Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 29. marts 2023

Sagsnr. 2022-088643

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nre. Matrikel

Beliggende: Adresse 1

8700 Horsens

(Lb.nr. 199)

VS

Anlægsmyndighed: Banedanmark
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår servitutten om 400 V strømforsynings-kabel. Afgørelsen stadfæstes i øvrigt.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til elektrificering af jernbanestrækningen mellem Fredericia og Aarhus.

Onsdag den 29. marts 2023, ca. kl. 14.40, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland nær det berørte areal langs Adresse 2 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, ejendomskonsulent Eigil Holm Nielsen, godsejer Niels Jørgen Bønløkke og landmand Niels Erik Borup Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Karsten Willeberg-Nielsen, Mølbak Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved direktør Repræsentant , V1 , og advokat Troels Miltoft, Advokatfirmaet Strauss & Garlik.

Anlægsmyndigheden gav møde ved teamleder Bo Mørkbak, jurist Lea Wiehe Bøtcher See og jurist Rikke Øster, alle Banedanmark.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Asbjørn Hagen Varde.

Der blev efter besigtigelsen afholdt møde på Adresse 3 , hvor parterne udvekslede synspunkter.

Sagens oplysninger

Ifølge matriklen og tingbogsattesten andrager landbrugsejendommen matr.nre. Matrikel m.fl., et areal på 1.213.656 m^2, heraf 13.978 m^2 vej. Det vurderede areal udgør 786.636 m^2, heraf 9.375 m^2 vej. Landbrugsejendommen er beliggende i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2021 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 12.500.000 kr., heraf en grundværdi på 1.395.300 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift på i alt 7.960 m^2. Der afstås ca. 3.420 m^2 til autotransformerstation og ca. 10 m^2 til jernbane. Af dette areal udgør ca. 470 m privat fællesvej. Til ny privat fællesvej, der udlægges og anlægges, medgår ca. 560 m^2.

Der anlægges desuden på ejendommen et 150 kV højspændingskabelanlæg omfattende et kabeltracé med en længde på ca. 1.012 meter (2 stk. HV kabler med min. 30 cm afstand samt 1 stk. fiberkabel, deklarationsbælte 2 x 6 m = 12 m, anlægsbredde 0,5 m). Der pålægges i den forbindelse servitut om kabelanlæg som anmærkning u i fortegnelsen. Servitutten pålægges et areal på ca. 12.140 m^2.

Der anlægges på ejendommen også et 25 kV højspændingskabelanlæg omfattende et kabeltracé med en længde på ca. 515 m (4 stk. MV kabler samt 6 stk. signalkabler, deklarationsbælte 2 x 1 m = 2 m, anlægsbredde 0,5 – 1 m). Der pålægges i den forbindelse servitut om kabelanlæg som anmærkning u1 i fortegnelsen. Servitutten pålægges et areal på ca. 1.030 m^2.

Der pålægges tillige en servitut om 400 V strømforsyningskabel som anmærkning u2 i fortegnelsen. Ved ekspropriationen blev servitutten pålagt et areal på ca. 60 m^2, og med en længde på ca. 20 m, der i sin helhed lå inden for det areal, der blev eksproprieret til udlæg og anlæg af privat fællesvej. Den ledende landinspektør har over for taksationskommissionen oplyst, at ét af de udførte 400 V strømforsyningskabelanlæg (1 stk. kabel, deklarationsbælte 2 x 0,5 m = 1 m, anlægsbredde 0,2 – 0,5 m) faktisk berører et yderligere areal på ca. 20 m^2 og ca. 20 lb.m, som ligger uden for det eksproprierede areal til ny privat fællesvej.

Ekspropriationsindgrebet medfører endvidere tab af beplantning i form af ca. 42 løvtræer.

Endelig blev der eksproprieret ret til midlertidigt arbejdsareal på i alt 44.980 m^2, som ikke indgår i den foreliggende sag. Erstatning for arbejdsarealet afregnes direkte af Banedanmark efter endt brug. Hvis parterne ikke kan blive enige om erstatningens størrelse, kan parterne anmode ekspropriationskommissionen om at behandle dette spørgsmål.

Det eksproprierede areal er udlagt til perspektivområde (boligkvarter med åben-lav og tæt-lav byggeri) i Horsens Kommuneplan 2021-2033. Af kommuneplanen fremgår bl.a. følgende:

"Området ligger tæt på motorvej E45 og jernbanen, og er derfor påvirket af trafikstøj. Før området evt. kan indarbejdes som byvækstareal i kommuneplanen, skal der kunne redegøres for, at der kan og vil blive etableret de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger, der kan nedbringe støjpåvirkningen af hele området til under 58 dB Lden (fremskrevet i 10 år).

Det skal undersøges, om der evt. kan skabes en helhedsorienteret afskærmningsløsning, der kan tilgodese støjdæmpning i større dele af Hatting. Udformning og placering af den nødvendige støjafskærmning skal ud over at tilpasse sig landskabs- og naturbeskyttelsesinteresser også tilgodese bokvaliteten i det nye boligområde".

Lodsejeren har indbragt spørgsmålet om ekspropriationens lovlighed for domstolene.

Sagens omstændigheder, herunder servitutterne om eldrift og om kabelanlæg, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 8. juli 2022. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

For taksationskommissionen er foruden det af ekspropriationskommissionen fremsendte materiale bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 17. august 2022 fra advokat Troels Miltoft
- Supplerende indlæg af 8. marts 2023 med 11 bilag fra advokat Troels Miltoft
    - Bilag 1: E-mail af 29. april 2020 fra landinspektør P1 til Kommunen
    - Bilag 2: E-mail af 22. september 2021 fra landinspektør P1 - til Kommunen
    - Bilag 3: Kommuneplan for Horsens for 2021-2033 samt opforstørret billede
    - Bilag 4: E-mail af 22. februar 2022 fra Kommunen
    - Bilag 5: Artikel fra Horsens Folkeblad fra 14. juni 2022
    - Bilag 6: Ekspropriationskommissionens kendelse af 8. juli 2022
    - Bilag 7: Udskrift af forhandlingsprotokollen for den 8. og 9. oktober 2019
    - Bilag 8: Kort over ledningstraceets oprindelige placering forud for besigtigelsesforretningen
    - Bilag 9: Situationsplan over Byggeprojektet

    - Bilag 10: E-mail af 15. december 2021 med projektet Byggeprojektet fremsendt af projektansvarlig P2 , V2
    - Bilag 11: Kopi af den omprojekteret placering af byggeriet
- Notat (talepapir) udleveret på forretningsdagen af Banedanmark

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 8. juli 2022:

"Indledningsvist bemærkes det, at alle sædvanlige procedurer er fulgt i denne sag. Der er således sket indvarsling til forretningen med korrekt varsel via e-boks til ejendommens ejer. Der er ligeledes sendt ekstrakt af forhandlingsprotokollens 23. hæfte samt skriftligt erstatningsforslag via e-boks til ejendommens ejer.

Efter ekspropriationsforretningen er der tinglyst en foreløbig notering om ekspropriationen ind på ejendommen. Først når ekspropriationen er gennemført, kan indgrebet tinglyses foreløbigt på ejendommen.

Efter det i sagen oplyste, er det kommissionens opfattelse, at der ikke er gjort indsigelse mod projektet forud for projektet eller i forbindelse med ekspropriationsforretningen – hverken over for anlægsmyndigheden eller kommissionen.

På besigtigelsesforretningen havde ledningstracéet en anden linjeføring. Der fremkom på besigtigelsesforretningen forslag fra Lodsejer om en ændret linjeføring, da der muligvis i fremtiden ville komme boliger, hvor ledningen var placeret. Anlægsmyndigheden har imødekommet dette ønske ved at placere ledningen længere mod syd, hvilket således er grundlaget for nærværende ekspropriationsforretning.

Kommissionen har gennemført ekspropriation på ejendommen på ekspropriationsforretningen den 8. marts 2022 i overensstemmelse med fortegnelse nr. 27.

Ønsket fra ejers rådgiver om en ændret linjeføring er fremkommet efter ekspropriationens gennemførelse, hvorfor der reelt set er tale om et nyt projekt. Da ekspropriationen er gennemført og tinglyst foreløbigt på ejendommen, skal ønske om en projektændring eller et nyt projekt forelægges for kommissionen af anlægsmyndigheden med en beskrivelse af projektet mv.

Kommissionen har således på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal, fastsat en arealerstatning på 59.200 kr. svarende til 20 kr. pr. m^2. Det bemærkes, at der er 470 m^2 af arealet, som afstås, som udgør privat fællesvej, hvilket efter sædvanlig praksis fastsættes til 0 kr. Kommissionen finder efter det oplyste ikke anledning til at tillægge arealet forventningsværdi, da planerne for arealet efter kommissionens opfattelse ikke er nært forestående, men kommissionen har dog givet et mindre tillæg til prisen for landbrugsjord.

Hertil kommer en ulempeerstatning på 186.273 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, areal til ny privat fællesvej, der udlægges og anlægges, ca. 560 m^2, defigurering, servitut om 25 kV højspændingskabel som anmærkning u1 i fortegnelsen, servitut om 150 kV højspændingskabel som

anmærkning u i fortegnelsen, servitut om 400 V strømforsyningskabel som anmærkning u2 i fortegnelsen samt tab af beplantning.

Erstatningen for servitut om eldrift er beregnet takstmæssigt, idet kommissionen ved fastsættelsen af taksterne har lagt afgørende vægt på det berørte areals karakter, indretningen af ejendommen og anvendelsen af denne set i forhold til indskrænkningerne, som servitutten medfører i forhold til den konkrete anvendelse af arealet. Videre har kommissionen lagt vægt på den byrde, som servitutten medfører for ejendommen i forhold til sikring af minimumsafstanden mellem beplantningen og køreledningsanlægget, jf. servituttens § 1.

Ud fra ovenstående har kommissionen fastsat en erstatning på 4 kr. pr. m^2 i zonen fra 0-10 meter, 1 kr. pr. m^2 i zonen fra 10-14 meter og 1 kr. pr. m^2 i zonen fra 14-19 meter. Erstatningen for pålæg af servitutten udgør herefter 15.170 kr. Det bemærkes, at der er 230 m^2 af arealet, som pålægges servitut om eldrift, som udgør privat fællesvej, hvilket efter sædvanlig praksis fastsættes til 0 kr.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitut om eldrift.

Det bemærkes, at kommissionen betragter arealet til ny privat fællesvej, der udlægges og anlægges, som afstået, hvorfor kommissionen har fastsat en erstatning på 20 kr. pr. m^2 for 560 m^2, hvilket giver en erstatning på 11.200 kr.

Da servitut om 400 V strømforsyningskabel som anmærkning u2 i fortegnelsen ligger under ovennævnte areal til ny privat fællesvej, udredes der ikke en erstatning for dette, da kommissionen allerede har ydet erstatning for arealet, som om arealet var afstået.

For defigurering har kommissionen i henhold til fast praksis ydet en erstatning på 4,50 kr. pr. m^2 for 7.828 m^2, hvilket giver en erstatning på 35.226 kr.

Kommissionen har ved sin erstatningsfastsættelse for så vidt angår anmærkning u og u1 i fortegnelsen taget udgangspunkt i oplysninger om standardtaksterne for den gældende landsaftale om elanlæg på landbrugsjord samt set på indgrebets karakter og omfang.

Endvidere har kommissionen lagt vægt på arealets karakter og brugen af arealet sammenholdt med de restriktioner, som følger af anmærkning u og u1 i fortegnelsen i forhold til brugen af arealet.

Kommissionen har endvidere lagt afgørende vægt på længden af kabeltracéet og størrelsen af det servitutbelagte areal sammenholdt med de restriktioner, der følger af anmærkning u og u1 i fortegnelsen i forhold til arealets karakter. Erstatningen er således fastsat på baggrund af et samlet skøn.

På grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger har kommissionen således for servitut om 150 kV højspændingskabel, som anmærkning u i fortegnelsen, fastsat en erstatning på 98.233 kr.

På samme måde har kommissionen for servitut om 25 kV højspændingskabel, som anmærkning u1 i fortegnelsen, fastsat en erstatning på 22.444 kr.

For så vidt angår erstatningsfastsættelsen for tab af beplantning bemærkes det, at kommissionen efter sædvanlig praksis fastsætter erstatningen for den beplantning, der mistes, og ikke ser på, hvad et tilsvarende træ ville koste på for eksempel en planteskole. Kommissionen finder ikke at have hjemmel til at give nyt for gammelt. Ved takseringen af beplantningen ser kommissionen endvidere på, om beplantningen eventuelt har en særlig funktion, som for eksempel i form af afskærmning. Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt afgørende vægt på antallet, størrelsen og arten af den beplantning, der skal fjernes som følge af anlægget, og kommissionen har skønsmæssigt fastsat en samlet erstatning herfor. Kommissionen følger således den linje, som er lagt ved dette projekt samt andre lignende projekter.

Da ejer kommer til at betale ejendomsskat af de afståede arealer frem til 1. januar 2024, er der fastsat en godtgørelse på 283 kr.

For ændring af markkort har kommissionen fastsat en erstatning på 1.500 kr.

For udgifter i forbindelse med erstatningens udbetaling er ejeren tillagt 5.000 kr.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. § 18 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

Kommissionen finder ikke, at der 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.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 17, stk. 4 i bekendtgørelse af lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 1161 af 20. november 2008.

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

Herefter

b e s t e m e s:

For det afståede areal, ca. 3.430 m², og for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, areal til ny privat fællesvej, der udlægges og anlægges, ca. 560 m², defigurering, servitut om 25 kV højspændingskabel som anmærkning u1 i fortegnelsen, servitut om 150 kV højspændingskabel som anmærkning u i fortegnelsen, servitut om 400 V strømforsyningskabel som anmærkning u2 i fortegnelsen samt tab af beplantning	*245.473 kr.*
Skattekompensation	*283 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet udgjorde 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke.

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren har indsendt et supplerende indlæg af 8. marts 2023 med 11 bilag, hvoraf følgende fremgår:

"***1) Erstatning for afstået jord:***

Der er tilkendt en arealerstatning på kr. 59.200,00, svarende til kr. 20,00 pr. m².

Det bestrides ikke, at Lodsejer *har erhvervet det af ekspropriationen berørte areal som en landbrugsejendom den 1. marts 2020, men arealet er ikke erhvervet med henblik på landbrug.*

Den koncern, der står bagved erhvervelsen, har som primært formål at opkøbe, udvikle og opføre fast ejendom

I umiddelbar forlængelse af erhvervelsen anmodede en rådgiver på vegne af Lodsejer *, at det erhvervede område i den kommende kommuneplan for Horsens blev udlagt som et nyt byudviklingsareal, jf.* ***bilag 1****.*

Denne anmodning blev imødekommet af Kommunen *, og udviklingen af området fortsatte.*

Som ***bilag 2*** *vedhæftes kopi af* Lodsejer *' rådgivers mail af 22. september 2021 til* Kommunen *.*

Kommunen *var imødekommende overfor ønsket og inddrog området som perspektivområde i kommuneplanen, jf.* ***bilag 3****, jf. kommuneplanens side 31, hvor der endvidere som* ***bilag 3.1*** *er vedhæftet et kortmateriale.*

Efter vedtagelsen af kommuneplanen fortsatte bearbejdningen af projektet, også i plan- /miljøretlig henseende.

Som ***bilag 4*** *vedhæftes kopi af* Kommunen *s mail af 22. februar 2022, hvor der er udarbejdet en procesplan for en kommende planlægning af projektet.*

Der er i forhold til ekspropriationstidspunktet efterfølgende sket politisk behandling, jf. ***bilag 5****.*

Af ekspropriationskendelsen af 8. juli 2022, ***bilag 6****, fremgår det af kendelses side 4 under overskriften "Parternes påstande", 2. afsnit omkring midten, at det i forbindelse med ekspropriationsforretningen af* Kommunen *s repræsentant blev oplyst, "at udviklingen ikke er aktuel lige her, og at det nok ikke er nært forestående. Arealet er kommuneplanlagt til undersøgelse af muligheder i forhold til støj fra motorvejen. Der er ifølge kommunens repræsentant usikkert, om der kommer boliger på arealet.".*

Her kunne den interne kommunikation hos Kommunen *nok have været bedre, idet mailen fra* Kommunen *af 22. februar 2022, bilag 4, viser, at man i hvert fald på ekspropriationstidspunktet havde lagt en "køreplan" for områdets plan- og miljøretlige behandling.*

Der kan på ovennævnte baggrund henvises til kendelse af 8. juli 2022, side 7, 2. afsnit regnet fra bunden, hvori Kommissionen lægger til grund, at der ikke er anledning til at tillægge arealet forventningsværdi, da planerne for arealet efter Kommissionens opfattelse ikke er nært forestående.

Det gøres naturligvis ikke gældende, at der forelå en endelig godkendt lokalplan, men der forelå som beskrevet en "køreplan" herfor, og denne er efterfølgende blevet fulgt, dog med en forskydning, jf. nærmere nedenfor.

Lodsejer *har på ovenfor beskrevne grundlag på ekspropriationstidspunktet haft en berettiget forventning om, at jorden havde en højere værdi end landbrugsjord.*

2) Ulempeerstatning:

Ved kendelsen af 8. juli 2022 er Lodsejer *tilkendt en ulempeerstatning på kr. 186.273,00 for samtlige ulemper, herunder primært, at måtte tåle, at der nedlægges højspændingskabler på ejendommen.*

Det fremgår af kendelsen, jf. øverst side 8, at erstatningen er beregnet takstmæssigt.

Til [Taksationskommissionens] orientering kan det oplyses, at der i øjeblikket verserer retssag omkring ekspropriationens lovlighed.

Som bekendt er forløbet af sagen desværre det, at Lodsejer *havde overset den indkaldelse til ekspropriationsforretningen, der i overensstemmelse med regelgrundlaget herfor var blevet fremsendt.*

I relation til forløbet af ekspropriationssagen bemærkes, at der bliver holdt et møde mellem Kommissarius anlægsmyndigheden og den daværende ejer af ejendommen den 8./9. oktober 2019, jf. ***bilag 7****.*

På dette møde fremsatte den daværende ejer en anmodning om at ledningstraceet blev flyttet mod syd, begrundet i, at det af Banedanmark forslåede ledningstrace gik igennem et muligt perspektivområde for byudvikling af Hatting.

Som ***bilag 8*** *vedhæftes et kort, som viser traceets oprindelige placering, blev det som følge af den daværende ejers ønsker, flyttet.*

Dette skal så sammenholdes med det som ***bilag 9*** *vedhæftede kortmateriale, hvor det på ekspropriationsforretningen den 8. marts 2022 besluttede linjeføring af ledningstracet er indtegnet.*

Lodsejer *har efter ekspropriationsforretningen forslået en ændring af ledningstraceet, jf. den mailkorrespondance, der er gengivet i kendelsen dateret den 8. juli 2022,* ***bilag 6****.*

Anlægsmyndigheden har ikke udvist nogen form for imødekommenhed overfor en efter Lodsejer *' opfattelse mindre retning af ledningstracet.*

På baggrund heraf er der så startet en retssag op, hvorunder det er gjort gældende, at der ikke er proportionalitet mellem den nægtede ændring af linjeføringen for ledningstracet og så de konsekvenser det har for Lodsejer *.*

Anlægsmyndigheden har heller ikke under retssagen udvist nogen form for imødekommenhed overfor Lodsejer *' ønsker om at ændre linjeføringen.*

Der er tale om et projekt med en anlægssum i nærheden af kr. 1.000.000.000,00, hvorfor Lodsejer *imidlertid ikke kunne disponere projektet med den usikkerhed, det giver omkring, hvad der kan bygges i den umiddelbare nærhed af det nedlagte kabel.*

Lodsejer *har derfor valgt at ændre det oprindeligt udarbejdede projekt (omprojektering).*

Som ***bilag 10*** *vedhæftes kopi af den oprindelige planlagte placering af projektet og* ***bilag 11*** *der viser den omprojekterede placering af byggeriet.*

Sammenholder man på den ene side 7 i ***bilag 10*** *med på den anden side* ***bilag 11****, side 6, hvor ledningstraceet er indtegnet, og videre med side 20 og 21 vil man konstatere, at projektet, så at skrive, er flyttet mod syd og vest, og at der nu er en vej, hvor ledningstracet forløber, jf. navnlig kortmaterialet på side 21 sammenholdt med side 6.*

Herudover kan det konstateres, at byggeriet omfang mod øst er blevet indskrænket, da det oprindelige byggeri ikke blot kan parallelforskydes mod syd og vest, da man her begrænses af vej.

Ligeledes er højden på terrænet blevet væsentligt reduceret.

Den valgte placering af ledningstracet har således haft betydelige ulemper for projektet.

Herefter kommer der så, at der fremadrettet i området skal tages hensyn til det nedlagte kabel.

Det synes derfor i ringe overensstemmelse med virkeligheden, når Kommissionen anfører, at den ikke har fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitut ved el-drift, jf. kendelsen af 8. juli 2022, side 8, midt for, ***bilag 6****.*

Blot udgifterne til omprojektering overstiger med en betydelig margin det beløb, der er tilkendt i ulempeerstatning.

[…]"

På forretningsdagen gennemgik direktør Repræsentant , V1 , indledningsvis Hatting Bakker-projektet og de ændringer, som ledningstracéets placering har betydet for projektet, herunder begrænsninger i mulighederne for bebyggelse. Antallet af byggegrunde er reduceret med 6-9 i forhold til det oprindelige projekt.

Advokat Troels Miltoft, Advokatfirmaet Strauss & Garlik, procederede i det væsentlige i overensstemmelse med det supplerende indlæg og gennemgik de tilhørende bilag. Herunder blev det fremhævet, at der på ekspropriationstidspunktet forelå en køreplan fra Kommunen vedrørende proces for lokalplan, VVM- og miljøvurdering m.m., og at Banedanmarks projekt for etablering af særligt 150 kV højspændingskabelanlægget har medført betydelige omkostninger til omprojektering af landskabsprojektet, nye støjberegninger osv. Lodsejeren har også mistet fortjeneste derved, at der som

følge af omprojekteringen kan anvendes en mindre mængde forurenet jord til op- og indbygning i landskabs- og bakkeprojektet, der skal afskærme den kommende bebyggelse.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant ekspropriationsindgrebet og placeringen af ledningstracéet.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at udgangspunktet ved tilkendelse af erstatning for afståelse af et landbrugsareal er en erstatning, der svarer til værdien i almindelig handel vedrørende landbrugsjord. Anlægsmyndigheden vurderer ikke, at dette udgangspunkt bør fraviges.

Det blev ved ekspropriationskommissionens afgørelse lagt til grund, at udviklingen ikke var aktuel på området på tidspunktet for ekspropriationen og heller ikke var nært forestående.

Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at der ikke er grundlag for at tilkende erstatning for forventningsværdi. Arealets status som perspektivområde i kommuneplanen er ikke ensbetydende med, at der er en forventningsværdi. At lodsejer selv havde en forventning om at udnytte arealet til byudvikling, kan ikke danne grundlag for at tilkende erstatning for forventningsværdi.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at der er givet en lidt højere erstatning end for ordinær landbrugsjord. Den senere politiske behandling kan ikke have indflydelse på erstatningsfastsættelsen, da denne angår værdien på ekspropriationstidspunktet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Det er som anført under sagens oplysninger for taksationskommissionen blevet oplyst, at servitutten om 400 V strømforsyningskabel berører et yderligere areal på ca. 20 m^2, som ligger uden for arealet til den nye private fællesvej. Taksationskommissionen forhøjer derfor ulempeerstatningen med 380 kr. i overensstemmelse med taksterne i landsaftalen for el- og fiberanlæg på landbrugsjord på ekspropriationstidspunktet.

Taksationskommissionen stadfæster i øvrigt ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de i denne anførte grunde.

Taksationskommissionen skal tilføje, at der ikke er grundlag for at tilkende erstatning for mistet brugsværdi som følge af, at lodsejeren har måttet ændre sit oprindeligt påtænkte projekt bl.a. således, at der indgår et mindre antal byggegrunde og vil kunne aftages en mindre mængde forurenet jord. Kommissionen bemærker herved, at der ikke i plangrundlaget eller i det af lodsejeren fremlagte materiale i øvrigt er oplysninger, som forud for ekspropriationen har kunnet give lodsejeren en berettiget forventning om at kunne gennemføre projektet i den oprindelige af lodsejeren påtænkte form.

Taksationskommissionen tilkender lodsejeren 10.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommissionen.

Konklusion

Erstatningen fastsættes herefter således:

For det afståede areal, ca. 3.430 m^2, og for samtlige ulemper, herunder servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen, areal til ny privat fællesvej, der udlægges og anlægges, ca. 560 m^2, defigurering, servitut om 25 kV højspændingskabel som anmærkning u1 i fortegnelsen, servitut om 150 kV højspændingskabel som anmærkning u i fortegnelsen, servitut om 400 V strømforsyningskabel som anmærkning u2 i fortegnelsen, samt tab af beplantning	245.853 kr.
Skattekompensation	283 kr.
For ændring af markkort	1.500 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
I alt	252.636 kr.
For sagkyndig bistand	10.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet udgjorde 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke.

Ole Terkelsen

Eigil Holm Nielsen Niels Jørgen Bønløkke Niels Erik Borup Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom med senere ændringer. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

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 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 4. maj 2023

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.

