**Taksationskommissionen for Sjælland m.v.**

**Kendelse**

Den 13. november 2023

Sagsnr. 2023-142313

**Sagens parter:**

**Ejer:** lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 og matr.nr. 2 , Nykøbing F. og matr.nr. 3 ,

Nykøbing F.

Beliggende: adresse

4800 Nykøbing F.

(Lb.nr. 416)

Mod

**Anlægsmyndighed:** Evida

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

---

**Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse**

---

## Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatningsfastsættelse ved etablering af gasrørledningen Grøn Gas Lolland-Falster.

Mandag den 13. november 2023, ca. kl. 13:30 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse , 4800 Nykøbing F. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, vurderingsinspektør Preben Thorvig og gårdejer Karl Frandsen, samt de kommunalt udpegede

kommissionsmedlemmer, ejendomsmægler Tina Ortmann Abildgaard og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for taksationskommissionen ved brev af 30. juni 2023 fra advokat Kenneth Berg på vegne af lodsejer. Lodsejer var til stede sammen med dennes repræsentant, advokat Kenneth Berg fra advokatfirmaet Bang / Brorson og Fogtdal.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør og konsulent Søren Andreas Hansen og landinspektør og konsulent Vibeke Stærdahl Nielsen, begge fra LE34.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

## Sagens oplysninger

matr.nr. 1 og matr.nr. 2 , Nykøbing F. og matr.nr. 3 , Nykøbing F. er en del af en landbrugsejendom. Omkring tidspunktet for ekspropriationskommissionens behandling af sagen blev kommunevejen, vej , udskilt fra ejendommen. Efter udskillelse af vej udgør ejendommens areal 367.263 m$^2$. Den offentlige vurdering af ejendommen af den 1. oktober 2022 var baseret på et areal på 370.955 m$^2$ heraf vej 3.820 m$^2$. Ejendommen var vurderet til en kontant ejendomsværdi på 7.000.000 kr., heraf grundværdi 1.582.100 kr.

Størstedelen af ejendommen er beliggende i landzone, dog er ejendommens nordvestlige hjørne beliggende i byzone. Samtlige arealer på ejendommen berørt af projektet Grøn Gas Lolland-Falster er beliggende i landzone. Derudover er arealerne også beliggende i et område, der er omfattet af retningslinjer for jordbrugsområder med særlige natur- og landskabsværdier, jf. Kommuneplan 2019-2031 for Guldborgsund Kommune.

Til etablering af gasrørledningen Grøn Gas Lolland-Falster blev der den 17. januar 2023 eksproprieret et midlertidigt arbejdsareal på 21.855 m$^2$. Samtidig blev der pålagt servitut om gasdistibutionsanlæg og servitut om anodebed. Slutteligt blev der eksproprieret ret til opstilling af to markeringspæle, hvoraf den ene placeres på en dyrkningsgrænse ved en digefod og den anden i en vejrabat.

Ifølge servitutten, jf. Anmærkning A i Grøn Gas Lolland-Falster Fortegnelse nr. 1, etableres gasdistributionsanlægget på ejendommen med ”fuld tilstedeværelsesret.” Derudover regulerer servitutten anvendelsen af arealet omkring gasdistributionsanlægget. Arealet er inddelt i to zoner: et servitutareal på 0-5 m fra ledningsmidten og en sikkerhedszone på 5-20 m fra ledningsmidten. Inden for disse zoner fastsætter servitutten visse begrænsninger, dog kan arealet bl.a. benyttes til dyrkning af sædvanlige landbrugsafgrøder, så længe anlægget ikke beskadiges. Det er også muligt at benytte almindelige markredskaber ned til en dybde på 60 cm.

Servitutarealet for gasdistributionsanlægget har en bredde på 10 m og et areal på 7.969 m$^2$. Sikkerhedszonen for gasdistributionsanlægget har en bredde på 15 m på

hver side af servitutarealet og et samlet areal på 23.870 $m^2$. Servitutarealet for anodebedet har et areal på 51 $m^2$.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal, herunder eventuelt afgrødetab, strukturskade og andre midlertidige ulemper, er ikke en del af denne kendelse og vil i stedet blive aftalt mellem anlægsmyndigheden og lodsejer efterfølgende, således at spørgsmålet kan forelægges taksationsmyndighederne i tilfælde af uenighed mellem parterne

Som nærmere omtalt i ekspropriationskommissionens afgørelse udbetaler anlægsmyndigheden herudover et grundbeløb på 2.000 kr. og en tracelængdeafhængig erstatning på 3 kr. pr. meter.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- *KENDELSE: Udskrift af forhandlingsprotokollen 32. hæfte af 2. juni 2023*
- *KLAGE: Brev fra lodsejers repræsentant af 30. juni 2023*
- *Ekspropriationsforretningen: Udskrift af forhandlingsprotokollen 8. hæfte af 17. januar 2023*
- *Arealfortegnelse for lb.nr. 416*
- *Retteblad for arealfortegnelse for lb.nr. 416*
- *Ekspropriationsplan for lb.nr. 416*
- *Materiale præsenteret for ekspropriationskommissionen den 17. januar 2023*
- *Salgsvurdering af 14 byggegrunde på ejendommen*
- *Forslag til udstykning af 14 grunde*
- *Afslag på erstatningsforslag: e-mail fra lodsejer til kommissariatet af 23. marts 2023*
- *Zonekort for ejendommen*
- *Korrespondance fra lodsejers landinspektør og ejendomsmægler udleveret ved udveksling af synspunkter*

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens afgørelse af 2. juni 2023. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

**Ekspropriationskommissionens afgørelse af 2. juni 2023:**

*"Erstatning for servitut om gasdistributionsanlæg*

*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 gasdistributionsanlægget på ejendommen medfører, jf. ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.*

*Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone, og arealet, der berøres af gasrørledningen, er i sin helhed beliggende indenfor et område, der i Kommuneplan 2019-2031 for Guldborgsund Kommune er omfattet af retningslinjer for jordbrugsområder med særlige natur-og landskabsværdier.*

*I kommuneplanen er om sådanne områder anført følgende:*

*"Redegørelse*

*Jordbrugsområder med særlige natur- og landskabsværdier består af arealer i det åbne land, der er karakteriseret ved at have særlige landskabs- og naturværdier. Udpegningen af jordbrugsområder med særlige naturværdier er bibeholdt fra kommuneplan 2017-2029.*

*Det er en national interesse, at kommunerne udpeger bevaringsværdige landskaber. I Guldborgsund Kommunes kommuneplan er jordbrugsområder med særlige natur- og landskabsværdier sammenfaldende med bevaringsværdige landskaber.*

*Størstedelen af arealerne, der er udpeget som jordbrugsområder med særlige natur- og landskabsværdier, består af jordbrug i almindelig drift og er generelt forbeholdt jordbrugserhvervet. Når kommunen administrerer efter planloven og husdyrloven for jordbrugserhverv i jordbrugsområder med særlige natur- og landskabsværdier, kan der være særlige restriktioner for at beskytte visse sårbare naturtyper."*

*Det er på baggrund af kommuneplanens udpegning af det berørte areal som jordbrugsområde med særlige natur-og landskabsværdier kommissionens opfattelse, at der ikke er grundlag for at fastsætte erstatning for anbringelsen af gasrørledningen på arealet ud fra en antagelse om, at arealet inden for en overskuelig fremtid skulle kunne anvendes til andet formål end jordbrugsformål. Kommissionen finder heller ikke grundlag for en antagelse om, at det berørte areal skulle have en højere værdi som landbrugsjord end andre landbrugsarealer i området.*

*Kommissionen finder på denne baggrund, at erstatningen for anbringelsen af gasrørledningen og de medfølgende servitutter må fastsættes med udgangspunkt i de takster, som er anvendt ved andre landbrugsejendomme, der er berørt af dette projekt, og hvor der ikke gør sig særlige forhold gældende. Servitutten, der pålægges denne og andre ejendomme til sikring af gasdistributionsanlægget, er indholdsmæssigt identisk med den servitut, der er pålagt en række ejendomme til sikring af gastransmissionsledningen "Baltic Pipe" og senest ved projektet "Omlægning af gastransmissionsledning i forbindelse med Ny jernbane over Vestfyn". Kommissionen har derfor fundet, at erstatningen for servitutpålægget bør fastsættes efter samme principper og takster, som er anvendt ved Baltic Pipe ledningen og Vestfyn ledningen. Taksterne vedrørende Baltic Pipe ledningen er desuden tiltrådt af Taksationskommissionen for Fyn og Sydlige Jylland samt Taksationskommissionen for Sjælland m.v. i en række afgørelser.*

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

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

*Erstatning for servitut om anodebed*

*For servitut om anodebed på et areal på 51 $m^2$ har kommissionen fastsat en erstatning på 6,50 kr. pr.$m^2$ svarende til erstatningen for servitutten om gasdistributionsanlæg inden for en af stand på 0-5 meter fra ledningsmidten. Kommissionen har herved*

*henset til, at de to servitutters forpligtelser og begrænsninger i det væsentlige er identiske.*

*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 de to markeringspæle, er der fastsat et beløb på 5.000 kr. pr. pæl.*

*Erstatning for strukturskade, midlertidig brug af arbejdsareal m.v.*

*Som det fremgår af forhandlingsprotokollen fra ekspropriationsforretningen, forudsættes erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal, herunder areal til rørlagerpladser, samt eventuelt afgrødetab, strukturskade, mistet EU-støtte, tab af læhegn eller anden beplantning samt andre midlertidige ulemper, aftalt mellem ejeren og Evida, således at spørgsmålet kun forelægges for kommissionen i tilfælde af uenighed mellem parterne.*

*For at dække lodsejers "tekniske bistand" til planlægning i anlægsfasen udbetaler Evida desuden et grundbeløb på 2.000 kr. pr. ejendom, der er omfattet af arealfortegnelsen. Desuden betales en tracelængdeafhængig erstatning på 3 kr. pr. meter til ejere, der er arealmæssigt berørt af selve gasdistributionsledningen. Beløbene udbetales af Evida som en selvstændig post i forbindelse med tilbageleveringsaftalen efter afslutning af anlægsarbejderne.*

*Godtgørelse for sagkyndig bistand*

*I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand har kommissionen under hensyn til sagens karakter og omfang fastsat et beløb på 8.000 kr.*

*Sagen afgøres herefter således:*

| | |
|---|---|
| *For servitut om gasdistributionsanlæg 0-5 m zone (10 m bredt bælte), 7.969 m² á 6,50 kr.:* | *51.798,50 kr.* |
| *For servitut om gasdistributionsanlæg 5-20 m sikkerhedszone (2x15 m brede bælter), 23.870 m² á 2 kr.:* | *47.740,00 kr.* |
| *For servitut om anodebed, 51 m² á 6,50 kr.:* | *331,50 kr.* |
| *For placering af 1 stk. markeringspæl i dyrkningsgrænse ved digefod.:* | *5.000,00 kr.* |
| *For placering af 1 stk. markeringspæl ved vej :* | *5.000,00 kr.* |
| *I alt:* | *109.870,00 kr.* |
| *Godtgørelse for sagkyndig bistand* | *8.000 kr.* |

*Erstatningen forrentes med 1,75 % p.a. fra den 17. januar 2023, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.*

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

**Parternes påstande og synspunkter**

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til 8.375.000 kr. samt at der ydes godtgørelse for sagkyndig bistand. Subsidiært påstod lodsejeren erstatningen forhøjet til et beløb efter kommissionens skøn.

Lodsejerens repræsentant fremførte ved klage af 30. juni 2023 som støtte for påstanden bl.a. følgende:

*"Den fastsatte erstatning ønskes efterprøvet - herunder også godtgørelsen af min klients udgifter til sagkyndig bistand jf. § 29.*

*I forlængelse af den afsagte kendelse skal følgende bemærkes:*

1. *Det fremgår af kendelsen, at "servitutten regulerer den fremtidige anvendelse af arealet omkring gasdistributionsanlægget inden for afstande på henholdsvis 0-5 meter fra ledningsmidten (servitutarealet) og 5-20 meter fra ledningsmidten (sikkerhedszonen). Inden for disse zoner fastsætter servitutten forskellige begrænsninger i den fremtidige arealanvendelse''.*

2. *Klager er enig i, at arealet fortsat kan dyrkes som hidtil, men mener dog fortsat, at man har lidt et væsentligt værditab som følge af gasledningens tilstedeværelse.*

3. *I den forbindelse skal det særligt bemærkes, at argumentet om, at der ikke er grundlag for at antage, at arealet inden for en overskuelig fremtid skulle kunne anvendes til andet formål end jordbrugsformål, bestrides.*

4. *I relation til ovenstående, har klager rettet henvendelse til landinspektør og partner Carsten Kragh fra LE34. Han konkluderer i sin redegørelse, at det bestemt er muligt at udvikle området og udstykke 14 grunde syd for Hasselø Plantage. Dette særligt henset til, at en evt. udstykning vil ligge i naturlig forlængelse af eksisterende byggeri/landsby.*

5. *Det af Carsten Kragh anførte stemmer fint overens med de faktiske forhold, idet der er andre områder på Hasselø, hvor Guldborgsund Kommune har tilladt udstykning, hvorfor det ud fra et ligebehandlingsprincip må antages, at klager også ville kunne opnå udstykningstilladelse. Det er dermed klagers opfattelse, at Guldborgsund Kommune vil se velvilligt på byvækst i området.*

6. *Klager har, som det fremgår af kendelsen, indhentet udtalelser fra tre lokale ejendomsmæglere, der efter at have fået præsenteret redegørelsen fra Carsten Kragh, samstemmende kommer frem til, at man ved gasledningens placering vil lide et væsentligt værditab. Netop fordi der qua placeringen, vil være grunde i en evt. udstykning som ikke kan bebygges*

7. *Ifølge grundlovens § 73 skal der ydes fuldstændig erstatning ved ekspropriation. Det økonomiske tab ved en ekspropriation må ifølge sagens natur opgøres forskelligt i forskellige ekspropriationssituationer.*

8. *Sammenfattende er det derfor klagers opfattelse, at der i nærværende sag er grundlag for at fastsætte en langt højere erstatning, da ekspropriationen har medført et dokumenteret værditab - netop fordi muligheden for udstykning på klagers areal ikke kan gennemføres, ved gasledningens placering. Udstykningsmuligheden på ejendommens øvrige arealer vil ligeledes være stærkt begrænset. Der henvises særligt til salgsvurdering af 11. januar 2023 fra Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen som var fremlagt for kommissionen.*

9. *Det skal hertil bemærkes, at klager i kendelsen tilkendes en takst som også må antages at være tildelt øvrige ejendomme der berøres af gasledningens placering. Dette forekommer at være en form for "skøn under regel", da klagers ejendom som følge af det ovenfor nævnte må antages at være betydelig mere berørt (og værd) end øvrige ejendomme omfattet af ekspropriationen."*

Ovenstående blev også gjort gældende under udveksling af synspunkter den 13. november 2023. Derudover påpegede lodsejerens repræsentant, at en af svaghederne var det manglende plangrundlag for udstykningen, men at lodsejer i flere tilfælde har modtaget spørgsmål fra ansatte i kommunen om eventuel udstykning af arealet. Lodsejeren gjorde gældende, at den omtalte matrikel er en af de dyreste på Lolland-Falster grundet beliggenheden tæt på byen og den frie udsigt over vandet og et fredet areal.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte under udveksling af synspunkter den 13. november 2023, at gasledningens placering er besluttet ud fra det gældende plangrundlag, hvorved anlægsmyndigheden har forsøgt at undgå områder med intensiv udvikling.

Anlægsmyndighedens repræsentant fremhævede, at det berørte areal er udnævnt til "særlig natur- og landskabsværdi" i kommuneplanen, og at der derfor ikke er mulighed for at udstykke arealet. Repræsentanten anførte, at udstykningsplanen er udarbejdet efter ekspropriationssagens indledning hvorfor ejendomsmæglererklæringerne er baseret på en "tænkt situation". Repræsentanten gjorde gældende, at ejendommen derfor skal behandles som en landbrugsejendom.

**Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse**

Af de grunde, der er anført af ekspropriationskommissionen, og idet det for taksationskommissionen anførte ikke kan føre til et andet resultat, stadfæster taksationskommissionen ekspropriationskommissionens afgørelse.

Som godtgørelse for sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling for taksationskommissionen betaler anlægsmyndigheden lodsejeren 4.000 kr.

**Konklusion**

| | |
|---|---|
| For servitut om gasdistributionsanlæg 0-5 m zone (10 m bredt bælte), 7.969 m$^2$ á 6,50 kr.: | 51.798,50 kr. |
| For servitut om gasdistributionsanlæg 5-20 m sikkerhedszone (2x15 m brede bælter), 23.870 m$^2$ á 2 kr.: | 47.740,00 kr. |
| For servitut om anodebed, 51 m$^2$ á 6,50 kr.: | 331,50 kr. |
| For placering af 1 stk. markeringspæl i dyrkningsgrænse ved digefod.: | 5.000,00 kr. |
| For placering af 1 stk. markeringspæl ved vej : | 5.000,00 kr. |
| I alt: | 109.870,00 kr. |

Godtgørelse for sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen: 8.000 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand ved taksationskommissionen: 4.000 kr.

Erstatningen forrentes med 1,75 % p.a. fra den 17. januar 2023, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 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.

Peter Møgelvang-Hansen

Preben Thorvig

Karl Frandsen

Tina Ortmann Abildgaard

Erling Rørdam

*/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann*

**Klagevejledning**

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 § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 11. december 2023.



Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig cand.jur.