erhvervsområde, som matr.nr. 1 grænser op til.

Efterspørgslen på erhvervsgrunde i området har på grund af dets attraktive placering langs motorvejen og lige midt i Danmark været stor. Der har også været konkret interesse for lodsejerens arealer, selv om de ikke ligger i det lokalplanlagte område. Der er mellem lodsejeren og en investor indgået en køberetsaftale om lodsejerens ejendom - matr.nr. 3 - på den anden side af motorvejen. Købesummen for matr.nr. 3 er aftalt til 100 kr. pr. m^2. Matr.nr. 1 og 3 er meget sammenlignelige, og værdiforringelsen for matr.nr. 1 kan på den baggrund skønsmæssigt fastsættes til 80 kr. pr. m^2 svarende til 4 mio. kr. for arealet på ca. 50.000 m^2 beliggende nord og nordvest for det eksisterende erhvervsområde.

Lodsejeren oplyste, at han har haft uformelle drøftelser med kommunaldirektøren i Middelfart Kommune. Lodsejeren har ikke fået noget på skrift, og der ligger nok heller ikke nogen trykte planer, men drøftelserne efterlod ham med det indtryk, at man fra kommunens side var indstillet på at planlægge for området, hvis der kom nogen og bad om det.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at markeringspælen ikke skal takseres, som om den stod i dyrket areal. Pælen blev placeret i det udyrkede areal langs grusvejen, hvor den efter anlægsmyndighedens opfattelse var til mindst mulig gene for den landbrugsmæssige drift. Man kan godt flytte pælen lidt - f.eks. derhen, hvor der før var et læhegn – men den må ikke stå længere end 2 m fra gasledningen.

Anlægsmyndigheden pegede på, at det i henhold til fast praksis er de berørte arealers nuværende anvendelse og det gældende plangrundlag, der danner grundlag for erstatningen. De servitutter og sikkerhedszoner, der på grund af gasledningen er lagt på lodsejerens ejendom, hindrer ikke ejendommens nuværende anvendelse som landbrugsejendom. Selv om arealerne helt klart kan være attraktive - eksempelvis på grund af deres beliggenhed tæt på motorvejen - er der ikke noget i den gældende offentlige planlægning, der indikerer muligheden for en ændret anvendelse af ejendommen, ligesom der heller ikke ligger konkrete planer om indlemmelse i det tilstødende erhvervsområde.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at den køberetsaftale, som lodsejeren har indgået med en investor om matr.nr. 3 , giver investoren ret, men ikke pligt, til at erhverve matriklen, når der potentielt er tilvejebragt et offentligt plangrundlag, hvorefter arealet kan skifte anvendelse.

Anlægsmyndigheden oplyste, at gasledningen er designet efter, at den ligger lige i udkanten af et lokalplanområde, så der tages hensyn til nogle af de udnyttelsesmuligheder, der følger af lokalplanen. Der er nogle sikkerhedsafstande, der skal være overholdt - f.eks. skal kontorbyggerier holdes længere væk end 46 m fra ledningen – og det er også op til kommunerne at håndtere dette. Anlægsmyndigheden er høringspart på alle lokalplaner, der ligger inden for sikkerhedszonerne. Som udgangspunkt er der ikke nogen grænser for, hvor meget man kan opføre, men det er en konkret vurdering fra sag til sag.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse om erstatning for servitut om gastransmissionsanlæg af de deri anførte grunde.

Den af lodsejeren fremlagte betingede købsaftale vedr. matr.nr. 3 kan ikke føre til en ændret vurdering, da der ikke på ekspropriationstidspunktet var et kommunalt plangrundlag, der kunne begrunde en berettiget forventning om ændring af arealets – matr.nr. 1 – status som landzone. Af samme årsag kan lodsejerens uformelle mundtlige drøftelser med kommunaldirektøren i Middelfart Kommune ikke føre til at ændre erstatningsfastsættelsen.

Vedrørende erstatning for placering af 2 stk. markeringspæle i udyrket areal forhøjer taksationskommissionen den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for placering af den ene pæl (st. 577) fra 2.500 kr. til 5.000 kr. under henvisning til, at den medfører en vis grad af gene. Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse for den anden pæl (st. 373).

Taksationskommissionen tilkender lodsejeren 5.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Kommissionen har taget hensyn til, at advokaten har ydet bistand i lodsejerens sag med lb.nr. 13 (sagsnr. 2023-121587), i hvilken der tillige er tilkendt en godtgørelse på 5.000 kr.

Konklusion

Taksationskommissionen forhøjer den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for placering af markeringspæl (st. 577) til 5.000 kr.

Den samlede erstatning for servitut om gastransmissionsanlæg og placering af 2 stk. markeringspæle udgør herefter 95.485 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, § 22. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand til sagens behandling ved taksationskommissionen tilkendes lodsejeren 5.000 kr.

Louise Halleskov

Niels Knud Eriksen

Mikael Dahl-Jensen

Poul-Erik Hansen

Tom Sørensen

/ Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og § 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsproceslo-ven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Indbringelse for domstolene

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 27. februar 2024

Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.