Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 28. november 2025

Sagsnr. 2025-250897

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

mod

Energinet Eltransmission A/S

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster voldgiftsrettens afgørelse

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelsen i anledning af etablering af et 400 kV luftledningsanlæg.

Fredag den 28. november 2025, ca. kl. 8.30, 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 ingeniør Mikael Dahl-Jensen og landmand Niels Erik Borup Poulsen samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Søren Andersen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved Jacob Øe Madsen, virksomhedsrådgiver Person 1 , Virksomhed 1, landbrugsmægler Person 2 , Virksomhed 2 , samt miljørådgiver Person 3 , Virksomhed 3 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved chefkonsulent, landinspektør Troels Bjørn Hansen og rettighedskonsulent Lærke Vejlgaard Rysgaard, begge Energinet Eltransmission A/S.

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

Efter besigtigelsen af ejendommen afholdtes et møde på Adresse 2 , hvor sagens parter fremsatte deres synspunkter vedrørende erstatningens fastsættelse.

Sagens oplysninger

Ejendommens samlede grundareal udgør 1.259.844 m^2, hvoraf 14.968 m^2 udgør vej. Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone, der blev erhvervet af Lodsejer i 2011. På ejendommen drives en svineproduktion, hvor der produceres ca. 800 årssøer.

Ekspropriationsindgrebet består i, at der hen over ejendommen etableres en ny højspændingsforbindelse, der udgør et 400 kV luftledningsanlæg med to systemer, og tinglyses en servitut på arealet under ledningerne. Servitutarealet udgør i alt 27.310 m^2. Der eksproprieres ret til på ejendommen at opstille en luftledningsmast (bæremast).

Anlægget passerer vest for ejendommens bygninger med en afstand fra bolig til nærmeste leder på 147 m og en afstand fra driftsbygningerne til nærmeste leder på 24 m. Anlægget erstatter det eksisterende luftledningsanlæg, der er beliggende på østsiden af ejendommen.

For taksationskommissionen er foruden det af voldgiftsretten fremsendte materiale fremlagt følgende materiale:

- Klage af 28. april 2025 fremsendt af virksomhedsrådgiver Person 1 , Virksomhed 1
- Lodsejerens erstatningsopgørelse for taksationskommissionen af 6. november 2025 med 6 bilag fremsendt af virksomhedsrådgiver Person 1 , Virksomhed 1
    - Bilag 1: Skønsrapport af 12. september 2025 udarbejdet af landbrugsmægler Person 2 , Virksomhed 2
    - Bilag 2: Notat af 22. juni 2025 om "Relevante miljømæssige forhold ift. udvidelse af produktionen på Adresse 1 " udarbejdet af miljørådgiver Person 3 , Virksomhed 3

- Bilag 3: Notat af 22. juni 2025 om "Placering af Adresse 1 med hensyn til sundhed og produktionssikkerhed" udarbejdet af miljørådgiver Person 3 , Virksomhed 3
- Bilag 4: Oversigt over "Strukturudvikling indenfor griseproduktion"
- Bilag 5: Notat af 22. juni 2025 om "Lugtgener og deraf afledte konsekvenser pga. forhindret udvikling mod vest" udarbejdet af miljørådgiver Person 3 , Virksomhed 3
- Bilag 6: Notat af 26. oktober 2025 vedrørende realkreditmæssige forhold udarbejdet af Person 4 , konsulent og tidligere landbrugsdirektør hos Virksomhed 4

- Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse afsagt den 25. oktober 2016 i sag TA III 15/16 lb.nr. 165 optrykt i MAD 2016.499 udleveret på taksationsforretningen af chefkonsulent, landinspektør Troels Bjørn Hansen, Energinet

Sagen er nærmere beskrevet i voldgiftsrettens kendelse af 22. april 2025, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Voldgiftsrettens kendelse af 22. april 2025

"Der er enighed mellem parterne om, at de erstatningsbeløb, der er fastsat i parternes erstatningsaftale, bortset fra erstatningen for nærføring til driftsopbygninger, er opgjort i overensstemmelse med Landsaftalens takster og ikke er genstand for voldgiftsrettens prøvelse.

Det spørgsmål, der foreligger til voldgiftsrettens pådømmelse, er, om etableringen af det nye 400 kV luftledningsanlæg har begrænset mulighederne for at udvide bedriften ved opførelse af nye driftsbygninger eller på andet grundlag har forringet ejendommens værdi i handel og vandel på en sådan måde, at tabet ikke er dækket af den allerede udbetalte erstatning.

Luftledningsanlægget, der er en 400 kV højspændingsforbindelse, løber hen over Lodsejer *' ejendom vest for bygningerne på ejendommen. Ledningsanlægget er placeret med 24 meter fra nærmeste lederfase til den ene staldbygning, og som følge heraf og efter Jacob Madsens forklaring herom lægger voldgiftsretten til grund, at det ikke er muligt at udvide staldbygningerne mod vest.*

På baggrund af den fremlagte oversigt "konsolidering i landbrug indenfor griseproduktion" lægger voldgiftsretten videre til grund, at der i perioden fra 2013 til 2023 er sket en udvikling i landbruget, således at det gennemsnitlige antal årssøer pr. ejendom er steget fra 548 i 2013 til 848 i 2023, og at det må antages, at udviklingen vil fortsætte. Det er under voldgiftsforretningen oplyst, at der på nuværende tidspunkt er ca. 800 årssøer på ejendommen.

Uanset Lodsejer *ikke har konkrete planer om en udvidelse af driftsbygningerne, finder voldgiftsretten på denne baggrund, at mulighederne for at kunne udvide*

produktionen ved opførelse af nye driftsbygninger har betydning for værdien af de eksisterende driftsbygninger og dermed for værdien af ejendommen i handel og vandel.

Voldgiftsretten finder, at Lodsejer *ikke har sandsynliggjort, at det vil være umuligt at udvide driftsbygningerne i andre retninger end mod vest, men efter forklaringen fra Jacob Madsen og redegørelsen fra* Person 1 *lægger voldgiftsretten til grund, at dette vil være væsentligt dyrere og vil medføre øgede årlige driftsomkostninger. På denne baggrund, og da en udvidelse mod vest forud for etableringen af luftledningsanlæggets placering meget tæt på ejendommens staldbygninger, der må anses for de primære driftsbygninger, har medført et vist fald i ejendommens værdi, fordi kredsen af mulige købere af denne grund er blevet begrænset.*

Voldgiftsretten finder dog ikke belæg for, at ejendommen, der fremstår attraktiv og veldrevet, har forvandlet sig fra en udviklingsejendom til en afviklingsejendom som følge af det etablerede luftledningsanlæg, som påstået af Lodsejer *, ligesom det heller ikke er godtgjort, at anlægget har medført, at det vil være vanskeligere at opnå finansiering til investeringer i griseproduktion på ejendommen.*

På den anførte baggrund og efter en samlet vurdering af sagens oplysninger, herunder voldgiftsrettens besigtigelse af ejendommen og anlægget, finder voldgiftsretten, at Lodsejer *ikke har opnået fuld erstatning ved den udbetalte erstatning, hvor nærføringserstatningen til driftsbygninger er fastsat til 144.159 kr., som udgør den takstmæssige erstatning efter Landsaftalens pkt. 4.10 for nærføring til driftsbygninger i en afstand af 50 meter fra nærmeste leder.*

Lodsejer *har imidlertid ikke sandsynliggjort, at selskabet har lidt et tab svarende til den nedlagte påstand. Det bemærkes i den forbindelse, at der ikke er belæg for, at placeringen af det nye luftledningsanlæg har indvirkning på besætningens sundhedstilstand.*

Efter en konkret og samlet vurdering og under hensyn til den usikkerhed, der er forbundet med oplysningerne om merudgifterne ved, at en udvidelse af driftsbygningerne ikke kan finde sted mod vest, skønner voldgiftsretten, at Lodsejer *for at opnå fuld erstatning for ejendommens værdinedgang skal tillægges yderligere 500.000 kr. i erstatning.*

Voldgiftsretten tager derfor Lodsejer *' påstand til følge med det anførte beløb, således at Energinet i yderligere erstatning skal betale 500.000 kr. til* Lodsejer *.*

Til delvis dækning af Lodsejer *' udgifter til rådgivere mv. skal Energinet betale 12.000 kr. til* Lodsejer *. Beløbet er eksklusive moms.*

<u>T h i b e s t e m m e s</u>:

Energinet Eltransmission A/S skal til Lodsejer *i yderligere erstatning betale 500.000 kr.*

Energinet Eltransmission A/S skal til Lodsejer *betale 12.000 kr. i sagsomkostninger.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod voldgiftsrettens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 5.185.956 kr.

Lodsejerens repræsentant har uddybet erstatningspåstanden i et partsindlæg af 6. november 2025, hvoraf følgende fremgår:

"**Erstatningsopgørelse til Energinet fremlagt ved taksationskommissionen vedrørende nærføring til driftsbygninger af 400 kV luftledningsanlæg hos virksomheden** Lodsejer **Aps** Adresse 1 **, 6880 Tarm.**

Erstatningsopgørelsen:

Undertegnede og rådgivningsvirksomheden Virksomhed 1 har bistået Jacob Øe Madsen, ejerleder af Lodsejer Aps, med at udarbejde erstatningsopgørelsen ift. placering af det nye 400 kV luftledningsanlæg og nærføring af denne til driftsbygningerne på Adresse 1 . Erstatningsopgørelsen er udarbejdet i samråd med ekspertise indenfor miljømæssige forhold vedrørende griseproduktion, driftsmæssige forhold vedrørende griseproduktion, kreditvurdering af landbrugsejendomme, mægling og salg af landbrugsejendomme samt Syn- og skønserfaring. I forlængelse af dette omhyggelige forarbejde er vi nået frem til den vurdering, at de direkte afledte økonomiske konsekvenser for nærføring af 400 kV luftledningsanlægget til driftsbygningerne på Adresse 1 beløber sig til DKK 5.900.000. Denne opgørelse overlapper med en allerede udbetalt erstatning for boligen på Adresse 1 svarende til et beløb på DKK 714.044, som derfor skal modregnes i de DKK 5.900.000. Vores erstatningsopgørelse beløber sig derfor til **DKK 5.185.956**.

Begrundelse for erstatningsopgørelsen:

Vi har kigget på lignende sager på området, og fandt i denne sammenhæng en højesteretsdom fra 26. juni, 2009 vedrørende en ejendom på Adresse 3 . I dommen beskrives anlægget som meget dominerende og ejendommen blev derfor efterfølgende kategoriseret som en problemejendom af syn- og skønsudvalget. Vi har haft kontakt med Person 5 , den ene af de to repræsentanter for syn- og skønsudvalget i højesteretssagen fra 2009. Den anden repræsentant i syn- og skønsudvalget i højesteretssagen fra 2009, Person 6 , som repræsenterede ejendomsmæglerkompetence i syn- og skønsudvalget, var desværre afgået ved døden i mellemtiden. Person 5 kunne ved besøg på Adresse 1 i september 2024 bekræfte vores bekymring om, at sagen på Adresse 1 var mindst lige så alvorlig som højesteretssagen fra Spentrup. Vi havde derfor forud for voldgiften 31/3-2025 i samråd med Person 5 nedsat et internt syn- og skønsudvalg bestående af en meget erfaren mægler af landbrugsejendomme, Person 7 fra Virksomhed 2 , som også har erfaring med syn- og skønssager. I forbindelse med forberedelsen til taksationskommissionen genbesøgte vi ejendommen med Person 7 i juli 2025. Herunder en sammenfatning af de drøftede forhold ved de to gennemgange af ejendommen, som samtidig er fundamentet for vores påstand og erstatningsopgørelse. De drøftede forhold, betragtninger og momenter er i øvrigt samstemmende med den vurdering, og de underliggende momenter, som vi fremførte ifm. voldgiften 31/3-2025 (Kun beløbet på erstatningsopgørelsen er ændret fra oprindelige DKK 7.485.956 til 5.185.956).

Situationen før etablering af 400 kV luftledningsanlægget -

Før etableringen af luftledningsanlægget kunne virksomheden Lodsejer Aps karakteriseres som værende en veldrevet virksomhed med en unik placering af ejendommen på Adresse 1 , hvad angår griseproduktion. Virksomheden havde med base på denne ejendom gode udviklingsmuligheder og var meget attraktiv for fremtidige investorer i griseproduktion, da den dels ikke havde begrænsninger i nærheden rent miljømæssigt, og dels havde en unik placering ift. smittefare hos andre besætninger. Til at underbygge sidstnævnte kan det fremhæves, at virksomheden har haft højeste sundhedsstatus 13 år i træk, hvilket er meget usædvanligt og meget værdifuldt for en virksomhed med griseproduktion. Virksomhedens beliggenhed hørte derfor til blandt de 5-10% bedste i hele branchen. Der var derfor en stor mulig køberskare til en ejendom som på Adresse 1 før 400 kV luftledningsanlægget blev etableret.

Situationen efter etablering af 400 kV luftledningsanlægget -

Etableringen af 400 kV luftledningsanlægget på Adresse 1 er med sin placering blot 24 meter fra driftsbygningerne i vestlig retning så indgribende og afgørende for virksomhedens videre udvikling, at ejendommen af samme årsag nu har mistet en stor del af denne mulige køberskare, og dermed sin værdi. Det har den dels fordi det ikke længere er muligt med naturlig udvidelse mod vest, hvilket giver markant øgede anlægs- og driftsudgifter pga. miljøteknologiske hensyn, og dels fordi fremtidige købere vil være meget bekymrede for overhovedet at investere i griseproduktion så tæt på 400 kV luftledninger. Dertil kommer, at det også forventes at blive svært at opnå tilstrækkelig finansiering til investeringer i griseproduktion så tæt på 400 kV luftledninger.

Kort sammenfatning af de direkte konsekvenser af etablering af 400 kV luftledningsanlægget –

Ejendommen er gået fra at være en attraktiv udviklingsejendom med en unik placering, og afledt deraf en stor potentiel køberskare, før etablering af 400 kV luftledningsanlægget - Til at være en afviklingsejendom med en meget begrænset køberskare efter etablering af 400 kV luftledningsanlægget. Vores erstatningsopgørelse er således dels udarbejdet ud fra den vurdering vores syn- og skønsmand nåede frem til virksomheden havde før etablering af 400 kV luftledningsanlægget, og dels den pris virksomheden nu kan forventes at opnå som en afviklingsejendom efter etablering af 400 kV luftledningsanlægget.

Generelle kommentarer:

Det er vigtigt for ejerlederen at understrege, at erstatningsopgørelsen er udarbejdet med respekt for, at der er tale om et samfundsmæssigt kritisk og vigtigt 400 kV luftledningsanlæg. Selve placeringen af luftledningsanlægget er til gengæld så indgribende og dominerende ift. virksomheden, at det har de nævnte direkte økonomiske konsekvenser. Ejerlederen har undervejs i forløbet tilstræbt at være proaktiv ift. placeringen, og har i samråd med andre lokale lodsejere forsøgt at undgå denne problematiske placering af 400 kV luftledningsanlægget. Dialogforsøget med Energinet var desværre forgæves. Ligeledes har ejerlederen forsøgt at afklare erstatningsspørgsmålet af forhandlingens vej tilbage i december 2023. Det blev desværre også et forgæves forsøg, og blev afvist uden begrundelse af Energinet, og endvidere uden nogen form for dialog om, hvordan Energinet så på erstatningsspørgsmålet. Ejerlederen havde derfor efterhånden imødeset voldgiften 31/3-2025 meget længe. Resultatet af voldgiften var klart og tydeligt, og i modsætning til Energinets påstand, at Lodsejer Aps var erstatningsberettiget. Momenterne til at understøtte konklusionen om erstatningsberettigelse var først og fremmest:

- Forhindret mulighed for naturlig udvidelse mod vest, idet linjeføringen går 24 meter tæt på enden af den bygningsmasse, som ellers naturligt skulle udvides mod vest. Udvidelse kan foretages mod nord, men med betydeligt højere drifts- og anlægsudgifter til følge pga. udvidelse i retning af nærliggende byområder.
- Kredsen af mulige købere er blevet begrænset helt generelt af den meget nære placering af 400 kV luftlinjen på driftsbygningerne.
- Ovenstående står ved magt og er relevant for erstatningsberettigelsen desuagtet, hvorvidt der er konkrete og påviste udvidelsesplaner for den nuværende ejerleder af Lodsejer Aps eller ej, da det vedrører værdien af virksomheden i "handel og vandel", og dermed også ift. fremtidige ejere.

De forhold som voldgiften umiddelbart ikke fandt godt nok dokumenteret i vores påstand og fremlagte bilagsdokumentation var følgende:

- At ejendommen skulle være gået fra at være en udviklingsejendom til en afviklingsejendom.
- At det skulle være blevet sværere at opnå finansiering til investeringer i griseproduktion.
- At det skulle have sundhedsmæssig betydning for griseproduktionen med nærføringen af 400 kV linjen ind til 24 meter på de eksisterende driftsbygninger.

De to første punkter har vi taget til efterretning i den forstand, at vi anerkender at vi ikke i det på forhånd fremsendte materiale havde udarbejdet tilstrækkeligt skriftlig dokumentation for vores påstand. Det sidste punkt angående angående sundhedsmæssig betydning for griseproduktion har vi også noteret os, men vi finder det ikke relevant ift. vores påstand ved voldgiften, og ej heller ved taksationskommissionen, idet vi alene gør den tabte værdi op i reduceret køberskare i "handel og vandel" pga. "bekymringer om sundhedsrisici" og ikke pga. forventede og konkrete sundhedsrisici. Skulle der på et senere tidspunkt vise sig at være realiserede og konkrete sundhedsrisici som en konkvens af etablering af 400 kV luftledningsanlægget, så betragter vi det som en ny erstatningssag set ud fra det direkte produktionstab.

I forlængelse af disse ovenstående betragtninger ud fra voldgiftens kendelse, har vi med afsæt i resultatet fra voldgiften, og de underliggende momenter drøftet ifm. voldgiften, valgt at fokusere vores indsats ifm. forberedelse til sagens prøvelse i taksationskommissionen på at få styrket dokumentationen for alle de momenter vi finder relevante for erstatningsspørgsmålet, samt udmålingen af erstatningen. Herunder en liste over de momenter vi finder relevante og de dertil hørende bilag til at understøtte og dokumentere deres relevans og omfang:

1) Fra attraktiv udviklingsejendom til afviklingsejendom - Skønsrapport udarbejdet af Person 7 fra Virksomhed 2 , der beskriver udviklingen i den mulige køberskare fra at være interesseret i ejendommen til udvikling af de ovenfor nævnte årsager før etablering af 400 kV luftledningsanlægget => Til efter etablering af 400 kV luftledningsanlægget at være en mulig køberskare præget af kortsigtede og opportunistiske købere. Kort sagt – Hvorfor ejendommen går fra at være en udviklingsejendom til at være en de facto afviklingsejendom. **Se bilag 1** for detaljeret beskrivelse og dokumentation.

2) Attraktiv beliggenhed ift. fremtidens griseproduktion 1 – Miljøforhold - Gode udvidelsesmuligheder for øget griseproduktion ift. miljømæssige forhold omkring Adresse 1 før etablering af 400 kV luftlinjeanlægget. Der er ingen kendte forhindringer i at udvide griseproduktionen til det dobbelte af nuværende niveau på Adresse 1 fra ca. 800 årssøer til 1.600 årssøer. Det har der i øvrigt også tidligere været ansøgt om, og godkendt miljøgodkendelse til. **Se bilag 2** for detaljeret beskrivelse.

3) Attraktiv beliggenhed ift. fremtidens griseproduktion 2 – Sundhed – Lodsejer Aps har haft en ren blå SPF sundhedsstatus siden november 2011. Det er meget usædvanligt i en positiv forstand, og er kun muligt pga. en rigtig god beliggenhed ift. smittefare i området. Merværdien af denne gode sundhedsstatus er anslået til 6.8 mkr. over 10 år, og lidt mere konservativt til ca. 15 mkr. over 30 år, som er en "normal afskrivningsperiode". **Se bilag 3** for detaljeret beskrivelse og dokumentation.

4) Stor efterspørgsel efter ejendomme som på Adresse 1 til fremtidens griseproduktion – Der er et stadigt stigende behov for udvidelse ifm. griseproduktion som konsekvens af strukturudvikling i branchen generelt pga. øget kompleksitet, faste omkostninger og konkurrence i branchen globalt. Konsolideringen af branchen og den fortsatte udvikling og udvidelse af griseproduktion øger efterspørgslen og dermed værdien af de ejendomme med den bedste beliggenhed. Lodsejer Aps med base for griseproduktion på Adresse 1 har en top 5-10% beliggenhed pga. de nævnte forhold vedr. miljø og sundhed. **Se bilag 4** for detaljeret beskrivelse og dokumentation af den generelle strukturudvikling, og deraf følgende øgede efterspørgsel på de mest attraktive ejendomme som Adresse 1 hører til i blandt.

5) Naturlig udvidelse af griseproduktion mod vest er blevet fysisk forhindret af det nye 400 kV luftledningsanlæg 24 meter ved siden af eksisterende bygninger, samt de deraf følgende øgede drifts- og anlægsudgifter ved alternativ udvidelse. **Se bilag 5** for detaljeret beskrivelse og dokumentation.

6) Notat fra realkreditkompetence Person 4 , tidligere landbrugsdirektør i Virksomhed 4 - Notatet vedr. den øgede sværhedsgrad i at opnå finansiering til udvidelse af griseproduktion på ejendommen som en konsekvens af etablering af 400 kV luftledningsanlægget, hvilket også vurderes at have en meget væsentlig negativ effekt på den mulige køberskare. **Se bilag 6.**

Sammenfattende kommentarer:

Vores påstand er som fremsat og beskrevet og dokumenteret, og vi har ift. voldgiften udbygget dokumentationen for de enkelte momenter som beskrevet ovenfor og i den vedhæftede bilagspakke. Helt kort sammenfattet er essensen, at der før etablering af 400 kV luftledningsanlægget er tale om en særdeles attraktiv udviklingsejendom af de nævnte årsager, og med den tilknyttede værdi, som efter etablering af luftledningsanlægget ikke længere er en attraktiv udviklingsejendom, og dermed pga. den generelle strukturudvikling kan betragtes som en de facto afviklingsejendom. Vi ser frem til muligheden for at fremlægge og drøfte vores påstand og underliggende dokumentation for samme med taksationskommissionen."

Lodsejerens repræsentant procederede i det væsentligste i overensstemmelse med det supplerende partsindlæg af 6. november 2025.

Repræsentant bemærkede, at de fremlagte tegninger for udviklingsscenarier for ejendommen er lavet på baggrund af de bedst mulige interne logistiske forhold på ejendommen og minimeringen af lugtgenerne i nærområdet.

Miljørådgiver Person 3 , Virksomhed 3 , gennemgik de af ham udarbejdede notater og besvarede spørgsmål fra kommissionens medlemmer og anlægsmyndighedens repræsentant. Landbrugsmægler Person 2 , Virksomhed 2 , redegjorde for den fremlagte vurdering.

Anlægsmyndigheden påstod principalt voldgiftsrettens afgørelse ændret, således at erstatningen fastsættes efter taksterne i Landsaftalen for el- og fiberanlæg på landbrugsjord. Subsidiært påstod anlægsmyndigheden voldgiftsrettens afgørelse stadfæstet.

Under besigtigelsen af ejendommen gennemgik anlægsmyndighedens repræsentanter det ekspropriative indgreb og placeringen af det nye højspændingsanlæg.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at erstatningen bør fastsættes efter taksterne i Landsaftalen for el- og fiberanlæg på landbrugsjord. Erstatningen udgør herefter:

Grundbeløb	5.047,00 kr.
1 stk. bæremast	57.665,00 kr.
27.310 m^2 servitutareal a 3,61 kr.	98.589,10 kr.
Nærføring bolig	714.043,75 kr.
Nærføring driftsbygninger	144.159,00 kr.
I alt	1.019.503,85 kr.

Repræsentanten anførte, at der ikke er konkrete planer om udvidelse af produktionen på ejendommen på tidspunktet for aftalen om etablering af det nye højspændingsanlæg. Repræsentanten bemærkede, at rådighedsindskrænkelserne alene gælder inden for servitutarealet, og at udviklingsmulighederne alene påvirkes i et begrænset omfang.

Repræsentanten henviste til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse afsagt den 25. oktober 2016 optrykt i MAD 2016.499, hvor taksationskommissionen ikke tilkendte erstatning for mistede potentielle udvidelsesmuligheder for en landbrugsejendom med en minkfarm. Der manglede i sagen en miljøgodkendelse.

Repræsentanten bemærkede endvidere, at der ikke er en dokumenteret sammenhæng mellem sundhedsgener og magnetfeltspåvirkning. Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at en frygt herfor ikke påvirker takseringen af ejendommen.

Under forhandlingerne spurgte repræsentanten ind til placeringen af anlæg til håndtering af lugtgener på ejendommen. Sammenfattende anførte repræsentanten, at anlægsmyndigheden ikke er enig i, at ejendommen som følge af det nye højspændingsanlæg har forvandlet sig fra en udviklingsejendom til en afviklingsejendom. Repræsentanten bemærkede, at produktionen på ejendommen er veldrevet, og at ejendommen har en god beliggenhed.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen tiltræder af de af voldgiftsretten anførte grunde, at luftledningsanlægget som følge af nærheden til driftsbygningerne må anses at have medført en sådan forringelse af ejendommens værdi i handel og vandel, at der er grundlag for at tilkende en erstatning ud over taksterne i Landsaftalen for el- og fiberanlæg på landbrugsjord. Taksationskommissionen bemærker også, at der tidligere har været konkrete planer om og opnået godkendelse til at udvide produktionen til 1.600 årssøer.

Taksationskommissionen finder det dokumenteret, at der ved en udvidelse af produktionen vil være merudgifter forbundet med, at en udvidelse af driftsbygningerne ikke kan finde sted mod vest. Miljørådgiver Person 3 , Virksomhed 3 , har opgjort merudgifterne ved en udvidelse mod nord – for at overholde luftgenegrænser – til anslået 2.500.000 kr., hvilket indbefatter en udgift på 1.000.000 kr. til anlæg af et rensningsanlæg og årlige driftsudgifter i 30 år på samlet 1.500.000 kr. Faldet i ejendommens handelsværdi som følge af mistede udvidelsesmuligheder mod vest svarer dog efter taksationskommissionens vurdering ikke til de anførte merudgifter ved en mulig fremtidig udvidelse mod nord.

Der er i henhold til landsaftalen udbetalt en takstmæssig nærføringserstatning på 144.159 kr. som følge af anlæggets nærhed til driftsbygningerne. Taksationskommissionen vurderer, at lodsejeren med den skønsmæssigt fastsatte yderligere erstatning på 500.000 kr. er sikret fuldstændig erstatning.

Taksationskommissionen har ved vurderingen af, om lodsejeren er tilkendt fuldstændig erstatning, også taget den samlede erstatning i betragtning. Se hertil også Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jyllands kendelse af 23. marts 2022 optrykt i bl.a. MAD 2022.84. Taksationskommissionen bemærker navnlig, at der i den takstmæssige erstatning i henhold til landsaftalen indgår en erstatning på 714.043,75 kr. for nærføring i forhold til boligen. Der er i overensstemmelse med landsaftalen ikke sket fradrag for værdiforøgelsen ved nedtagning af den eksisterende luftledning mod øst, se om fradrag for en sådan værdiforøgelse f.eks. U 2009.2457 H. Det nye luftledningsanlæg er som følge af sin størrelse mere dominerende, men de to luftledningsanlæg har været placeret i nogenlunde samme afstand fra boligen, hvorfra der i øvrigt mod nord i første række er udsyn til driftsbygningerne. Udskiftningen af luftledningsanlægget har efter taksationskommissionens vurdering alene i et mere begrænset omfang betydning for boligens værdi.

Taksationskommissionen er enig med voldgiftsretten i, at der ikke er belæg for, at ejendommen har forvandlet sig fra en udviklingsejendom til en afviklingsejendom. De for taksationskommissionen fremlagte oplysninger kan ikke føre til en anden konklusion.

Taksationskommissionen stadfæster med disse bemærkninger voldgiftsrettens kendelse i henhold til de i kendelsen anførte grunde.

Lodsejeren tilkendes 20.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved taksationskommissionen, jf. ekspropriationsproceslovens § 29.

Konklusion

Voldgiftsrettens kendelse stadfæstes.

Lodsejeren tilkendes 20.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved taksationskommissionen.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

Niels Erik Borup Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 28 i lov om sikkerhed for elektriske anlæg elektriske installationer (elsikkerhedsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 57 af 19. januar 2026, og § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

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 9. februar 2026.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.