Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 12. april 2023

Sagsnr. 2022-077018

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr.

Beliggende: Adresse

4200 Slagelse

(Lb.nr. 3)

Mod

Anlægsmyndighed: Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse for pålæggelse af servitutter i anledning af modernisering af kørestrøm på jernbanestrækningen mellem København og Fredericia.

Onsdag den 12. april 2023, ca. kl. 13:40 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på matr.nr. Matr.nr. . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Thomas Riis, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Karl Frandsen og cand.jur. Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, ejendomsmægler Per Lund Sørensen og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Inger Juhl Larsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved klage af 15. juni 2022 af lodsejeren.

På dagen mødte lodsejeren.

Anlægsmyndigheden gav møde ved seniorjurist, cand.jur. Jes Høgsberg Lind og projektleder Thomas Lassen.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen Matr.nr. har et samlet areal på 1.225.053 m^2, heraf vej 4.687 m^2. Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 20.400.000 kr., heraf en grundværdi på 6.301.300 kr.

Grundet modernisering af kørestrømmen på jernbanestrækningen mellem København og Fredericia blev ejendommen pålagt servitut om højspændingsledning 25 kV, som berører et areal på 1.245 m^2, og servitut om højspændingsledning 132 kV, som berører et areal på 1.315 m^2. Begge servitutters formål er sikring af højspændingsledninger til en fordelingsstation.

Derudover blev der eksproprieret et midlertidigt arbejdsareal på 15.450 m^2. Erstatningsfastsættelsen af dette areal er ikke en del af denne kendelse og vil i stedet blive afhandlet mellem Banedanmark og ejeren efterfølgende.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens afgørelse af 19. maj 2022. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

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

- *Kendelse: Udskrift af forhandlingsprotokollen den 19. maj 2022, 3. hæfte, omtryk (berigtiget grundet tastefejl ved m^2 angivelsen under erstatningsposterne)*
- *Klage: E-mail fra lodsejer af 15. juni 2022*
- *Udskrift af forhandlingsprotokollen den 24. marts 2022, 1. hæfte – Besigtigelses- og ekspropriationsforretningen*
- *Erstatningsforslag af 25. april 2022*
- *Arealfortegnelse nr. 1 (ekstraheret)*
- *Ekspropriationsplan*

- *Optionsaftale*
    - *Bilag 1: Kortoversigt over Ejendommen*
    - *Bilag 2: Udkast til købsaftale*
- *E-mail fra* Virksomhed *til Lodsejer af 5. marts 2022*
    - *Optionsaftale - Opsigelse*
- *Uddrag af Slagelse Kommuneplan 2021 – 2.6 Store solenergianlæg*
- *Kort over primære positivområder for solenergianlæg efter Slagelse Kommuneplan 2021 matr.nr.* Matr.nr.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 19. maj 2022 (omtryk):

"Ekspropriationskommissionen har ved ekspropriationsforretningen taget stilling til indholdet af de servitutter, som vil blive tinglyst på ejendommen til beskyttelse af højspændingsledningerne til fordelingsstationen.

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 højspændingsledninger til fordelingsstationen på ejendommen medfører, herunder de anvendelsesmæssige restriktioner, som servitutterne medfører jf. ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

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

Højspændingsledningerne anlægges på landbrugsjord, og den eksisterende anvendelse kan fortsætte.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge erstatning for forventningsværdi, idet der, som nævnt ovenfor, ikke er det fornødne plangrundlag og aktualitet i forhold til opsætning af solcelleanlæg på ejendommen.

Ved fastsættelsen af servituterstatningerne har kommissionen anvendt erstatningsprincipperne i Landsaftalen for el- og fiberanlæg på landbrugsjord 2022.

Som det fremgår af forhandlingsprotokollen fra (ekspropriations)forretningen, forudsættes erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal, herunder strukturskade og af grøde tab på midlertidigt eksproprierede arealer samt andre midlertidige ulemper, aftalt direkte mellem lodsejeren og Banedanmark, således at spørgsmålet kun forelægges for kommissionen i tilfælde af uenighed mellem parterne.

<u>Sagen afgøres herefter således:</u>

Grundbeløb for alle servitutpålæg: .....4.587 kr.
Servituterstatning (anmærkning c), højspændingsledning 25 kV,
1.245 m² à 3,28 kr.:..... 4.084 kr.
Tracelængdeerstatning høj spændingsledning
25 kV, 299 lb. m à 20,97 kr.:..... 6.270 kr.
Servituterstatning (anmærkning e), højspændingsledning 132 kV,
1.315 m² à 3,28 kr.:..... 4.313 kr.

Tracelængdeerstatning høj spændingsledning
132 kV, 321 lb. m à 28,81 kr.: ..... 9.248 kr.
I alt: ..... 28.502 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

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

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren har som støtte for påstanden i klagen af 15. juni 2022 fremført følgende:

”Servituterstatningen ses ikke at være på et berettiget niveau.
Det gøres gældende, at erstatningen skal fastsættes til kr. 23,00 pr. kvm for det areal, som servituttet pålægger mig. Herunder afstandskrav for opførelse af solcelleanlæg med tilhørende beplantning. Det er dokumenteret, at arealet blev solgt til Virksomhed *A/S den 7/9-2020 til kr. 230.000 pr. hektar. Aftalen om opførelse af solcelleanlæg blev aflyst af* Virksomhed *A/S grundet Energinets, Baltic Pipes og Banedanmarks ekspropriationer af dele af arealet. Baltic Pipe projektet var indarbejdet i solcelleprojektet, da jeg solgte det den 7/9-2020.* Virksomhed *’s aflysning af aftalen om opførelse af solcelleanlæg kan derfor kun begrundes i at Banedanmark eksproprierer.*
Kommissionen finder i sin kendelse ikke, at der er grundlag for at tillægge erstatning for forventningsværdi, idet der bl.a. ikke er den fornødne aktualitet i forhold til opsætning af solcelleanlæg på ejendommen.
At der foreligger et salg af ejendommen til Virksomhed *til brug for opførsel af solcelleanlæg, og at dette salg bliver annulleret grundet Banedanmarks ekspropriation, ses at være fornøden aktualitet.”*

Lodsejeren påpegede under besigtigelsen den 12. april 2023, at klagen kun vedrørte erstatningsfastsættelsen for matr.nr. Matr.nr. i forbindelse med servitut for højspændingsledning 25kV. Slutteligt bemærkede lodsejeren, at arealet i kommuneplanen er udpeget som primært positivområde for solenergianlæg.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant påpegede under besigtigelsen, at matr.nr. Matr.nr. er almindeligt landbrugsjord samt at arealet ikke er udpeget til solenergianlæg i lokalplanen. Derudover forklarede repræsentanten, at matriklen, ud over det pågældende projekt, også er berørt af Baltic Pipe projektet, Banedanmark sporfornyelse samt et projekt vedrørende master.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede slutteligt, at projektet er udført på matriklen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Denne sag vedrører erstatningsfastsættelse for pålæggelse af servitutter i anledning af modernisering af kørestrøm på jernbanestrækningen mellem København og Fredericia.

Taksationskommissionen henviser til de grunde, der er anført af ekspropriationskommissionen, og bemærker, at det, der er fremkommet under sagens behandling ved taksationskommissionen, ikke findes at kunne føre til et andet resultat, og at taksationskommissionen derfor er enig i ekspropriationskommissionens afgørelse. Taksationskommissionen stadfæster herefter ekspropriationskommissionens afgørelse. Taksationskommissionen finder således lige som ekspropriationskommissionen, ikke at der er grundlag for at tillægge erstatning for forventningsværdi, idet der ikke er det fornødne plangrundlag og aktualitet i forhold til opsætning af solcelleanlæg på ejendommen.

Sagen afgøres herefter således:

Grundbeløb for alle servitutpålæg: .....4.587 kr.
Servituterstatning (anmærkning c), højspændingsledning 25 kV,
1.245 m² à 3,28 kr.:..... 4.084 kr.
Tracelængdeerstatning høj spændingsledning
25 kV, 299 lb. m à 20,97 kr.:..... 6.270 kr.
Servituterstatning (anmærkning e), højspændingsledning 132 kV,
1.315 m² à 3,28 kr.:..... 4.313 kr.
Tracelængdeerstatning høj spændingsledning
132 kV, 321 lb. m à 28,81 kr.: ..... 9.248 kr.
I alt: ..... 28.502 kr.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

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.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Thomas Riis

Karl Frandsen — Susanne Nielsen

Erling Rørdam — Per Lund Sørensen

/Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 22. maj 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

