Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 7. maj 2025

Sagsnr. 2025-227130

Sagens parter:

A **og** B

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1 og 2

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 14)

mod

Energinet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for pålæg af servitut om kabelanlæg og for brug af midlertidigt arbejdsareal i anledning af etableringen af et 150 kV kabelanlæg på strækningen Fraugde – Odense SØ.

Onsdag den 7. maj 2025, ca. kl. 15.30, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor dr.jur.

Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Mikael Dahl-Jensen og fiskeriforeningsformand Allan Buch, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, sektionsleder Maria Lunddahl Kørschen og fuldmægtig Bent Ginnerskov Jensen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejerne, som var til stede.

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Dorthe Wolfsgruber og rettighedskonsulent Niels Chr. Brix, begge Energinet.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 og 2 er beliggende i landzone og udgør - tilsammen med matr.nr. 3 – en landbrugsejendom uden beboelsesbygninger på 97.004 m^2, heraf 180 m^2 vejareal.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.350.000 kr., heraf en grundværdi på 601.300 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter midlertidig brug af et areal på 6.925 m^2 til arbejdsareal. Derudover pålægges et areal på 2.237 m^2 servitut om 150 kV kabelanlæg.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Ekspropriationskommissionen for Øernes kendelse af 26. november 2024, 5. hæfte, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 26. november 2024

"Ekspropriationskommissionen har ved ekspropriationsforretningen taget stilling til indholdet af den servitut, som vil blive tinglyst på ejendommen til beskyttelse af elkabelanlægget.

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 elkabelanlægget på ejendommen og den tilhørende servitut medfører, jf. ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

Det er oplyst, at ledningsanlægget har en samlet længde på ca. 6,6 km og berører i alt 22 ejendomme (lb.nre.).

Energinet har indgået frivillige aftaler om anbringelse af det pågældende ledningsanlæg og erstatning herfor med 14 lodsejere, mens servitutten er pålagt 8 andre ejendomme ved ekspropriationen den 21. maj 2024. For ejendommene hvor der er indgået frivillige aftaler, gælder, at erstatningen for ledningsanbringelsen er aftalt/fastsat efter erstatningsprincipperne i Landsaftalen mellem SEGES (Landbrug&Fødevarer), Dansk Energi (nu Green Power Danmark) og Energinet vedrørende el- og fiberanlæg på landbrugsjord. For 5 af de 8 ejendomme hvor servitutten er pålagt ved ekspropriation gælder, at erstatningen for ledningsanbringelsen er fastsat efter almindelig ekspropriationspraksis, som er accepteret af ejerne. Ejerne af 3 af de berørte ejendomme har afvist det fremsatte skriftlige erstatningsforslag.

Det følger af fast ekspropriationspraksis, at det er det berørte areals nuværende anvendelse og det plangrundlag, som gælder for arealets anvendelse på ekspropriationstidspunktet, der lægges til grund ved fastsættelse af erstatningen.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal, herunder eventuelt afgrødetab og strukturskade på arbejdsarealet, forudsættes aftalt direkte mellem ejeren og Energinet, således at spørgsmålet kun forelægges for kommissionen i tilfælde af uenighed mellem parterne.

Kommissionens generelle overvejelser vedrørende erstatningsfastsættelsen

Ved erstatning for el-anlæg på landbrugsjord fastsættes erstatningen som udgangspunkt efter landsaftalen (Landsaftale for el- og fiberanlæg på landbrugsjord – senest opdateret 2024). Aftalen er indgået mellem SEGES (Landbrug & Fødevarer), Dansk Energi (nu Green Power Danmark) og Energinet og indeholder standardiserede principper og takster for erstatning for el-anlæg, der anbringes på eller i landbrugsjord.

I henhold til fast ekspropriationspraksis er det som udgangspunkt det berørte areals anvendelse og det plangrundlag, som gælder for arealets anvendelse på ekspropriationstidspunktet, der lægges til grund ved fastsættelse af erstatningen. Hvis der som følge af den offentlige planlægning (kommuneplan eller lokalplan) er en berettiget forventning om, at der på et tidspunkt vil ske en værdistigning af ejendommen, skal denne også erstattes (erstatning for forventningsværdi).

Odense Kommune har den 29. februar 2024 udsendt et brev til berørte borgere af fremtidig planlægning af nye erhvervsområder i Odense Øst. I brevet er angivet tre områder – område A, B og C. Område B og C har været i forhøring (borgermøder) siden efteråret 2023.

Det fremgår af brevet, at Odense Kommune siden høringen har været i dialog med borgerne i område C og i den forbindelse er der indgået en række købsaftaler. Odense Kommune har desuden bekræftet dette direkte overfor kommissionen.

Der er efter kommissionens opfattelse på den baggrund knyttet en såkaldt forventningsværdi til de berørte arealer, der er beliggende i område B og C i kommunens brev af 29. februar 2024, som medfører en merværdi af arealerne i forhold til erstatningsfastsættelsen.

Vedr. arealer beliggende i Område B

Kommissionen finder, at arealer beliggende i Område B har en vis forventningsværdi henset til den kommunale planlægning for området. Der er herved lagt vægt på Odense Kommunes oplysninger om, at en del af arealerne er omfattet af et nyt kommuneplantillæg, der har været i offentlig forhøring (borgermøder) i perioden fra den 2. november 2023 til den 30. november 2023. Kommunen har oplyst, at kommuneplantillægget vedrører et ikke nærmere fastlagt areal nord for jernbanen, hvor man påtænker at ændre rammerne i kommuneplanen til erhvervsformål. Tidsplanen for den videre planlægning er ikke kendt på nuværende tidspunkt.

Den offentlige planlægning for arealet, som kan give ejerne en berettiget forventning om, at arealet inden for en overskuelig fremtid kan anvendes til et andet formål end den aktuelle brug, vurderes at være så langt i processen, at planen kan forventes at blive realiseret indenfor 3-10 år. Arealet vurderes herved at have en vis forventningsværdi.

Det er på denne baggrund kommissionens opfattelse, at en ændret anvendelse af arealerne har den fornødne aktualitet, da kommunens arbejde med kommuneplantillæg er påbegyndt og borgerne er blevet inddraget. Erstatningen skal derfor ikke fastsættes med udgangspunkt i landsaftalen, som gælder for landbrugsjord, men efter almindelig ekspropriationspraksis.

Vedr. arealer beliggende i Område C

Kommissionen finder, at arealer beliggende i Område C har en betydelig forventningsværdi henset til den kommunale planlægning for området. Der er herved lagt vægt på Odense Kommunes oplysninger om, at en del af arealerne er omfattet af en ny lokalplan, der har været i offentlig forhøring (borgermøder) i efteråret 2023, samt at kommunen har været i dialog med lodsejerne i området og i den forbindelse indgået en række købsaftaler. Kommunen har oplyst, at lokalplanen forventes at blive vedtaget i 2. kvartal 2025.

Den offentlige planlægning for arealet, som kan give ejerne en berettiget forventning om, at arealet inden for en overskuelig fremtid kan anvendes til et andet formål end den aktuelle brug vurderes at være så langt i processen, at planen kan forventes at blive realiseret indenfor 1-2 år. Arealet vurderes herved at have en betydelig forventningsværdi.

Det er på denne baggrund kommissionens opfattelse, at en ændret anvendelse af arealerne har den fornødne aktualitet, da kommunens arbejde med ny lokalplan er påbegyndt og borgerne er blevet inddraget. Erstatningen skal derfor ikke fastsættes med udgangspunkt i landsaftalen, som gælder for landbrugsjord, men efter almindelig ekspropriationspraksis.

Kommissionen anerkender, at arealerne i Område B og C er udpeget af kommunen i forbindelse med ny kommune- og lokalplanlægning, men konstaterer, at der ikke er fastlagt byggefelter mv. Kommissionen finder derfor, at der kan tages højde for kabelanlæggets placering i forbindelse med den nærmere planlægning for arealerne og har fastsat en sats pr. kvadratmeter, der pålægges servitut om 150 kV kabelanlæg. Satsen er fastsat skønsmæssigt ud fra kabelanlæggets faktiske betydning for salgsprisen for arealerne.

Visse matrikelnumre eller dele heraf ligger udenfor Områderne B og C og erstattes i henhold til landsaftalen.

Vedrørende matr.nr. 1 *og matr.nr.* 2

Elkabelanlægget anlægges på landbrugsjord, og den eksisterende anvendelse kan fortsætte. Arealet er dog beliggende i Område B og vurderes at have en vis forventningsværdi henset til den kommunale planlægning for området. Der henvises til Kommissionens generelle overvejelser vedrørende erstatningsfastsættelsen ovenfor.

Kommissionen finder på denne baggrund, at der til arealet, der berøres af elkabelanlægget, knytter sig en vis forventning om en ændret anvendelse, som kan begrunde en højere erstatning end den som følger af Landsaftalen vedrørende el- og fiberanlæg på landbrugsjord.

Kommissionen finder derudover ikke, at der kan blive tale om erstatning for et areal på 50 meter på hver side af kabeltraceet. I det omfang man ved en senere anden udnyttelse af arealet vil tage højde for eventuelle sundhedsfaglige anbefalinger om boliger mv. tæt på el-kabler, bør det være muligt at planlægge udnyttelsen af arealet med f.eks. nødvendige grønne områder mellem boliger og øvrige ejendomme. Kommissionen finder således ikke, at der kan siges at være tale om et værditab, som lodsejeren har anført.

Kommissionen har således fastsat erstatningen efter almindelig ekspropriationspraksis.

Sagen afgøres herefter således:

For pålæg af servitut om 150 kV
kabelanlæg 2.237 m² á 25,00 kr.: …… *55.925,00 kr.*

Erstatningen forrentes med 3,6 % p.a. fra den 21. maj 2024, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal afregnes af Energinet med ejeren.

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

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så den tilkendte erstatning forhøjes.

Lodsejerne anførte, at placeringen af kabelanlægget går lige igennem et område, der i kommuneplanlægningen allerede er udpeget som et kommende erhvervsområde. Planlægningsarbejdet er så langt fremskredet, at kommuneplanen forventes vedtaget den 18. juni 2025. Efter lodsejernes opfattelse knytter der sig derfor en betydelig forventningsværdi til arealet.

Lodsejerne ville have foretrukket en linjeføring, der fulgte det eksisterende luftledningsanlæg, i stedet for den valgte linjeføring, som ligger lige midt i det hele. Det var lodsejernes forventning, at det helt klart vil få negative konsekvenser for salgsprisen, at ledningerne på den måde ligger i vejen for et kommende byggeri.

Lodsejerne var indforståede med, at det af ekspropriationskommissionens kendelse bl.a. fremgår, at det bør være muligt at planlægge udnyttelsen af arealet ved f.eks. at bruge de servitutpålagte arealer til grønne arealer. Dette giver dog ikke lodsejerne nogen sikkerhed i forhandlingerne med en kommende investor. Da det er helt sædvanligt, at man i forbindelse med prissætning af arealer går ind og kigger på, hvad der findes af ledninger og servitutter, forventede lodsejerne, at de vil ende med at få en dårligere pris for arealerne.

At den valgte linjeføring følger de eksisterende hegn, var efter lodsejernes opfattelse helt uden betydning, idet disse hegn – i lighed med alle bygninger – forsvinder, når området skal udvikles som erhvervsområde.

De 25 kr. pr. m^2, som ekspropriationskommissionen har tilkendt i erstatning for det servitutpålagte areal, er efter lodsejernes opfattelse alt for lidt, da jorden vil kunne sælges som landbrugsjord til de samme priser - og sikkert også til mere end det, hvis man ser på de aktuelle landbrugsjordspriser. Lodsejerne oplyste, at de ved en optionsaftale var blevet tilbudt 2 mio. kr. pr. ha, hvilket svarer til en kvadratmeterpris på 200 kr. pr. m^2.

Lodsejerne anførte, at udstrækningen af det berørte areal reelt udgør 100 m – og ikke kun 7 m - i bredden. Under gennemgangen af projektet var det bl.a. blevet oplyst, at der ved linjeføringen er taget udgangspunkt i, at kabelanlægget ikke måtte komme for tæt på beboelse, og ikke nærmere end 50 m på eksisterende luftledningsanlæg. Det samme forsigtighedsprincip må efter lodsejernes opfattelse gøre sig gældende, når der skal opføres boliger eller erhvervsejendomme med plads til personophold, og derfor forventer lodsejerne, at en kommende investor vil betale meget mindre for den del af jorden, der ligger inden for disse sikkerhedsafstande.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden var indforstået med, at restriktionerne i servitutarealet medfører, at lodsejerne har krav på fuldstændig erstatning.

Anlægsmyndigheden anerkendte, at der knytter sig en vis forventningsværdi til arealet, idet Odense Kommune var begyndt på kommuneplanlægningen og havde inddraget borgerne, heriblandt lodsejerne, på tidspunktet for ekspropriationen. Planlægningsprocessen befandt sig dog på et meget indledende tidspunkt. Således var det oplyst, at den forventelige tidshorisont for, hvornår man kunne anvende arealet til andre formål end den aktuelle brug, lå et sted inden for 3-10 år.

Anlægsmyndigheden anførte, at forventningsværdien af et areal alene kan opstå ud fra den offentlige planlægning for arealet og ikke ud fra lodsejernes individuelle forventninger til, hvad arealet er værd – heller ikke selv om dette måtte været komme til udtryk i den af lodsejerne omtalte optionsaftale.

Anlægsmyndigheden oplyste, at sikkerhedsafstanden på 50 m først og fremmest gælder i forhold til anlægsarbejdet, idet man aldrig anlægger jordkabler inden for en afstand af 50 m fra luftledningsanlæg. I forhold til de potentielle sundhedsrisici, der muligvis knytter sig til strømførende anlæg, bemærkede anlægsmyndigheden, at der er større magnetfelter omkring luftledningsanlæg end jordkabelanlæg. Der er også magnetfelter omkring andre installationer end strømførende anlæg, f.eks. almindelige husholdningsapparater. I øvrigt er det ikke påvist, at magnetfelter skulle være sundhedsfarlige i forhold til visse sygdomme.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen er enig i den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for pålæg af servitut om 150 kV kabelanlæg på et areal på 2.237 m^2 på ejendommen (matr.nr. 1 og matr.nr. 2).

Taksationskommissionen er således enig med ekspropriationskommissionen i, at elkabelanlægget anlægges på landbrugsjord, og at den hidtidige anvendelse kan fortsætte. Taksationskommissionen kan endvidere tilslutte sig ekspropriationskommissionens vurdering af, at der til arealet, der er beliggende i Område B, knytter sig en vis forventningsværdi som følge af den kommunale planlægning for området, der kan begrunde en højere erstatning, end den som følger af Landsaftalen vedrørende el- og fiberanlæg på landbrugsjord. Også taksationskommissionen finder, at det ved en senere anden udnyttelse af arealet i vidt omfang vil være muligt at tilpasse denne følgerne af elkabelservitutten.

Heller ikke taksationskommissionen finder, at der er grundlag for at yde erstatning for et areal på 50 meter på hver side af kabeltraceet.

Taksationskommissionen tilslutter sig ekspropriationskommissionens konkrete erstatningsfastsættelse.

Der henvises i øvrigt til ekspropriationskommissionens kendelse.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal, herunder eventuelt afgrødetab og strukturskade på arbejdsarealet, aftales direkte mellem lodsejeren og anlægsmyndigheden.

Konklusion

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens kendelse.

Michael Hansen Jensen

Mikael Dahl-Jensen

Allan Buch

Maria Lunddahl Kørschen

Bent Ginnerskov Jensen

/Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til ekspropriationsproceslovens § 19. 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 15. juli 2025



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.