**Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland**

**Kendelse**

Forretningsdag den 30. september 2024

Sagsnr. 2024-190169

Sagens parter:

**Ejer:** Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8920 Randers NV

(Lb.nr. 821)

mod

**Anlægsmyndighed:** Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

---

**Taksationskommissionens afgørelse**

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

## Indledende oplysninger

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

Mandag den 30. september 2024, ca. kl. 10.30, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 8920 Randers NV. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af

transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen Bønløkke og landmand Niels Erik Borup Poulsen, samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Torben Grundfør Richter, Mølbak Rådgivende Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt med sin partsrepræsentant advokat Jens Jacob Halling, Sønderby Legal, og property advisor Person 1 , Virksomhed 1 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Lea Wiehe Bøtcher See, jurist Morten Borup og landinspektør Søren Fauerholm Christensen, alle Banedanmark.

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

Sagen blev behandlet sammen med lodsejerens øvrige taksationssager med sagsnr. 2024-180838 og 2024-189650.

Efter besigtigelsen af ejendommen afholdtes et møde på Fladbro Kro, Adresse 2 , 8920 Randers NV, hvor sagens parter fremsatte deres synspunkter vedrørende erstatningens fastsættelse.

## Sagens oplysninger

Ekspropriationsindgrebet, hvorved der på ejendommen bliver anlagt et 150 kV kabelanlæg, omfatter et kabeltracé med en længde på ca. 309 m. Der pålægges en servitut om kabelanlæg som anmærkning u i fortegnelsen. Taksationskommissionen har ved afgørelsen lagt til grund, at servitutten pålægges et samlet areal på ca. 1.240 $m^2$

Jordstykket med matrikel nr. Matr.nr. 1 omfatter et areal på 6.271 $m^2$, heraf vej 750 $m^2$. Arealet er beliggende nord for statsvejen Adresse 3 i landzone og er omfattet af kommuneplanramme 1.05.L.5.

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og servitutten om eldrift, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 2. april 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

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

- Klage af 8. maj 2024 samt 3 bilag fremsendt af advokat Jens Jacob Halling, Sønderby Legal
    - Bilag 1: Ekspropriationskommissionens kendelse af 2. april 2024
    - Bilag 2: Ansøgning om opførelse af solcelleanlæg af 8. juni 2022
    - Bilag 3: Brev af 22. september 2022 fra Randers Kommune om prioritering af ansøgninger om opførelse af vedvarende energianlæg
- Supplerende partsindlæg af 26. september 2024 med 3 bilag udleveret af advokat Jens Jacob Halling, Sønderby Legal på taksationsforretningen

    - Bilag 4: Brev af den 16. august 2024 fra landinspektør Søren Fauerholm Christensen
    - Bilag 5: Købsaftale vedrørende delparcel 2, Matr.nr. 2
    - Bilag 6: Hensigtserklæring af 5. december 2023 vedr. batteripark på del af Matr.nr. 2
- Oversigt over domme og taksationskendelser påberåbt af Banedanmark
- Supplerende partsindlæg af 11. oktober 2024 fremsendt af Banedanmark
- Supplerende partsindlæg af 25. oktober 2024 fremsendt af advokat Jens Jacob Halling, Sønderby Legal
    - Bilag 7: Underskrevet købsaftale vedrørende delparcel 2, Matr.nr. 2 Neder Hornbæk By, Hornbæk

**Ekspropriationskommissionens afgørelse af 2. april 2024**

*"Kommissionen har ved sin erstatningsfastsættelse for så vidt angår anmærkning u 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 i fortegnelsen i forhold til brugen af arealet.*

*Kommissionen har endvidere lagt afgørende vægt på længden af kabeltracéet sammenholdt med de restriktioner, der følger af anmærkning u 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 fastsat en skønsmæssigt afrundet erstatning på 12.000 kr.*

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

*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 ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.*

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

*Herefter*

***b e s t e m m e s:***

*For samtlige ulemper, herunder servitut om 150 kV højspændingskabel som anmærkning u i fortegnelsen* *12.000 kr.*

*Rente 3,60 % p.a. fra den 11. december 2023"*

## Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejerens repræsentant har sammen med klagen af 8. maj 2024 uddybet erstatningspåstanden i et partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

"Ekspropriationskommissionen traf den 11. april 2024 kendelse om erstatningsspørgsmålet i forbindelse med Banedanmarks ekspropriation af min klient, Lodsejer s, ejendomme matr.nr. Matr.nr. 1 som led i elektrificeringen af jernbanestrækningen mellem Aarhus og Randers. Ekspropriationskommissionens kendelse vedlægges som **bilag 1**.

Idet min klient ikke kan tiltræde erstatningens størrelse, skal jeg på vegne af min klient påklage kendelsen. Ekspropriationskommissionen anmodes således om at indbringe sagen for Taksationskommissionen.

Det bemærkes, at nærværende klageskrift alene er foreløbigt, og alene indgives af hensyn til klagefristen den 9. maj 2024. Klager vil på et senere tidspunkt indgive et uddybende klageskrift. Taksationskommissionen anmodes på baggrund af ovenstående om, at der ikke træffes afgørelse, forinden klager har indgivet sit supplerende klageskrift.

**Baggrund**

Ekspropriationskommissionen fremsendte den 11. april 2024 den i bilag 1 vedlagte kendelse om erstatning. Det fremgår af kendelsen, at der ydes erstatning for samtlige ulemper, herunder servitut om 150 kV højspændingskabel som anmærkning u i fortegnelsen med kr. 12.000.

**Værdien af de eksproprierede arealer**

Som allerede anført er nærværende klageskrift alene foreløbigt, men det bemærkes allerede nu, at den tilbudte erstatning er for lav. Dette skyldes navnlig, at servitutten om højspændingskablet besværliggør klagers projekt om opførelse af et solcelleanlæg, jf. nærmere nedenfor.

Klager indgav den 8. juni 2022 ansøgning om opførelse af et solcelleanlæg. Ansøgningen vedlægges som **bilag 2**. Som det fremgår af ansøgningen, er anlæggets påtænkte placering Matr.nr. 3 og 4 . Det fremgår ligeledes, at kabelføring var påtænkt at løbe fra anlægget til Adresse 4 , hvor der ligger en transformatorstation. Matr.nr. [illegible] er placeret mellem det påtænkte anlæg og transformatorstationen, hvorfor klager havde intentioner om selv at nedlægge et kabel på denne strækning. Dette er nu besværliggjort og fordyret af servitutten om højspændingskablet.

Klager modtog den 22. september 2022 meddelelse fra Randers Kommune om, at ansøgningen om opførsel af solcelleanlægget ikke var blevet prioriteret, da der var truffet beslutning om behandling af 5 andre ansøgninger, der blev vurderet til at have større effekt på den grønne omstilling. Brevet vedlægges som **bilag 3**. Det fremgår dog at:

*"De ansøgninger som ikke prioriteres vurderes, at kunne leve op til administrationsgrundlaget for solceller"*

og

*"Byrådet besluttede også, at de ansøgninger, der ikke prioriteres for nuværende, afventer ny prioriteringsrunde. Erhvervs- og planudvalget bemærkede at dette skyldes kapacitetsmæssige forhold, at de resterende projekter afventer. Det vil sige, at den nuværende politiske tilkendegivelse er, at der kan sættes fordebat i gang for alle de ansøgte projekter, når forvaltningen har den nødvendige kapacitet."* [mine understregninger]

Ansøgningen blev således på grund af manglende kapacitet i første omgang ikke prioriteret, men kommunen tilkendegav dog, at ansøgningen egnede sig til videre behandling, når kapaciteten var til dette. Således knytter der sig en forventning til arealerne om, at arealernes anvendelse i fremtiden kan anvendes til solcelleanlæg.

Det bemærkes i forlængelse heraf, at Banedanmarks placering af deres højspændingskabel sker på det sted, hvor klager havde påtænkt at placere et kabel fra solcelleanlægget til transformerstationen. Dette forhold besværliggør klagers projekt i en sådan grad, at den tilkendte ulempeerstatning er for lav.

Klager skal gøre opmærksom på, at ekspropriation kun kan ske mod fuld erstatning, jf. grundlovens § 73. Det gøres gældende, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning ikke yder klager fuld erstatning, idet der ved opgørelsen af ulempeerstatningen ikke tages hensyn til den ulempe, som Banedanmarks placering af højspændingskablet medfører."

Lodsejerens repræsentant fremlagde på taksationsforretningen et supplerende partsindlæg af 26. september 2024, hvoraf følgende fremgår:

"Ekspropriationskommissionen traf den 11. april 2024 kendelse om erstatningsspørgsmålet i forbindelse med Banedanmarks ekspropriation af min klient, Lodsejer s, ejendomme matr.nr. Matr.nr. 1 som led i elektrificeringen af jernbanestrækningen mellem Aarhus og Randers, og Banedanmark har meddelt, at ekspropriationen fastholdes på trods af, at Energinet vil flytte/lave en ny transformatorstation på anden placering, hvorved kabelanlægget og servitut´en bliver overflødig jf. vedhæftede mail af den 16. august 2024 fra landinspektør Søren Fauerholm Christensen (**bilag 4**).

Dermed er nødvendighedskravet ret beset ikke opfyldt, ligesom gyldigheden af ekspropriationen jf. Grundloven § 73 er tvivlsom, hvilket ekspropriationskommissionen hermed udtrykkeligt er oplyst om i forhold til ansvaret for lovformeligheden af også taksation. Det bemærkes for god ordens skyld, at det forbeholdes at anfægte lovformeligheden af såvel ekspropriationen som taksationen uafhængigt af, hvorvidt taksationen gennemføres eller ej.

Som oplyst ved brev af den 8. maj 2004 med min klients foreløbige bemærkninger, hvortil også henvises, kan min klient uanset lovformeligheden eller ej ikke tiltræde erstatningens størrelse.

**Baggrund**

Det fremgår af kendelsen, som er fremlagt med brevet af den 8. maj 2004 som bilag 1, at klager alene er tilbudt en erstatning - for samtlige ulemper forbundet med, at der bliver anlagt et 150 kV kabelanlæg med et kabeltracé af en længde på 309 meter, herunder pålægges en servitut om 150 kV højspændingskabel med m anmærkning u i fortegnelsen – på kr. 12.000.

**Værdinedgangen af de eksproprierede arealer**

Det gøres gældende, at den tilbudte erstatning er for lav, henset til ekspropriationsindgrebet ekstreme intensitet og dominans for klagers ejendom. Det er således ekstremt indgribende og byrdefuldt for klager, at det bliver anlagt et 150 kV kabelanlæg med et kabeltracé af en længde på 309 meter, idet det ikke blot kommer til at gennemskære/ligge midt ned igennem klagers ejendom, men også fordi servitutten med anmærkning u fremadrettet vil medføre, at arealet alene kan udnyttes til dyrkning af afgrøder under iagttagelse af særlige restriktioner og risici jf. § 2 i anmærkning u.

Ejendommen lider umiddelbart og direkte et fald i værdi ved, at arealet ikke kan udnyttes/sælges til anden brug, f.eks. til andet formål af teknisk karakter, hvilket ikke blot omfatter arealet, som kabelanlægget og servitutten omfatter, men hele den samlede ejendom, som generelt ikke vil være anvendelig til tekniske anlæg, idet kabelanlægget og kabeltracéen opsplitter den samlede ejendom på en sådan måde, at udnyttelse til andet formål af teknisk karakter umuliggøres.

Netop en ejendoms værdi i fri handel er målestokken for et eksproprieret areals værdi. Dette er en direkte følge af grundlovens § 73, der foreskriver, at ekspropriation alene kan ske mod fuld erstatning. I det omfang klager ikke erstattes med den pris, som klager kunne opnå for sine arealer i fri handel, da vil klager ikke have modtaget fuld erstatning.

At et areal skal erstattes med den værdi, som købere i almindelighed er villige til at betale i fri handel, er da også slået fast flere gange i retspraksis. Foruden den ovenfor refererede afgørelse U.2001.67 H, kan bl.a. fremhæves afgørelsen U.2008.1738 V, hvor Vestre Landsret udtalte følgende:

*"Sagsøgerne har krav på at få erstattet det eksproprierede areals handelsværdi, svarende til den pris, købere i almindelighed vil give for arealet under hensyn til dets karakter og påregnelige udnyttelsesmuligheder."*

Det bemærkes i den forbindelse, at arealernes nuværende beliggenhed i en landzone ikke forhindrer, at der til arealerne er knyttet en forventningsværdi. I det tilfælde, at der de facto blandt potentielle købere er knyttet en forventningsværdi om en ændret fremtidig arealanvendelse, da må arealerne erstattes med tillæg af denne forventningsværdi. Klager henviser i den forbindelse til afgørelsen U.1975.718 H, hvor Højesteret fremkom med følgende obiter dictum omkring erstatningsudmålingen i ekspropriationssager:

"Ved fastsættelsen af ekspropriationserstatning for et areal, der er henført til landzone, må der tages hensyn til de begrænsninger i udnyttelsen, der følger af reglerne i loven om by- og landzoner. Det findes imidlertid ikke at være udelukket, at arealet i handel og vandel kan have en yderligere værdi på grund af forventningen om en ændret anvendelsesmåde, selv om dette forudsætter tilladelser i medfør af loven, som ejeren ikke har krav på, eller en ændring af arealets zonestatus. Såfremt en sådan øget værdi kan fastslås, findes erstatningen også at måtte omfatte den, hvilket lovens regler ikke kan anses at være til hinder for."

Det er således underordnet, hvorvidt arealerne i øjeblikket tillader tekniske anlæg, idet der i øvrigt jf. ovenstående bemærkes, at der er knyttet en fast og berettiget forventning om, at arealerne i fremtiden ville have fået en "ramme" eller tilladelse, som muliggør tekniske anlæg.

Klager har afhændet nabogrunden delparcel 2, Matr.nr. 2 til European Energy netop til brug for kabelføring (**bilag 5**). Købesummen for den del af delparcel 2, hvorpå der ikke er tinglyst

rådighedsbegrænsninger i form af byggelinjer, master og kabler, som udgør ca. 753 m2 jf. skitsen af den 20. december 2023, blev aftalt til kr. 275 pr. m2, svarende til kr. 207.075, og købesummen for den del af delparcel 2, hvorpå der er tinglyst rådighedsbegrænsninger i form af byggelinjer, master og kabler, som udgør ca. 11.669 m2 jf. skitsen af den 20. december 2023, blev aftalt til kr. 20 pr. m2, svarende til kr. 233.380, eller samlet for hele arealet kr. 440.455 jf. købsaftalens pkt. 7.1.

Da der ikke på Matr.nr. 1 er byggelinjer, m.m. er værdien i handel og vandel af hele ejendommen beliggende Matr.nr. 1 dermed umiddelbart sammenlignelig med handelsværdien af delparcel 2, Matr.nr. 2 , hvorpå der ikke er tinglyst rådighedsbegrænsninger i form af byggelinjer, master og kabler, som jf. ovenstående blev handlet til kr. 275 pr. m2. Rådighedsbegrænsningerne medfører således, at værdien af ejendommen falder fra kr. 275 pr. m2 til kr. 20 pr. m2 jf. Banedanmarks egen opgørelse af værdien af landbrugsjord jf. den tilbudte erstatning i lb.nr. 821 for Matr.nr. 3 .

Arealet af Matr.nr. 1 udgør 6.271 m2, hvoraf 5.521 m2 kunne anvendes til tekniske anlæg, hvis vejarealet, som udgør 750 m2 fratrækkes, hvorfor værditabet jf. ovenstående kan opgøres følgende:

- 5.521 m2, som kan udnyttes til tekniske anlæg, a kr. 255 (kr. 275 – kr. 20 = kr. 255) 1.407.855 kr.

Det skal i den forbindelse bemærkes og tillægges vægt, at der i forbindelse med udnyttelse af klagers ejendomme til tekniske anlæg skal laves en ny vej nord for Matr.nr. 1 , som vil give direkte vejadgang til Matr.nr. 1 , og hvorved størstedelen af de nuværende 750 m2 vej på Matr.nr. 1 kunne være anvendt til tekniske anlæg, og dermed ret beset også burde erstattes med kr. 275 pr. m2, svarende til kr. 206.250 (750 m2 X 275 kr.) af kr. hvilket klager tager forbehold for at forhøje erstatningskravet med.

**Lejeværdi**

Forventningen om den fremtidige ændring i værdien af arealerne kommer, foruden ovenstående, også til udtryk i den med BattMan Energy indgåede hensigtserklæring vedrørende leje af et ligeledes på ejendommen Matr.nr. 2 beliggende jordareal på 3.000 m2 (**bilag 6**). Denne hensigtserklæring er indgået med henblik på at opførelse af en batteripark i forbindelse med udviklingen af en ny lokalplan i Randers NV, hvorfor det tydeliggøres, at arealerne er særdeles favorable til brug for en batteripark gennem deres placering tæt på knudepunktet til en "el-motorvej". Dette vil forøge værdien af arealerne, og lejer vil da også jf. hensigtserklæringen betale en årlig leje på minimum kr. 50.000, svarende til kr. 16,67 pr. m2 (kr. 50.000 : 3.000 m2), hvilket forholdsmæssigt for arealerne, som kan anvendes til tekniske anlæg, vil beløbe sig til kr. 92.016,66 (5.521 m2 X kr. 16,67).

Det følger endvidere af fast taksations- og retspraksis, at en lodsejer skal have erstatning for tabte fremtidige lejeindtægter. Klager skal i den forbindelse henvise til den ledende afgørelse på området, der er afsagt af Højesteret i U.2008.1434 H. Lodsejer blev i afgørelsen tilkendt erstatning som følge af mistede lejeindtægter, der skyldtes ekspropriationen. Tilsvarende blev der ligeledes ydet erstatning for tabte lejeindtægter i forbindelse med en ekspropriation i afgørelsen MAD 2011.1052.

Klager har dermed ved indgåelse af hensigtserklæringen en klar og kendelig forventning om også at kunne udleje arealet til en fremtidig lejeindtægt estimeret til kr. 92.016,66 årligt. Som

følge heraf bør der ved erstatningsudmålingen også tages højde og kompenseres for det fremtidige lejetab, som klager ville kunne have opnået. Da det ikke er aftalt, hvor længe arealerne skal være lejet ud, følger det af U.2008.1434 H, at kapitaliseringsfaktoren for en løbende ydelse over en ukendt periode, som udgangspunkt bør være 10, jf. U.2002.763 H. Sædvanligvis udlejes jord til sådanne projektet dog typisk for en 30 årig uopsigelig periode, henset til investeringer lejer skal foretage på grunden, hvorfor erstatningen bør fastsættes svarende til lejetabet for en 30 årig periode eller i hvert fald med en højere kapitaliseringsfaktor end 10.

Alternativt kan lejeværdien anvendes til at kontantberegne markedsværdien som ved en lejeindtægt af 92.016,66 kr., 20 år og et afkast på 5 % vil beløbe sig til kr. 1.840.333,33 excl. moms.

Ovenstående opgørelser, - hvor vejarealet jf. bemærkningerne side 3, 5. afsnit tilsvarende burde indgå - , støtter yderligere, at den opgjorte værdinedgang/tabet minimum bør opgøres som påstået til 1.407.855 kr.

**Erstatning for areal påvirket af servitutten:**

Udover ovennævnte tab lider klager også tab forbundet med de rådighedsindskrænkninger, som følger af servitutten, idet klager skal bekæmpe, vedlige og beskære beplantningen i overensstemmelse med servituttens restriktioner bl.a. §§ 2 - 3, hvilke omkostninger ikke vil være ubetydelig og vil blive lidt i al fremtid. Udgifter til vedligehold og beskæring bør derfor skønsmæssig også erstattes med minimum kr. 10.000 excl. moms.

I servitutten om højspændingskabel 150 kV er gæsteprincippet endvidere fraveget i § 5, hvorved klager bliver påført risici såvel omkostningsmæssige som udførelsesmæssige i tilfælde, at kablerne ligger i vejen/skal flyttes for, at klager kan udnytte sin ejendom, f.eks. vil kablerne ligge i vejen for de strømkabler, som vil skulle føres fra klagers Matr.nr. 3 og 4 ved etablering af det ansøgte solcelleanlæg jf. side 2 i klagers brev af den 9. september 2024 i lb.nr. 700.

Den tilbudte erstatning for servitutten er i det lys alt for lavt sat, og den bør derfor skønsmæssigt forhøjes med ikke under kr. 100.000 excl. moms.

Hertil kommer at etablering af solcelleanlæg af stor betydning for klagers produktionsvirksomhed, idet virksomhedens samlede udledning af CO2 er af stor betydning for dennes samarbejde med de kunder, som prioriterer leverandører, som har et lavt CO2 aftryk, og hvorfor placeringen af kabelanlægget har en negativ indflydelse på klagers virksomhed.

Endvidere gøres det gældende, at der skal ydes erstatning for den jf. servituttens § 3 pålagte ret for Banedanmark, m.fl. til at færdes på ejendommen, som de facto vil medføre gener og ulemper, herunder defigurering, traktose, m.m. Der henvises MAD.2007.245 (Otax nr. 01/07), hvor Overtaksationskommissionen udtalte, at det er fast praksis blandt taksationerne, at defigurering som udgangspunkt erstattes med et beløb på kr. 4 pr. m2 i 2006-niveau. Indekseres beløbet, svarer dette til 5,65 kr. i 2024 niveau, hvorfor erstatningen for defigurering af de 1.240 m2 som minimum bør være kr. 7.006.

Endvidere skal klager erstattes omkostningerne til advokat og sagkyndig bistand.

**Samlet erstatning:**

| | |
|---|---|
| For værditab matr.nr. 3 i | 1.407.855 kr. |

| | |
|---|---|
| For vedligehold, beskæring af beplantningen i overensstemmelse med servitutten | 10.000 kr. |
| For servitut om højspændingskabel 150 kV | 100.000 kr. |
| For defigurering | 7.006 kr. |
| For sagkyndig bistand | 25.000 kr. |
| I alt | 1.549.861 kr. |

Hvortil skal tillægges rente 3,60 % p.a. fra den 11. december 2023 til betaling finder sted."

Lodsejerens repræsentant procederede på forretningsdagen i det væsentligste i overensstemmelse med partsindlæggene af 8. maj 2024 og 26. september 2024.

Lodsejerens repræsentant har fremsendt et supplerende partsindlæg af 25. oktober 2024 i anledning af anlægsmyndighedens partsindlæg af 11. oktober 2024. Heraf fremgår følgende:

"Ekspropriationskommissionen traf den 11. april 2024 kendelse om erstatningsspørgsmålet i forbindelse med Banedanmarks ekspropriation af min klient, Lodsejer s, ejendomme matr.nr. Matr.nr. 1 som led i elektrificeringen af jernbanestrækningen mellem Aarhus og Randers.

Klager modtog den 15. oktober 2024 Banedanmarks bemærkninger af 11. oktober 2024 til supplerende indlæg af 26. september 2024 sammen med en oversigt over domme og taksationskendelser, som Banedanmark påberåbte sig i forbindelse med taksationsforretning den 30. september 2024. Dette har givet anledning til følgende bemærkninger.

**Købsaftale**

Banedanmark anfører i forbindelse med købsaftalen indgået med European Energy (**bilag 5**), at: *"Ifølge bilag 1 til købsaftalen er arealet på 753 m2 markeret som en lang smal linje langs den gule skravering, og er ikke omfattet af vejbyggelinjen".* Dette er netop grunden til, at værdien i handel og vandel af ejendommen beliggende Matr.nr. 1 er umiddelbart sammenlignelig med denne del på 753 m2 af delnr. 2 af Matr.nr. 2 , idet der ligeledes ikke er tinglyst byggelinjer m.m. på Matr.nr. 1 .

Det resterende areal, hvorpå der er tinglyst rådighedsbegrænsninger, har i købsaftalen en pris på 20 kr. pr. m2, hvilket tydeliggør, at rådighedsbegrænsningerne medfører, at ejendommens værdi falder fra kr. 272 pr. m2 til 20 kr. pr. m2, hvorfor værditabet, som anført af klager, kan opgøres på følgende måde:

5.521 m2, som kan udnyttes til tekniske anlæg, a kr. 255
(kr. 275 – kr. 20 = kr. 255) = kr. 1.407.855

Den af købsaftalen omfattede jord, er netop købt til brug for kabelføring, hvorfor handlen er direkte og umiddelbart sammenlignelig med omstændighederne i nærværende sag, udover at de kabler, som Banedanmark ønsker at etablere, er meget større, og medfører større gene. På denne baggrund er det uforståeligt, at Ekspropriationskommissionen alene tilkender en erstatning på kr. 12.000 for samtlige ulemper, herunder servitut om 150 kV højspændingskabel, svarende til kr. 9,67 pr. m2 for det servitutpålagte areal, når tilsvarende jord kan sælges til kr. 275 pr. m2 til samme formål.

Det bemærkes desuden i denne forbindelse, at det er uden betydning, at overdragelsen af delnr. 2 af Matr.nr. 2 ikke fremgår af tingbogen, i OIS eller lignende databaser, idet det alene skyldes, at Virksomhed 2 ApS' færdigbehandler og ekspederer handlen, herunder i forhold til den matrikulære og tinglysningsmæssige berigtigelse. Desuden er købesummen allerede overført til klagers konto, hvorfor handlen, udover ovennævnte, er endelig.

Derudover anfører Banedanmark, at: *"en sådan konkret handel til et specifikt formål, her kabelføring, kan ikke danne grundlag for erstatningsfastsættelse for Lb.nr.821".* Dette synspunkt strider mod den normale opfattelse af, at der netop skal være tale om en konkret handel, for at denne kan lægges til grund ved erstatningsberegningen. Banedanmark har desuden ikke anført en begrundelse for dennes synspunkt.

Den underskrevne købsaftale vedlægges som **bilag 7**, således købsdatoen kan bekræftes.

Det skal desuden nævnes, at klager skriftligt er blevet kontaktet af yderligere to virksomheder, der er interesserede i at købe arealer i samme område til oprettelse af batterianlæg.

**Forventningsværdi**

***Hensigtserklæring af 5. december 2023***

For så vidt angår hensigtserklæringen af 5. december 2023 (**bilag 6**) fastholdes betydningen af denne. Det skal i den forbindelse bemærkes, at Banedanmark ikke har anført en begrundelse for, hvorfor denne, efter deres mening, ikke vil skulle tillægges betydning ved vurderingen af en forøget forventningsværdi for Matr.nr. 1 .

Det anføres i denne forbindelse, at hensigtserklæringen er indgået med henblik på at opførelse af en batteripark i forbindelse med udviklingen af en ny lokalplan i Randers NV. Dermed tydeliggøres det, at arealerne er særdeles favorable til brug for en batteripark gennem deres placering tæt på knudepunktet til en "el-motorvej", hvilket forøger værdien af arealerne.

***Etablering af solcelleanlæg***

Klagers forventning om at kunne udnytte arealet til etablering af et solcelleanlæg kan desuden danne grundlag for erstatning for den forventningsværdi denne har.

Det fremgår af, den af Banedanmark påberåbte dom, U 2023.2323 H, at:

*"Højesteret finder, at erstatning for særlig brugsværdi for ejeren må forudsætte navnlig, at ejeren på ekspropriationstidspunktet udnyttede ejendommens særlige brugsværdi eller havde såvel vilje som evne til at gøre det inden for overskuelig tid, og at ejeren som følge af ekspropriationen blev afskåret herfra".*

At klager har en sådan vilje samt evne til at etablere solcelleanlægget inden for overskuelig tid følger af **bilag 3**, idet det fremgår heraf, at klager har ansøgt om, og kommunen har vurderet, at klagers ansøgning om etablering af solcelleanlæg egnede sig til videre behandling. Dertil kommer, at etableringen af solcelleanlægget er af afgørende betydning for klagers virksomhed, hvorfor klager har viljen til at etablere solcelleanlægget inden for overskuelig tid.

**Retspraksis**

I forbindelse med ekspropriationsforretningen den 30. september 2024 henviste Banedanmark til en række domme og taksationskendelser. Dette med henblik på at fastslå at udgangspunktet for erstatning for ekspropriation ifølge retspraksis er, at erstatning fastsættes til det afståedes

værdi i handel og vandel på tidspunktet for ekspropriationen. At dette er udgangspunktet, bestrides ikke. I tilfælde, som det pågældende, hvor der er knyttet en forventning om en ændret fremtidig arealanvendelse, vil arealet dog have en yderligere værdi, som skal tillægges ved erstatningsudmålingen, jf. U 1975.718 H.

Ved vurderingen af klagers forventningsværdi kan de af Banedanmark nævnte afgørelser ikke anvendes som præjudikat. Dette skyldes, at der er tale om afgørelser, som er konkret begrundede, og hvor de nærmere omstændigheder ikke er sammenlignelige med dem i nærværende sag.

U 2023.2323 vedrører en støjvold, hvorfor afgørelsen allerede af denne grund ikke er sammenlignelig med nærværende sag. Byggelinjer forhindrede endvidere jordejeren i at anvende jorden til andet end etablering af en støjvold, og hvor det særegne/problemstillingen vedrørte, at jordejeren desuden selv havde haft mulighed for at opnå en indtægt ved at opføre støjvolden, hvilket denne havde afvist. På baggrund heraf opfyldte ejeren ikke kravet om at have såvel vilje som evne til at udnytte ejendommens særlige brugsværdi inden for overskuelig tid. Dette står, som anført ovenfor, i modsætning til klagers situation, hvor denne har såvel vilje som evne til at opføre et solcelleanlæg inden for overskuelig tid, herunder havde ansøgt og fået en positiv forhåndstilkendegivelse.

I sagen U 2007.2832 H var det ubestridt, at der ikke var knyttet nogen forventningsværdi til det eksproprierede areal. I stedet omhandlede sagen spørgsmålet om, om der kunne gives en højere erstatning pga. et kommunetillæg til kommuneplanen, som borgeren i øvrigt ikke kan støtte ret på. Dermed adskiller omstændighederne sig fra dem i nærværende sag, hvorfor afgørelsen ikke har relevans/ikke kan anvendes i denne forbindelse.

I sagen MAD 2014.380 var der heller ikke en forventningsværdi forud for beslutningen, hvorfor afgørelsen ikke er sammenlignelig med nærværende sag, hvor klager netop havde klare og berettigede forventninger til anvendelsen/værdien forud for ekspropriationen.

Tilsvarende er Taksationskommissionens for Sjællands kendelse af 14. august 2023 ikke sammenlignelig, idet der heller ingen forventningsværdi var i denne sag.

Problemstillingen i U 1998.1497 H er reelt den samme som i ovenstående, idet det blot er udtrykt, at der ikke var en forventningsværdi forud for etableringen af motorvejsanlægget, eftersom den forventningsværdi, der kan knyttes til arealet, er en direkte følge af motorvejens anlæg og placering.

På denne baggrund er afgørelserne ikke sammenlignelige med omstændighederne i nærværende sag. Det kan dog sluttes modsætningsvist fra disse, at der kan tilkendes erstatning for forventningsværdi i de tilfælde, hvor der er såvel vilje som evne til at udnytte ejendommens særlige brugsværdi inden for overskuelig tid. Desuden skal denne forventningsværdi foreligge forud for ekspropriationen, idet der skal være en klar, berettiget forventning om, at den ønskede anvendelse vil kunne indbringe en højere værdi end den tilbudte erstatning. Dette er netop tilfældet i nærværende sag, idet klager, som tidligere anført har en klar, berettiget forventning om at opføre et solcelleanlæg, hvorfor der foreligger et særegent forhold med en særlig værdi for klager."

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Under besigtigelsen af ejendommen gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant anlægsprojektet og det ekspropriative indgreb.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at arealet pålagt servitutten om kabelanlæg for 150 kV højspændingskablet skal berigtiges af anlægsmyndigheden.

Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at lodsejerens forventning om at udnytte arealet til at opføre solcelleanlæg på ejendommen ikke giver en berettiget forventning om ændret anvendelse, der kan begrunde en højere erstatning end den, der følger af standardtaksterne for den gældende landsaftale om el- og fiberanlæg på landbrugsjord. Repræsentanten henviste bl.a. til kendelse fra Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af 14. august 2023 (sagsnr. 2022-103907) samt Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 26. juni 2014 (sagsnr. OTAX 02/14) optrykt i MAD 2014.380.

Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at det fortsat vil være muligt for lodsejeren at indrette kabelanlæg på ejendommen.

Repræsentanten anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for indgrebet er passende fastsat og påstod, at den samlede erstatning bør stadfæstes.

Anlægsmyndigheden har fremsendt et supplerende partsindlæg af 11. oktober 2024 med bemærkninger til lodsejerens partsindlæg af 26. september 2024. Heraf fremgår følgende:

"**Købsaftale**

Der er til det supplerende indlæg fremsendt en købsaftale (bilag 5). Det fremgår af aftalen, at European Energy havde til sinde at købe nabogrunden delparcel 2, Matr.nr. 2 . Købesummen var aftalt til i alt 440.445 kr. for areal på i alt 12.442 $m^2$. Arealet er yderligere delt op i to arealer på henholdsvis 11.669 $m^2$ og 753 $m^2$.

Arealet på 753 $m^2$ er prisfastsat til 207.075 kr., hvilket medfører en pris på 275 kr. pr. $m^2$. Det resterende areal på 11.699 $m^2$ er angivet til 233.380 kr. Det resterende areal havde således en pris på 20 kr. pr. $m^2$.

Ifølge bilag 1 til købsaftalen er arealet på 753 $m^2$ markeret som en lang smal linje langs den gule skravering, og er ikke omfattet af vejbyggelinjen.

Afslutningsvist skal det bemærkes, at den fremsendte genpart ikke er underskrevet af nogen af parterne, hvorfor det ikke er muligt for Banedanmark at bekræfte købsdatoen. Overdragelsen af delparcel 2, Matr.nr. 2 . fremgår desuden ikke i OIS eller lignende databaser, og der er ikke tinglyst rettigheder på arealet.

**Forventningsværdi**

Ifølge retspraksis er det klare udgangspunkt det berørte areals anvendelse og plangrundlag på ekspropriationstidspunktet, der skal lægges til grund ved en erstatningsfastsættelse.

Såfremt dette udgangspunkt skal fraviges, skal der være fastholdepunkter for, at forventningen umiddelbart kan realiseres.

Banedanmark vurderer ikke at dette udgangspunkt bør fraviges, hvorfor Matr.nr. 1 's anvendelse og plangrundlag ved ekspropriationens gennemførelse den 11. december 2023 skal lægges til grund ved erstatningsfastsættelsen.

Der er ikke fremlagt en købsaftale for Matr.nr. 1 , hvorfor en forøget forventningsværdi heller ikke kan lægges til grund, selvom der fremlagt en købsaftale når nabogrunden. Købsaftalen for delparcel Matr.nr. 2 indeholder en forhøjet pris for et begrænset areal på 753 $m^2$, som er opkøbt med henblik på kabelføring.

Som fremført af modpartens advokat på forretningen, er det kun de 753 $m^2$ der skal afregnes til en højere pris, en sådan konkret handel til et specifikt formål, her kabelføring, kan ikke danne grundlag for erstatningsfastsættelse for Lb.nr. 821.

Hensigtserklæringen af 5. december 2023 (bilag 6) kan ligeledes, som anført på forretningen, ikke tillægges betydning ved vurderingen af om en forøget forventningsværdi for Matr.nr. 1 .

At lodsejer selv havde en forventning om at kunne udnytte arealet til at føre et kabel hen over arealet til det påtænkte solcelleanlæg, kan ikke danne grundlag for at tildele en erstatning. Se afgørelserne, Taksationskendelse for Sjælland af 14. august 2023, sagsnummer 2022-103907 samt MAD 2014.380, samt alle listede afgørelser fremført på selve forretningen.

Banedanmark finder på denne baggrund ikke, at der til arealet, der berøres af servitut om 150 kV højspændingskabel, knytter sig en berettiget forventning om ændret anvendelse, som kan begrunde en højere erstatning end den der normalt følger af standarttaksterne for den gældende landsaftale om el-anlæg på landbrugsjord.

Banedanmark fastholder, at sagen behandles i overensstemmelse med kendt og gældende praksis for området. Banedanmark fastholder således påstanden om, at ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes."

## Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal indledningsvis gøre opmærksom på, at kommissionen ikke har kompetence til at tage stilling til spørgsmål om lovligheden af ekspropriationsindgrebet. Den foreliggende sag vedrører alene erstatningsfastsættelsen.

Et hovedspørgsmål i sagen er, om der til jordstykket Matr.nr. 1 på ekspropriationstidspunktet var knyttet en erstatningsberettigende forventningsværdi som følge af en ifølge lodsejeren mulig ændret anvendelse af ejendommen til tekniske anlæg. Lodsejeren har gjort gældende, at der til størstedelen af Matr.nr. 1 var knyttet en sådan forventningsværdi, og at den forventningsværdi i sin helhed fortabes som følge af servitutpålægget.

Taksationskommissionen kan ikke tiltræde dette. Lodsejeren har henvist til, at området er velegnet til en batteripark, men det fremgår i øvrigt ikke klart, til brug for hvilke former for tekniske anlæg Matr.nr. 1 ifølge lodsejeren må forventes at kunne blive solgt, når bortses fra de nedenfor omtalte overvejelser om brug af arealet til kabelføring til et solcelleanlæg. Der foreligger i alle tilfælde ikke et plangrundlag for den af lodsejeren påtænkte anvendelse af Matr.nr. 1 , der i Kommuneplan 2021 for Randers Kommune, rammebestemmelse 1.05.L.5, er udlagt til landområde. Der er heller ikke i øvrigt fremlagt oplysninger om tilladelser eller tilsagn, der har kunnet begrunde

en berettiget forventning om en ændret anvendelse af det ved ekspropriationen berørte areal. Den fremlagte købsaftale vedrørende salg af en del af et nabojordstykke til European Energy, der skal bruge det købte areal til kabelføring, ændrer ikke på den vurdering. Det samme gælder den fremlagte hensigtserklæring om opførelse af en batteripark på nabojordstykket.

Taksationskommissionen kan heller ikke tiltræde, at lodsejeren kan kræve erstatning for en mistet særlig brugsværdi som følge af, at servitutpålægget ifølge lodsejeren har vanskeliggjort anvendelse af jordstykket Matr.nr. 1 til brug for kabelføring til et af lodsejeren påtænkt solcelleanlæg på ejendommen Matr.nr. 3 og 4 m.fl., Over Hornbæk By, Hornbæk, som ligeledes tilhører lodsejeren. Det bemærkes i øvrigt, at taksationsmyndighederne ikke har fundet grundlag for at tillægge det af lodsejeren påtænkte solcelleprojekt betydning i den samtidig behandlede taksationssag vedrørende den nævnte ejendom. Der henvises til kendelsen af dags dato i sagen med sagsnr. 2024-189650.

Taksationskommissionen kan med disse bemærkninger tiltræde den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning i henhold til de i kommissionens kendelse anførte grunde.

Taksationskommissionen fastsætter en godtgørelse på 8.000 kr. for sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommissionen.

**Konklusion**

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen tilkendes lodsejeren 8.000 kr.

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke

Niels Erik Borup Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

*/Asbjørn Hagen Varde*

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 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 § Mærke 3, 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 19. marts 2025



*Asbjørn Hagen Varde*

*Fuldmægtig, cand.jur.*