Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 7. maj 2025

Sagsnr. 2025-227025

Sagens parter:

A

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 og 2

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 9)

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 2. 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 lodsejeren, 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 og 4 - en landbrugsejendom på 326.835 m^2, heraf 3.028 m^2 vejareal.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 8.300.000 kr., heraf en grundværdi på 1.838.500 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter midlertidig brug af et areal på 20.776 m^2 til arbejdsareal. Derudover pålægges et areal på 5.045 m^2 servitut om 150 kV kabelanlæg.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Ekspropriationskommissionen for Øernes kendelse af 26. november 2024, 3. 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 borgere, der er berørt 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

Elkabelanlægget anlægges på landbrugsjord, og den eksisterende anvendelse kan fortsætte. Arealet er ikke i kommuneplanen for Odense Kommune eller ved lokalplan udlagt til hverken byudvikling eller erhvervsområde.

Kommissionen finder på denne baggrund ikke, at der til arealet, der berøres af elkabelanlægget, knytter sig en berettiget forventning om en ændret anvendelse, som kan begrunde en højere erstatning end den som følger af Landsaftalen vedrørende el- og fiberanlæg på landbrugsjord, og som er accepteret af øvrige lodsejere, der er berørt af dette anlæg.

Kommissionen har derfor fastsat erstatningen efter principperne i Landsaftalen vedrørende el- og fiberanlæg på landbrugsjord for 2024.

Vedrørende 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:

Vedr. matr.nr. 1 *, der ligger udenfor Område B*

Grundbeløb: …… 5.116 kr.
For pålæg af servitut om 150 kV
kabelanlæg 3.030 m² á 3,66 kr.: …… 11.089,80 kr.
For tracélængde, 410 m á 32,13 kr.: …… 13.173,30 kr.
For en markeringspæl i skel, á 1.250 kr.: …… 1.250,00 kr.

Vedr. matr.nr. 2 *, der ligger indenfor Område B*

For pålæg af servitut om 150 kV
kabelanlæg 2.015 m² á 25,00 kr.: …… 50.375,00 kr.
I alt: …… 81.004,10 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

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

Lodsejeren anførte, at arealet vest for Østre Ringvej – matr.nr. 1 – ligger i et perspektivareal med en unik beliggenhed kun 5 km fra centrum af Odense. Der er allerede meget byggeaktivitet i og omkring området, hvor bl.a. Virksomhed 1 er i gang med at bygge, og hvor også Virksomhed 2 har udtrykt interesse for at rykke ind. Det er i det hele taget blot et spørgsmål om, hvor mange lokalplaner, der vil komme, og fra hvilken ende, man vil starte, før udbygningen af området med boliger og erhverv bliver en realitet.

I forhold til arealet øst for ringvejen – matr.nr. 2 – anførte lodsejeren, 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 lodsejerens opfattelse knytter der sig derfor en betydelig forventningsværdi til arealet.

De 25 kr. pr. m^2, som ekspropriationskommissionen har tilkendt i erstatning for det servitutpålagte areal, er efter lodsejerens 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. Lodsejeren oplyste, at han ved en optionsaftale var blevet tilbudt 2 mio. kr. pr. ha, hvilket svarer til en kvadratmeterpris på 200 kr. pr. m^2.

Lodsejeren 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 lodsejerens forventning, at det helt klart vil få negative konsekvenser for salgsprisen, at ledningerne på den måde ligger i vejen for et kommende byggeri.

Lodsejeren var indforstået 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 lodsejeren 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 lodsejeren, at han vil ende med at få en dårligere pris for arealerne.

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

Lodsejeren 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 lodsejerens opfattelse gøre sig gældende, når der skal opføres boliger eller erhvervsejendomme med plads til personophold, og derfor forventer lodsejeren, at en kommende investor vil betale meget mindre for den del af jorden, der ligger inden for disse sikkerhedsafstande.

Når anlægsmyndigheden har valgt en anden linjeføring end den af lodsejeren foreslåede, er det efter lodsejerens opfattelse kun rimeligt med en erstatning, der svarer til jordens reelle værdi. Lodsejeren oplyste, at han købte arealerne i 1995 og anførte, at jorden har været kapitaliseret efter de daværende forhold med luftledningsanlægget, fjernvarmerøret og naturgasledningen. Det er ikke i orden, når anlægsmyndigheden giver sig til at gætte på, hvad der var lodsejerens bagvedliggende intentioner med at erhverve ejendommen i sin tid, og man kan ikke bare lægge til grund, at lodsejeren aldrig har haft intentioner om at byudvikle ejendommen. Det er lodsejerens investering og dermed også hans pensionsopsparing, som ekspropriationsindgrebet nu går ud over.

Lodsejeren opfattede det som et modangreb, når man fra anlægsmyndighedens side nu stiller krav om modregning. Det harmonerer efter lodsejerens opfattelse heller ikke med, at der går forlydender om, at der er naboer, som står til at få en større erstatning, uden der er stillet krav om modregning.

Lodsejeren anførte, at der ikke vil være nogen fordele for ham forbundet med nedtagningen af det eksisterende luftledningsanlæg, idet forsyningsselskaberne har valgt at lægge deres fjernvarme- og naturgasledninger i det samme tracé. Da disse forsyningsledninger vil blive liggende, og de samme restriktioner vil være gældende, vil man ikke kunne udnytte arealet anderledes. Ifølge lodsejeren kommer forsyningsselskaberne i hvert fald en gang om året for at reparere eller udskifte deres ledninger.

Efter lodsejerens opfattelse er udskiftningen af en kloakledning ikke sammenlignelig med etableringen af et jordkabelanlæg.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så den tilkendte erstatning nedsættes til et beløb, som taksationskommissionen finder passende.

Anlægsmyndigheden anførte, at matr.nr. 1 er beliggende uden for det område, som i kommuneplanlægningen er udpeget som et kommende erhvervsområde. Der foreligger heller ingen dokumentation for lodsejerens antagelser om, at arealet skulle være udlagt som perspektivareal.

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

For så vidt angår matr.nr. 2 var anlægsmyndigheden indforstået med, at restriktionerne i servitutarealet medfører, at lodsejeren 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 lodsejeren, 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 oplyste, at det luftledningsanlæg, der har stået på ejendommen siden 1972, bliver nedtaget, når jordkabelanlægget sættes i drift.

Anlægsmyndigheden pegede på, at luftledningsanlægget er beliggende ca. midt på ejendommen og således gennemskærer denne, mens jordkabelanlægget kommer til at løbe yderligt langs ejendommens nordlige skel. Samtidig reduceres servitutarealet med ca. 20 %, hvilket vil give lodsejeren bedre muligheder for at anvende ejendommen, herunder også til andre formål end den aktuelle brug.

Anlægsmyndigheden pegede endvidere på, at lodsejeren erhvervede ejendommen i 1988 og derfor ikke kan have haft nogen berettiget forventning om at kunne ændre anvendelsen af ejendommen uden at skulle respektere servitutten vedrørende luftledningsanlægget.

Efter anlægsmyndighedens opfattelse opvejer fordelene ved nedtagningen af luftledningsanlægget således fuldt ud de ulemper, som ejendommen påføres af jordkabelanlægget.

Anlægsmyndigheden henviste til Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 10. januar 2007 i sag nr. 16/2006 (gengivet i KFE 2008.190), hvor en ny kloakledning blev etableret på et for den pågældende lodsejer mere hensigtsmæssigt sted end en tidligere kloakledning, og hvor kommissionen som en følge heraf fastsatte erstatningen til 0 kr.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at det står dem frit for at stille krav om modregning for de fordele, der måtte tilfalde lodsejeren eller øvrige naboer, der måtte være omfattet af ekspropriationen.

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 5.045 m^2 på ejendommen (matr.nr. 1 og matr.nr. 2).

For så vidt angår matr.nr. 1 er taksationskommissionen således enig med ekspropriationskommissionen i, at elkabelanlægget anlægges på landbrugsjord, og at den hidtidige anvendelse kan fortsætte. Endvidere er taksationskommissionen enig i, at der ikke på ekspropriationstidspunktet er truffet sådanne planbeslutninger om udlæg til byudvikling eller erhvervsområde, at der knytter sig en berettiget forventning om en ændret arealanvendelse, som kan begrunde en højere erstatning, end den som følger af Landsaftalen vedrørende el- og fiberanlæg på landbrugsjord.

For så vidt angår matr.nr. 2 er taksationskommissionen tilsvarende enig i, at elkabelanlægget anlægges på landbrugsjord, og den eksisterende anvendelse kan fortsætte. Taksationskommissionen kan tilslutte sig ekspropriationskommissionens vurdering af, at der til arealet 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. Endvidere er taksationskommissionen enig i, 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 også vedrørende matr.nr. 2 , idet det bemærkes, at kommissionen ikke finder tilstrækkeligt grundlag for at antage, at lodsejeren opnår sådanne fordele ved nedgravningen af elkablerne og nedtagelse af luftledningerne, at der skal ydes fradrag for fordele ved erstatningsfastsættelsen.

Der henvises i øvrigt til ekspropriationskommissionens kendelse.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal, herunder eventuelt afgrødetab og struktur-skade 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.