Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 13. november 2023

Sagsnr. 2023-150872

Sagens parter:

Ejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. , Eskilstrup

Beliggende: adresse

4800 Nykøbing F.

(Lb.nr. 319)

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. 11:15 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, vurde-

ringsinspektør 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 21. juli 2023 af lodsejer, som var til stede ved besigtigelsen og udveksling af synspunkter sammen med sin rådgiver, landmand Lyng Poulsen.

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. , Eskilstrup er en beboelsesejendom. Ejendommen havde på ekspropriationstidspunktet et areal på 2.454 m^2. Ejendommen var ved den offentlige vurdering per 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejedomsværdi på 900.000 kr., heraf grundværdi 239.100 kr., idet bemærkes, at ejendommen er samvurderet med ejerens tilgrænsende ejendom, matr.nr. , Eskilstrup. Ejendommen er beliggende i landzone.

Til etablering af gasrørledningen Grøn Gas Lolland-Falster blev der den 11. april 2023 eksproprieret et midlertidigt arbejdsareal på 854 m^2. Da gasrørledningen vil blive underboret, vil det midlertidige arbejdsareal alene blive benyttet til inspektionsformål i forbindelse med underboringen. Derudover blev der pålagt servitut om gasdistributionsanlæg.

Ifølge servitutten, jf. Anmærkning A i Grøn Gas Lolland-Falster Fortegnelse nr. 4, 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 har en bredde på 10 m og et areal på 287 m^2. Sikkerhedszonen har en bredde på 15 m på hver side af servitutarealet og et samlet areal på 674 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 37. hæfte af 23. juni 2023*
- *KLAGE: Brev fra* lodsejer *af 21. juli 2023*
    - *Deklaration af 27. juli 1960*
- *Ekspropriationsforretningen: Udskrift af forhandlingsprotokollens 15. hæfte af 11. og 12. april 2023*
- *Arealfortegnelse for lb.nr. 319*
- *Ekspropriationsplan for lb.nr. 319*

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens afgørelse af 23. juni 2023. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 23. juni 2023:

"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.

Erstatningen for gasdistributionsanlæggets 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.

For så vidt angår ejerens ønske om totaleksspropriation af ejendommen, finder kommissionen ikke, at der er grundlag for at totaleksspropriere ejendommen som følge af servitutten om gasdistributionsanlæg.

Kommissionen har skønsmæssigt fastsat erstatningen for servitut om gasdistributionsanlæg til 25.000 kr. Kommissionen har ved sin vurdering lagt vægt på, at ejendommen er en beboelsesejendom beliggende i landzone. Kommissionen har endvidere lagt vægt på, at gasrørledningen, efter det oplyste, underbores i en dybde af minimum 3 meter under ejendommen, og at servituttens bestemmelser om beplantning dermed ingen betydning har for denne ejendom.

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

Erstatning for 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 fastsat et beløb på 3.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om gasdistributionsanlæg: 25.000 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand: 3.000 kr.

Erstatningen forrentes med 2,60 % p.a. fra den 11. april 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 ejendommen totaleksproprieres mod en erstatning på 2.600.000 kr.

Under besigtigelsen den 13. november 2023 påpegede lodsejers repræsentant, at krav og bemærkninger fremført under ekspropriationskommissionens behandling af sagen stadig er gældende. I ekspropriationskommissionens kendelse af 23. juni 2023, forhandlingsprotokollens 37. hæfte, under Parternes synspunkter, står bl.a. følgende:

”Ejeren anførte ved ekspropriationsforretningen, at han ønsker ejendommen totaleksproprieret mod en erstatning på 2.600.000 kr.

Ejeren oplyste endvidere på ekspropriationsforretningen, at han har planer om at etablere et jordvarmeanlæg på ejendommen.

[…]

Ejeren har ved mail af 21. maj 2023 gentaget, at ejendommen ønskes totaleksproprieret mod en erstatning på 2.600.000 kr. Herudover har ejeren anført, at han kan give tilladelse til nedgravning på ejendommen mod en erstatning på 2.000.000 kr. Han har desuden påpeget, at ejendommen er pålagt en deklaration af 27. juli 1960, hvorefter Naturfredningsnævnet skal give forudgående samtykke til yderligere bebyggelse på ejendommen.”

Lodsejer skrev, i sin klage af 21. juli 2023, bl.a. følgende:

”1. Jeg har ikke fået svar på min mail sendt den 15 maj 2023. Spørgsmålene var følgende:

Da min ejendom bliver reduceret med mere end 30 %, mener jeg, at ejendommen må eksproprieres med et beløb på 2.6 mil. danske kroner.
Jeg kan give tilladelse til udgravning på ejendommen, men må så overse den på ejendommens deklaration, der tidligere er tilsendt som bilag. Rimelig erstatning vil være 2 mil. danske kroner.
Ønsker aktindsigt i sagen fra begyndelse til nu.
2. Jeg har ikke fået svar på de stillede spørgsmål.
3. Stiller mig helt uforstående for sagens afgørelse. Det økonomiske tilbud er langt fra virkelighedens verden."

Under besigtigelsen den 13. november 2023 fremhævede lodsejers repræsentant, at lodsejer privat ikke har haft mulighed for at hyre en advokat eller få en ejendomsmæglervurdering af ejendommen. fortroligt

Lodsejers repræsentant påpegede, at lodsejer er positiv over for projektet. Repræsentanten anførte desuden, at 1/3 af ejendommen påvirkes af servitutten om gasdistributionsanlæg, og at dette indebærer en væsentligt større værdiforringelse af ejendommen, end erstatningen dækker. Det blev gjort gældende, at der ved erstatningsudmålingen bør lægges særlig vægt på, at der er tale om en parcelhusgrund.

Lodsejer gjorde gældende, at servitutten vil påvirke en fremtidig salgspris, da det ikke længere er muligt at f.eks. opføre et badebassin eller en kartoffelkælder, og at de manglende muligheder for udvikling er en forringelse af ejendommen.

Slutteligt påpegede lodsejers repræsentant vigtigheden af, at taksationsmyndighederne holder sagens omstændigheder og diskussionen heraf fortrolig.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant fremførte under besigtigelsen den 13. november 2023, at gasledningen er underboret ejendommen med en minimumsdybde på 3 m under terræn. Repræsentanten påpegede, at ejendommen i det hele ligger inden for skovbyggelinjen. Slutteligt forklarede repræsentanten, at gasledningen ikke kan flyttes længere væk fra ejendommen, da der bag ejendommen både er en luftledning, fredskov og beskyttet natur.

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.

Konklusion

For servitut om gasdistributionsanlæg:	*25.000 kr.*
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen:	*3.000 kr.*

Erstatningen forrentes med 2,60 % p.a. fra den 11. april 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.