Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland

Kendelse

Forretningsdag den 13. marts 2025

Sagsnr. 2024-194533

Sagens parter:

A **og** B

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 49)

mod

Energinet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for pålæg af servitut om luftledning og opstilling af luftledningsmast i anledning af etableringen af ny 400 kV højspændingsforbindelse fra højspændingsstation Endrup til højspændingsstation Idomlund.

Torsdag den 13. marts 2025, ca. kl. 13.00, samledes Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland på Adresse 1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor ph.d. Louise Halleskov, de af

transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Mikael Dahl-Jensen og landmand Niels Erik Borup Poulsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, maskintekniker Poul Erik Hansen og sektionsleder Maria Kørschen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Søren Andersen, LandSyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og sydlige Jylland af lodsejerne, A og B, som gav møde med familiemedlemmerne F og G samt advokat S.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektørerne Troels Bjørn Hansen og Hans Vognsen Christensen, begge Energinet.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør en beboelsesejendom på 25.140 m^2, der er beliggende i landzone.

Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.000.000 kr., heraf en grundværdi på 234.400 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter, at et areal på 3.730 m^2 til sikring af person- og forsyningssikkerheden pålægges servitut om 400 kV luftledningsanlæg.

Endvidere eksproprieres ret til opstilling af 1 stk. luftledningsmast på ejendommen.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Ekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 16. maj 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 16. maj 2024

"Kommissionen drøftede indledningsvis den fremsatte anmodning om totalekspropriation af ejendommen, og besluttede ikke at imødekomme denne, da en overtagelse af ejendommen i sin helhed ikke er fornøden for projektets gennemførelse, og kommissionen således ikke har fornøden hjemmel hertil.

Det bemærkes herudover, at kommissionen efter ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1, alene har mulighed for at beslutte en ejendom overtaget af anlægsmyndigheden, såfremt den tilbageblivende del af ejendommen bliver så lille eller således beskaffen, at den ikke hensigtsmæssigt kan bevares som en selvstændig ejendom eller udnyttes på en rimelig måde. Kommissionen finder ikke, at dette er tilfældet for pågældende ejendom. I nærværende sag har kommissionen ved sin beslutning lagt afgørende vægt på, at der ikke sker nogen væsentlig påvirkning af ejendommens beboelsesbygninger, hvorfor denne også fremadrettet vil kunne anvendes til beboelse.

Kommissionen har derfor på det foreliggende grundlag tilkendt ejerne en erstatning på 90.000 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om 400 kV luftledning med

luftlednigstracé ca. 70 m (deklarationsareal på ca. 3.730 m^2) som anmærkning D i fortegnelsen samt opstilling af luftledningsmast på ejendommen.

Kommissionen har ved sin erstatningsfastsættelse taget udgangspunkt i oplysninger om standardtaksterne for landsaftalerne om el-anlæg på landbrugsjord samt henset til indgrebets karakter og omfang.

Endvidere har kommissionen lagt vægt på arealets karakter og brugen af arealet sammenholdt med de restriktioner, som følger af anmærkning D i fortegnelsen i forhold til brugen af arealet. Kommissionen har desuden også lagt afgørende vægt på længden af kabeltracéet og størrelsen af det servitutbelagte areal sammenholdt med de restriktioner, der følger af anmærkning D i fortegnelsen i forhold til arealets karakter. Erstatningen er således fastsat på baggrund af et samlet skøn. På grundlag heraf har kommissionen således for udlæg af kabeltracé samt servitut om kabelanlæg fastsat en skønsmæssig erstatning på 13.652 kr.

For så vidt angår erstatningsfastsættelsen for opstilling af luftledningsmast på ejendommen har kommissionen efter sædvanlig praksis fastsætter fastsat en skønsmæssig erstatning på 73.070 kr. henset til indgrebets omfang.

Ud fra ovenstående har kommissionen fastsat en erstatning for det afståede areal og samtlige ulemper på 86.722 kr., som afrundes til en erstatning på 90.000 kr.

Kommissionen har for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29 tillagt ejeren en godtgørelse 12.000 kr. Kommissionen har herved lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet.

Kommissionen finder ikke, at der på nuværende tidspunkt er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet. Dog bemærker kommissionen, at der ikke ved nærværende erstatning er taget stilling til en eventuel ejendomsforringelse som følge af anlæggets nærhed, hvorfor lodsejerne inden for et år efter anlæggets ibrugtagning kan begære dette erstatningsspørgsmål behandlet af ekspropriationskommissionen, jf. ekspropriationsproceslovens § 21, hvilket lodsejerne blev vejledt om på forretningen.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. ekspropriationsproceslovens § 18.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til § 17, stk. 4 i ekspropriationsprocesloven.

Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.

Herefter bestemmes:

For samtlige ulemper, herunder servitut om 400 kV luftledning med luftledningstracé ca. 70 m, og deklarationsareal på ca. 3.730 m^2, som anmærkning D i fortegnelsen samt opstilling af luftledningsmast	*90.000 kr.*
Rente 3,60 % p.a. fra den 19. marts 2024	
For sagkyndig bistand	*12.000 kr.*

……

Således passeret."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, så anlægsmyndigheden pålægges at overtage ejendommen mod en erstatning på i alt 2.640.000 kr.

Lodsejerne påstod sig endvidere tilkendt i alt 75.000 kr. i godtgørelse for sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationsmyndighederne.

Lodsejerne anførte, at de ønsker at acceptere anlægsmyndighedens tilbud om overtagelse af ejendommen i henhold til landsaftalen for el- og fiberanlæg.

Lodsejerne pegede på, at det bl.a. fremgår af landsaftalen, at anlægsmyndigheden er forpligtet til at fremsætte købstilbud om overtagelse af hele ejendommen, når ejendommens stuehus ligger tættere på luftledningsanlægget end 80 m. Det fremgår endvidere, at købstilbuddet gælder i 1 år, efter anlægget er sat i drift.

Hvis anlægsmyndigheden ikke vil anerkende sin forpligtelse til at overtage ejendommen, bør taksationskommissionen efter lodsejernes opfattelse komme frem til, at bestemmelsen i ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1, om ekstension skal finde anvendelse.

Lodsejerne anførte med henvisning til *Hanne Mølbeck m.fl.: Ekspropriation i praksis, 2. udgave, 2019*, at det er taksationsmyndighederne, som vurderer, om betingelserne for ekstension er opfyldt, og at afgørelsen i udpræget grad vil være udtryk for en skønsmæssig vurdering af, om ejendommen hensigtsmæssigt vil kunne bevares eller udnyttes på en rimelig måde.

Lodsejerne anførte, at ejendommen er for lille til at blive drevet som landbrug, så hvis man bor på sådan en ejendom, er det fordi, man gerne vil nyde ejendommen i ro og fred. Dette kan ikke længere lade sig gøre på grund af de visuelle, støjmæssige og potentielt sundhedsfarlige konsekvenser, som er forbundet med opstillingen - og om kort tid ibrugtagningen - af luftledningsanlægget. Da de samme forhold vil gøre sig gældende for en eventuel køber, er ejendommen reelt også blevet usælgelig. Efter lodsejernes opfattelse må pligten til at fremsætte købstilbud netop være skrevet ind i landsaftalen for bl.a. at undgå en situation som denne.

Lodsejerne anførte, at anlægsmyndighedens købstilbud - som lød på 2.100.000 kr. - er for lavt. Efter lodsejernes opfattelse skal overtagelsesprisen for ejendommen være 2.500.000 kr.

Lodsejerne bemærkede, at anlægsmyndighedens købstilbud bygger på en vurdering, som er foretaget af en ejendomsmægler, som ikke var lokalkendt, og uden henvisninger til referencesalg.

Til sammenligning har lodsejerne indhentet en ny vurdering hos den lokale ejendomsmægler M , som har vurderet ejendommens værdi til 2.500.000 kr. Endvidere henviste lodsejerne til salgene af de nærliggende ejendomme

Adresse 2 , der blev solgt i 2021 for 2.498.000 kr., og Adresse 3 , der blev solgt i 2022 for 2.100.000 kr.

Lodsejerne oplyste, at ejendommen Adresse 2 var lidt mindre end lodsejernes ejendom, men i samme gode stand. Ejendommen Adresse 3 var lidt større end lodsejernes ejendom, men i betydeligt dårligere stand, og blev desuden prissat lavt for et hurtigt salg på blot 2 dage.

Lodsejerne anmodede om, at den tilkendte ulempeerstatning på 90.000 kr., forhøjes til i alt 130.000 kr. Lodsejerne oplyste, at anlægsarbejdet varede 10 måneder længere end forudsat, og at der i forbindelse med arbejdets udførelse blev lagt køreplader rundt om ejendommen. Disse forhold - som efter lodsejernes opfattelse bør udløse en yderligere erstatning på 25.000 kr. - indgik ikke i erstatningen.

Lodsejerne oplyste desuden, at der efter opstillingen af masten nu blot er en 3,30 m bred passage mellem mastens fod og skellet til nabomarken. Herved er adgangen til ejendommens nordøstlige areal reelt blevet afskåret for kørsel med landbrugsmaskiner, hvilket efter lodsejernes opfattelse bør udløse en yderligere erstatning på 15.000 kr.

Lodsejerne anmodede derudover om yderligere 100.000 kr. i flytteomkostninger.

Hvis taksationskommissionen måtte komme frem til, at der ikke er hjemmel til ekstension, anmodede lodsejerne om at blive tilkendt en værditabserstatning på 1.312.500 kr. foruden den forhøjede ulempeerstatning på 130.000 kr.

Lodsejerne anførte, at taksationskommissionen bør kunne tage stilling til spørgsmålet om nærføringsgener på nuværende tidspunkt, da luftledningsanlægget allerede er opstillet, og dets påvirkning af ejendommen kan vurderes konkret.

Lodsejerne anførte, at erstatningen normalt og ifølge landsaftalen vil udgøre mellem 50 og 75 % af boligens værdi. Lodsejerne var bekendte med, at anlægsmyndigheden i en voldgiftssag vedrørende endnu en nærliggende ejendom havde tilbudt en erstatning på 50 % af boligens værdi, men at voldgiftsretten var kommet frem til, at det var for lidt og havde hævet erstatningen med 750.000 kr. svarende til ca. 72 % af boligens værdi. Efter lodsejernes opfattelse gør de samme forhold sig gældende for deres ejendom, og erstatningen for nærføringsgenerne bør derfor fastsættes til 1.312.500 kr. svarende til 75 % af boligens anslåede værdi på 1.750.000 kr.

Lodsejerne anførte, at det af ekspropriationskommissionen tilkendte beløb på 12.000 kr., er i underkanten af, hvad man normalt kan forvente i godtgørelse for sagkyndig bistand.

Lodsejerne var indforstået med, at et beløb på 75.000 kr. omvendt er højt, men bemærkede, at sagens kompleksitet, herunder spørgsmålet om nærføringsgener, ekstension og fastsættelse af erstatningen, har nødvendiggjort en betydelig arbejdsindsats fra deres juridiske rådgivere.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden oplyste, at landsaftalen danner grundlag for indgåelse af frivillige aftaler mellem de berørte lodsejere og elselskaberne, når el anlæg skal etableres på privatejede arealer. Hvis parterne ikke kan nå til enighed om en frivillig aftale, må elselskaberne gå til Sikkerhedsstyrelsen og anmode om tilladelse til ekspropriation. Herefter vil det være en ekspropriationskommission, der behandler sagen og afsiger kendelse om bl.a. erstatningens størrelse.

Anlægsmyndigheden var enig med ekspropriationskommissionen i, at lodsejernes anmodning om overtagelse af hele ejendommen ikke kan imødekommes, da opstillingen af elmasten heller ikke efter anlægsmyndighedens opfattelse forhindrer, at man kan udnytte ejendommen på samme måde, som man har gjort hidtil.

Anlægsmyndigheden medgav, at ejendommen kan være påført andre tab, men som det fremgår af ekspropriationskommissionens kendelse, kan spørgsmål herom i medfør af ekspropriationsproceslovens § 21, indbringes for ekspropriationskommissionen inden 1 år efter ibrugtagningen af elanlægget.

Hvis taksationskommissionen skulle komme frem til, at anlægsmyndigheden er forpligtet til at overtage ejendommen, bør sagen efter anlægsmyndighedens opfattelse hjemvises til ekspropriationskommissionen med henblik på fastsættelse af erstatningsbeløb og overtagelsesdato, så det fortsat er muligt at få prøvet disse spørgsmål i to instanser.

Anlægsmyndigheden oplyste, at lodsejerne foruden den tilkendte ulempeerstatning på 90.000 kr. har modtaget en forligsmæssigt aftalt kompensation på 129.000 kr., bl.a. for skader på ejendommen og for udgifter til opstaldning af heste.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at kørebredden for en normal traktor er 2,75 m. Hvis traktoren kører med anhænger eller arbejdsredskaber, kan kørebredden komme op på 3,30 m.

Anlægsmyndigheden bemærkede, at en godtgørelse på 63.000 kr. for sagkyndig bistand er i den absolut høje ende, men overlod det i øvrigt til taksationskommissionen at fastsætte beløbet herfor.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse om, at der ikke er grundlag for totalekspropriation efter ekspropriationsproceslovens § 16, stk. 1. Taksationskommissionen har herved lagt vægt på de af ekspropriationskommissionen anførte grunde, herunder navnlig at anlægget i al væsentlighed ikke er synligt fra de nære indendørs eller udendørs opholdsarealer. Desuden bemærker taksationskommissionen, at almindelig traktorkørsel fortsat er mulig. Samlet set er det derfor taksationskommissionens vurdering, at ejendommen fortsat hensigtsmæssigt kan udnyttes på en rimelig måde.

Det forhold, at anlægsmyndigheden har haft fremsat købstilbud til lodsejerne efter landsaftalen, kan ikke tillægges betydning, allerede fordi sagen blev indbragt for taksationsmyndighederne som følge af, at parterne ikke kunne opnå enighed om en sådan frivillig aftale.

Taksationskommissionen vurderer, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte ulempeerstatning på 90.000 kr. er for lav og ikke fuldt ud kompenserer lodsejerne for de påførte ulemper. Taksationskommissionen har herved navnlig lagt vægt på, at anlægsarbejdet varede 10 måneder længere end forudsat. Erstatningen for samtlige ulemper kan herefter skønsmæssigt fastsættes til 100.000 kr.

Spørgsmål om erstatning for nærføringsgener mv. kan indbringes for ekspropriationskommissionen under de betingelser, der fremgår af ekspropriationsproceslovens § 21.

Erstatningen forrentes som angivet i ekspropriationskommissionens kendelse.

Lodsejerne blev ved ekspropriationskommissionen tilkendt 12.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand. Lodsejerne tilkendes yderligere 8.000 kr. til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationskommissionen, således at godtgørelsen samlet fastsættes til 20.000 kr.

Konklusion

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse om afslag på ekstension.

Taksationskommissionen forhøjer den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for samtlige ulemper, herunder også for varigheden af anlægsarbejdet, til 100.000 kr.

Til dækning af udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling ved taksationsmyndighederne tilkendes lodsejerne i alt 20.000 kr.

Louise Halleskov

Mikael Dahl-Jensen

Niels Erik Borup Poulsen

Poul Erik Hansen

Maria Kørschen

/ Mikael Primsø

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19, og § 29, i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer). 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 29. april 2025



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.