Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 14. december 2023

Sagsnr. 2023-139484

Sagens parter:

Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 og 2

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 54)

mod

Energinet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for pålæg af servitut om gastransmissions-anlæg 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. 13.30 samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens 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, virksomhedsrådgiver Carsten Hansen, Patriotisk Selskab.

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 474.939 m^2, heraf 2.211 m^2 vejareal.

Ejendommen er beliggende i landzone og er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 9.100.000 kr., heraf en grundværdi på 1.944.000 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter, at ejendommen til sikring af person- og forsyningssikkerheden pålægges servitut om gastransmissionsanlæg, hvorefter et areal på 4.910 m^2, heraf 54 m^2 privat fællesvej, er omfattet af 0-5 m zonen, og et areal på 15.026 m^2, heraf 156 m^2 privat fællesvej, er omfattet af 5-20 m zonen.

Endvidere eksproprieres ret til opstilling af fire markeringspæle, et midlertidigt arbejdsareal på 18.203 m^2 samt et udsprinklingsareal på 81.405 m^2.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 24. maj 2023

"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.

Kommissionen har noteret, at der ikke foreligger aktuelle byggeplaner eller -tilladelser vedrørende en udbygning af ejendommen, som hindres af ekspropriationen. Det er herudover kommissionens opfattelse, at gasledningen ikke hindrer enhver udbygning af ejendommen, hvis man senere ønsker at foretage en udbygning. Kommissionen anser det dog for tvivlsomt, om der på sigt er potentiale i en udbygning af ejendommen med henblik på udvidelse af griseproduktionen, henset til ejendommens beliggenhed og forventelige fremtidige miljøkrav.

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 ejendomsskel (st. 16675 og 16704) er fastsat et beløb på 1.250 kr. pr. pæl.

For placering af én markeringspæl i udyrket areal (st. 16448, ved privat fællesvej) er fastsat et beløb på 2.500 kr.

For placering af én markeringspæl i dyrket areal (st. 16550, fri mark) er fastsat et beløb på 25.000 kr.

Kommissionen har anvendt de samme takster vedrørende markeringspæle med tilsvarende placering på andre ejendomme, der er berørt af projektet.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal afregnes med ejeren af Energinet. Hvis parterne ikke kan opnå enighed herom, kan spørgsmålet indbringes for kommissionen.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om gastransmissionsanlæg 0-5 m zone (10 m bredt bælte), 4.910 m², heraf privat fællesvej 54 m², netto 4.856 m² á 6,50 kr.: ……..	*31.564 kr.*
For servitut om gastransmissionsanlæg 5-20 m sikkerhedszone (2x15 m brede bælter), 15.026 m², heraf privat fællesvej 156 m², netto 14.870 m² á 2 kr.: ……	*29.740 kr.*
For placering af 1 stk. markeringspæl i udyrket areal (st. 16448, ved privat fællesvej): ……..	*2.500 kr.*
For placering af 1 stk. markeringspæl i ejendomsskel (st. 16675): ……	*1.250 kr.*
For placering af 1 stk. markeringspæl i ejendomsskel (st. 16704): ……..	*1.250 kr.*
For placering af 1 stk. markeringspæl i dyrket areal (st. 16550, fri mark): ……..	*25.000 kr.*
I alt: ……..	*91.304 kr.*
Godtgørelse for sagkyndig bistand ……..	*10.000 kr.*

Erstatningen forrentes med 2,10 % p.a. fra den 20. februar 2023, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 og § 29 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen for placering af 2 stk. markeringspæle (st. 16448 og st. 16675) forhøjes til 25.000 kr. pr. pæl, og så lodsejeren tilkendes en erstatning på 4,4 mio. kr. for tab af produktionsbygningsværdi, hvorefter den samlede erstatning forhøjes til 4.537.554 kr.

Lodsejeren anmodede endvidere om et beløb på 10.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved taksationskommissionen.

Lodsejeren oplyste, at markeringspæl (st. 16675) er placeret i det dyrkede areal og ikke i ejendomsskel som forudsat ved ekspropriationsforretningen. Erstatningen bør

forhøjes til 25.000 kr. svarende til det beløb, der gives i erstatning for placering i dyrkede arealer. Lodsejeren erklærede sig indforstået med at frafalde sit krav om forhøjet erstatning, hvis anlægsmyndigheden ville flytte pælen til skel.

Lodsejeren anførte, at markeringspæl (st. 16448) ved den private fællesvej står placeret, så man reelt ikke kan køre forbi den med landbrugsmaskiner uden at komme ind på den tilstødende mark. Naboen, der har marker på den anden side, skal også kunne komme forbi.

Lodsejeren anførte, at vejen må være hævet 70 cm, da gasledningen blev gravet ned. Før var det nærmest en hulvej, der lå i niveau med marken, men nu er der kommet en skråning. Lodsejeren var ikke interesseret i anlægsmyndighedens tilbud om at flytte pælen ned af skråningen, da den så bare bliver til større gene, når han skal køre rundt dernede. Lodsejeren oplyste, at det er et omdriftsareal, som ikke ligger brak hvert år. Efter lodsejerens opfattelse bør erstatningen forhøjes til 25.000 kr. svarende til det beløb, der gives i erstatning for placering i dyrkede arealer.

Lodsejeren oplyste, at ejendommen - sammen med andre ejendomme - driftsmæssigt indgår i en produktion af ca. 25.000 slagtegrise om året. Heraf produceres 6.200 stk. på ejendommen. Den konstante strukturudvikling, hvor produktionen samles i større og større enheder, stiller krav om løbende udvidelse og udvikling både i forhold til at opretholde produktionen og værdien af produktionsapparatet.

Med placeringen af gasledningen er det ikke længere muligt at udvide griseproduktionen på ejendommen, og der er heller ikke nogen, der vil købe en ejendom, der ikke er udviklingsmuligheder i. Når lodsejeren ikke kan udvide produktionen eller sælge ejendommen som produktionsejendom, vil han være henvist til at slide ejendommen ned, hvorefter den måske vil kunne afhændes som garagebygning eller planteavlsejendom uden produktionsfaciliteter. Dette vil dog ikke kunne tilbagebetale lånene i ejendommen. Lodsejeren var indforstået med, at anlægsmyndigheden har været presset tidsmæssigt i forhold til VVM-undersøgelsen og andre anlægsprojekter, men han syntes ikke, det er rimeligt, at det er ham, der kommer til at betale for, at man ikke har givet sig tid til at kigge på en anden linjeføring.

Lodsejeren anførte, at ekspropriationskommissionen ved sin afgørelse tilsyneladende har lagt vægt på, at der ikke forelå aktuelle udvidelsesplaner, og at gældende og fremtidige miljøkrav synes at være til hinder for ejendommens udvidelse.

Efter lodsejerens opfattelse er det dog ikke rimeligt at kræve, at han skulle have været ude og forberede en ansøgning om udvidelse, da anlægsmyndigheden kom på banen. Med de regelsæt, der findes på området i dag, tager det ikke flere år at køre en ansøgningsprocedure gennem systemet. Der er derfor intet behov for langtidsplanlægning.

Der er heller intet til hinder for en udvidelse af griseproduktionen i de gældende miljøretlige regler. Man vil kunne bygge i en afstand af indtil 10 m fra de to naturbeskyttede søer, der ligger på ejendommen, og derudover har man mulighed for at fjerne ammoniakudledningen fra staldanlæggene med tekniske løsninger. De to søer ligger i forvejen langt fra byggefelterne. Det er placeringen af gasledningen og den private fællesvej, der har flere brugere, der låser lodsejeren i forhold til ejendommens udvidelsesmuligheder.

Lodsejeren oplyste, at han ikke indgav noget høringssvar i forbindelse med VVM-undersøgelsen.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden oplyste, at det skyldes en fejl, at markeringspæl (st. 16675) er blevet placeret i det dyrkede areal. Anlægsmyndigheden vil foranledige, at pælen bliver flyttet til skel. Der var herefter enighed mellem parterne om, at spørgsmålet om erstatning for markeringspæl (st. 16675) kunne udgå af taksationsforretningen.

Anlægsmyndigheden anførte, at markeringspæl (st. 16448) ikke skal takseres, som om den stod i dyrket areal, da den står ved en vej. Man kan godt flytte pælen et stykke ned af skråningen, hvis den er til gene for markdriften, men man kan ikke blive fri for den, da den skal være der. Anlægsmyndigheden var ikke bekendt med, at vejen skulle være blevet hævet i forbindelse med, at gasledningen blev gravet ned.

Anlægsmyndigheden pegede på, at der ikke forelå nogen aktuelle planer for udvidelse af ejendommen på tidspunktet for ekspropriationskommissionens besigtigelsesforretning den 18. august 2022. Det var heller ikke klart, om de nødvendige miljøtilladelser til udvidelse eller omlægning af produktionen, ville kunne opnås.

Efter fast praksis er det de aktuelle forhold, der skal danne grundlag for erstatningen, og efter anlægsmyndighedens opfattelse forringes disse ikke ved den valgte linjeføring.

Anlægsmyndigheden oplyste, at muligheden for en alternativ linjeføring blev undersøgt. Dette ville dog bl.a. kræve en ny VVM-undersøgelse, som der ikke var tid til, da den i forvejen stramme tidsplan for omlægningen af gasledningen og andre store projekter, herunder jernbaneprojektet, så ville skride.

Anlægsmyndigheden oplyste, at gasledningen lægger nogle potentielle begrænsninger i forhold til, hvad og hvor tæt på ledningen man kan bygge, men der er ikke tale om nogen fredning. Der blev i forbindelse med undersøgelsen af muligheden for en alternativ linjeføring udpeget to byggefelter omkring den eksisterende bygningsmasse, hvor det ville være muligt at opføre nye driftsbygninger. Hvorvidt en sådan udvidelse vil være økonomisk rentabel, havde anlægsmyndigheden ikke nogen holdning til, men det var efter anlægsmyndighedens opfattelse ikke udelukket, at der fortsat vil kunne udvikles på ejendommen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionens stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse om erstatning for servitut om gastransmissionsanlæg. Den af ekspropriationskommissionen anførte begrundelse tiltrædes. Det er således taksationskommissionens opfattelse, at der ikke i sagen er særlige forhold, der kan begrunde en fravigelse af de af ekspropriationskommissionen anvendte takster for værdifastsættelse. Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at der ikke på ekspropriationstidspunktet forelå aktuelle byggeplaner eller -tilladelser, som hindres af ekspropriationen, og at gasledningen ikke hindrer enhver udbygning af ejendommen, hvis man senere måtte

ønske det. Der henvises her til notat om tracejustering på lb.nr. 54 af 1. november 2022, der er udarbejdet af anlægsmyndigheden.

Vedrørende markeringspæl i ejendomsskel (st. 16675) lægger taksationskommissionen i overensstemmelse med parternes tilkendegivelser over for kommissionen til grund, at spørgsmålet om erstatning ikke skal behandles, da der mellem parterne er indgået aftale om flytning af pælen.

Vedrørende markeringspæl i udyrket areal ved privat fællesvej (st. 16448) forhøjer taksationskommissionen erstatningen til 5.000 kr. under henvisning til, at pælen medfører en vis grad af gene i forbindelse med kørsel på den private fællesvej.

Ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejeren 10.000 kr. i godtgørelse til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Taksationskommissionen tilkender lodsejeren yderligere 8.000 kr. i godtgørelse til dækning af udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommissionen, jf. § 29 i ekspropriationsprocesloven.

Konklusion

Taksationskommissionen forhøjer den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for placering af 1 stk. markeringspæl (st. 16448) til 5.000 kr.

Den samlede erstatning for servitut om gastransmissionsanlæg og placering af 4 stk. markeringspæle udgør herefter 93.804 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 taksationsmyndighederne tilkendes lodsejeren i alt 18.000 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.