Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 13. november 2023

Sagsnr. 2023-139186

Sagens parter:

Ejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 Engelstrup By, Everdrup og 2 Snesere Torp By, Snesere

Beliggende: adresse

4733 Tappernøje

(Lb.nr. 108)

Mod

Anlægsmyndighed: Energinet

(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. 10:00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse , 4733 Tappernøje. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, vurderingsin-

spektør 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 e-mail af 18. juni 2023 af lodsejer, som var til stede ved besigtigelsen og udveksling af synspunkter.

Anlægsmyndigheden gav møde ved gruppeleder Jacob Møller Sørensen og seniorkonsulent Jakob Uhre.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Matr.nr. 1 Engelstrup By, Everdrup og 2 Snesere Torp By, Snesere er en del af en landbrugsejendom. Ejendommen havde på ekspropriationstidspunktet et samlet areal på 284.243 m^2. Ejendommen var ved den offentlige vurdering per 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 5.700.000 kr., heraf grundværdi 1.444.000 kr. Ejendommen er beliggende i landzone.

Til etablering af gasrørledningen Grøn Gas Lolland-Falster blev der den 1. maj 2023 eksproprieret et midlertidigt arbejdsareal på 16.371 m^2. Samtidig blev der pålagt servitut om gastransmissionsanlæg og eksproprieret ret til opstilling af én markeringspæl placeret i ejendomsskel.

Ifølge servitutten, jf. Anmærkning A i Grøn Gas Lolland-Falster Fortegnelse nr. 2, etableres gastransmissionsanlægget på ejendommen med "fuld tilstedeværelsesret." Derudover regulerer servitutten anvendelsen af arealet omkring gastransmissionsanlægget. 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 5.583 m^2. Sikkerhedszonen har en bredde på 15 m på hver side af servitutarealet og et samlet areal på 16.757 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 Energinet 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 forhandlingsprotokollens 27. hæfte af den 2. juni 2023*
- *KLAGE: e-mail fra lodsejer af 18. juni 2023*
- *Ekspropriationsforretningen: Udskrift af forhandlingsprotokollens 19. hæfte af den 1. maj 2023*
- *Arealfortegnelse for lb.nr. 108*
- *Ekspropriationsplan for lb.nr. 108*

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens afgørelse af 2. juni 2023. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 2. juni 2023:

"Erstatning for servitut om gastransmissionsanlæg

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 gastransmissionsanlægget på ejendommen medfører, jf. ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

Erstatningen for gastransmissionsanlæggets 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. Efter sædvanlig praksis for anlæg af denne type er det fundet hensigtsmæssigt at fastsætte tabet på grundlag af takster, der er ens for alle ejendomme i samme kategori, f.eks. landbrugsejendomme.

For servitutareal, der ligger inden for en afstand på 0-5 meter fra ledningsmidten (10 meter bredt bælte), har kommissionen fastsat en erstatning på 6,50 kr. pr. m^2, og for sikkerhedszonen 5-20 meter fra ledningsmidten (2 x 15 meter brede bælter) er fastsat en erstatning på 2 kr. pr. m^2.

Servitutten, der pålægges denne og andre ejendomme til sikring af gastransmissionsanlægget, er indholdsmæssigt identisk med den servitut, der er pålagt en række ejendomme til sikring af gastransmissionsledningen "Baltic Pipe" og senest ved projektet "Omlægning af gastransmissionsledning i forbindelse med Ny jernbane over Vestfyn". Kommissionen har derfor fundet, at erstatningen for servitutpålægget bør fastsættes efter samme principper og takster, som er anvendt ved Baltic Pipe ledningen og Vestfyn ledningen. Taksterne vedrørende Baltic Pipe ledningen er desuden tiltrådt af Taksationskommissionen for Fyn og Sydlige Jylland samt Taksationskommissionen for Sjælland m.v. i en række afgørelser.

I henhold til fast ekspropriationspraksis er det det berørte areals nuværende anvendelse og det plangrundlag, som gælder for arealets anvendelse, der lægges til grund ved fastsættelse af erstatningen.

Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone, og der foreligger på ekspropriationstidspunktet ikke oplysninger om konkrete planer om opførelse eller udvidelse af bygninger på ejendommen.

Kommissionen finder, at der ikke gør sig særlige forhold gældende for denne ejendom, som kan begrunde en fravigelse af de anvendte takster.

Kommissionen har ved sin vurdering bl.a. lagt vægt på, at ledningen efter besigtigelsen er flyttet længere væk fra bygningerne, så der kan udvides til landbrugsformål.

Det bemærkes i forhold til det af ejeren anførte om muligheden for at udvide bygningerne med henblik på en ændret anvendelse af ejendommen, at der efter kommissionens opfattelse ikke er en såkaldt forventningsværdi til det berørte areal, som kan medføre en merværdi af arealet i forhold til erstatningsfastsættelsen for servitutpålægget. Det bemærkes i den forbindelse, at "forventningsværdi" i denne sammenhæng ikke er et udtryk for en ejers subjektive forventninger eller ønsker til et areals ændrede anvendelsesmuligheder på sigt. Forventningen skal være baseret på objektive forhold.

Det er på denne baggrund kommissionens opfattelse, at de fastsatte takster dækker det tab, som ejendommen lider ved den rådighedsindskrænkning, som servitutpålægget medfører.

Erstatning for placering af markeringspæl

Kommissionen har fastsat erstatning for placering af en markeringspæl, hvorved kommissionen har lagt vægt på, hvor på ejendommen den placeres, herunder hvilken gene den må antages at medføre for markdriften.

For placering af en markeringspæl i ejendomsskel er fastsat et beløb på 1.250 kr.

Erstatning for strukturskade, 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 Energinet, således at spørgsmålet kun forelægges for kommissionen i tilfælde af uenighed mellem parterne.

For at dække lodsejers "tekniske bistand" til planlægning i anlægsfasen udbetaler Energinet 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 gastransmissionsledningen. Beløbene udbetales af Energinet som en selvstændig post i forbindelse med tilbageleveringsaftalen efter afslutning af anlægsarbejderne.

<u>Sagen afgøres herefter således:</u>

For servitut om gastransmissionsanlæg 0-5 m zone (10 m bredt bælte), 5.583 m^2 á 6,50 kr.:	*36.289,50 kr.*
For servitut om gastransmissionsanlæg 5-20 m sikkerhedszone (2x15 m brede bælter), 16.757 m^2 á 2 kr.:	*33.514,00 kr.*
For placering af 1 stk. markeringspæl i ejendomsskel (st. 3.550, mod lb.nr. 110):	*1.250.00 kr.*
I alt:	*71.053,50 kr.*

Erstatningen forrentes med 2,60 % p.a. fra den 1. maj 2023, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).”

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren fremførte under besigtigelsen den 13. november 2023, at servitut om gastransmissionsanlæg negativt påvirker ejendommens mulighed for udvikling. Lodsejer anførte, at det ikke længere er muligt at opføre en ridehal, samt at en kornhal, der er mindre end en ridehal, kun kan opføres ved siden af de nuværende bygninger. Derudover gjorde lodsejer gældende, at potentielle købere i højere grad vil lægge vægt på jorden tættest på bygningerne, og at erstatningen derfor bør udgøre et højere beløb for servitutbelagt jord tæt på bygningerne end for servitutbelagt jord længere væk fra bygningerne.

Lodsejer bemærkede, at den ikke erstatningsudløsende markeringspæl i vejlinjen ved vejen til bygningerne er meget mere synlig end den erstatningsudløsende markeringspæl længere væk fra bygningerne. Lodsejer gjorde gældende, at synligheden af markeringspælen tættest på bygningerne vil have en negativ påvirkning på en fremtidig salgspris og derfor også bør udløse erstatning.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant oplyste under besigtigelsen den 13. november 2023, at linjeføringen er flyttet mest muligt for at give mulighed for tilbygning. Derudover anførte repræsentanten, at det ikke kun er gasledningsservitutten, der bestemmer, om der kan opføres en tilbygning.

Anlægsmyndighedens repræsentant påpegede, at der ikke er givet erstatning for markeringspælen tættest på bygningerne, da den står på vejarealet. Derudover henviste repræsentanten til, at katodebæltet ligger på gasrørledningen og langs vejlinjen til markeringspælen, hvorfor den ikke vil påvirke den landbrugsmæssige drift.

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 gastransmissionsanlæg 0-5 m zone (10 m bredt bælte), 5.583 m^2 á 6,50 kr.:	36.289,50 kr.
For servitut om gastransmissionsanlæg 5-20 m sikkerhedszone (2x15 m brede bælter), 16.757 m^2 á 2 kr.:	33.514,00 kr.
For placering af 1 stk. markeringspæl i ejendomsskel (st. 3.550, mod lb.nr. 110):	1.250.00 kr.
I alt:	71.053,50 kr.

Erstatningen forrentes med 2,60 % p.a. fra den 1. maj 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.