Taksationskommissionen for Sjælland mv.

Kendelse

Den 20. november 2024

Sagsnr. 2024-187637

Sagens parter:

Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1 , 4700 Næstved

Lb.nr. 1

mod

Energinet

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse ved ekspropriation i anledning af vedligeholdelse og udvidelse af 132 kV højspændingsstation i Næstved.

Onsdag den 20. november 2024, ca. kl. 11.30 samledes Taksationskommissionen for Sjælland mv. på adresse 1 , 4700 Næstved. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden lektor, dr.jur. Rasmus Grønved Nielsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og landmand Karl Frandsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, administrerende direktør Claus Bo Nielsen og ejendomsmægler og vurderingsspecialist Per Lund Sørensen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland mv. ved e-mail af 10. april 2024 af lodsejer. Lodsejer gav møde sammen med sin hustru person 1 og konsulent Finn Halberg.

Energinet gav møde ved chefkonsulent Ole Daugaard Buhl og Senior Jurist Nanna Dahl Pedersen fra Energinet Eltransmission A/S.

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

Sagens oplysninger

Matr.nr. 1 er en del af en landbrugsejendom beliggende i landzone. Ejendommen har et samlet areal på 366.791 m^2, heraf vej 1.576 m^2. Matr.nr. 1 har et areal på 212.899 m^2, heraf vej 1.136 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering af 1. oktober 2022 blev den samlede ejendom vurderet til 7.100.000 kr., heraf grundværdi 1.569.100 kr.

I forbindelse med vedligeholdelse og udvidelse af 132 kV højspændingsstation i Næstved fik matr.nr. 1 permanent eksproprieret et areal på 9.290 m^2 og midlertidigt eksproprieret et areal på 2.540 m^2, heraf 720 m^2 allé til færdselsret. Grundet den permanente arealafståelse bliver et areal på 1.660 m^2 fraskåret den resterende del af matriklen. Det fraskårede areal blev tilbudt eksproprieret af Energinet, men lodsejer frabad sig dette.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Udskrift af forhandlingsprotokollen af 5. april 2024, 3. hæfte
- KLAGE: E-mail af 10. april 2024 fra lodsejer
- Indlæg fra lodsejer af 5. februar 2024
- E-mail fra Energinet af 13. februar 2024 med visualisering
- Arealfortegnelse nr. 1
- Ekspropriationsplan
- Materiale til ekspropriationsforretning fra lodsejer af 19. februar 2024
- Ekspropriationsforretning: Udskrift af forhandlingsprotokollen af 19. februar 2024, 2. hæfte
- Erstatningsforslag af 19. februar 2024
- Indlæg af 28. oktober 2024 fra lodsejer
    - Artikel: *Milliardprojekt skal sikre grøn strøm til alle* af 23. juli 2024
    - Artikel: *Bred enighed om næste års budget* af 20. september 2024
- Indlæg af 30. oktober 2024 fra Energinet

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 5. april 2024. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 5. april 2024:

"Erstatning for arealafståelse

Da ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone, finder kommissionen, at erstatningen for ekspropriationsindgrebet skal fastsættes efter samme principper som ved andre landbrugsejendomme.

For arealafståelsen har kommissionen fastsat en erstatning på 20 kr. pr. m^2 svarende til 185.800 kr.

Arealerstatningen på 20 kr. pr. m^2 er fastsat på baggrund af ejendommens vurdering, herunder karakteren af ejendommen.

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

Der er efter kommissionens opfattelse ikke knyttet en såkaldt forventningsværdi til det berørte areal, som kan medføre en merværdi af arealet i forhold til erstatningsfastsættelsen. Der er således ikke en aktuel offentlig planlægning for arealet, som kan give ejerne en berettiget forventning om, at arealet inden for en overskuelig fremtid kan anvendes til et andet formål end den aktuelle brug. Det bemærkes i den forbindelse, at "forventningsværdi" i denne sammenhæng ikke er et udtryk for en ejers subjektive forventninger til et areals ændrede anvendelsesmuligheder på sigt. Forventningen skal være baseret på objektive forhold.

Der foreligger ifølge det oplyste ikke konkrete planer om opførelse af solcelleanlæg på det eksproprierede areal.

Det forhold, at ejeren efter det oplyste har modtaget tilbud om køb af et andet areal beliggende på den modsatte side af adresse 2 *, kan ikke føre til at en højere vurdering af det eksproprierede areal.*

Det er på denne baggrund kommissionens opfattelse, at den fastsatte m^2-pris dækker det tab, som ejendommen lider ved ekspropriationen.

Defigurering

For defigurering af det afskårne areal på 1.660 m^2 har kommissionen i overensstemmelse med fast praksis fastsat en erstatning på 10 kr. pr. m^2 svarende til 16.600 kr.

For defigurering mellem mast og hegn på ca. 80 m^2 har kommissionen fastsat en erstatning på 20 kr. pr. m^2 svarende til 1.600 kr. Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt vægt på, at det reelt ikke vil være muligt at dyrke det mellemliggende areal ved brug af større landbrugsmaskiner.

Erstatning for tab af herlighedsværdi

Som anført i protokollen fandt kommissionen ikke på det forhåndenværende grundlag at kunne tage stilling til evt. tab af herlighedsværdi, men bemærkede, at spørgsmål om erstatning i relation til naboretlige gener vil kunne rejses over for ekspropriationskommissionen indtil 1 år efter anlæggets afslutning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21.

Øvrige erstatningsposter

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal, herunder strukturskade og evt. afgrødetab, forudsættes aftalt mellem ejeren og Energinet, således at spørgsmålet kun forelægges for kommissionen i tilfælde af uenighed mellem parterne.

For ændring af et markkort er fastsat et beløb på 1.500 kr.

Endvidere er tillagt et beløb på 5.000 kr. for selv at indhente panthavesamtykke til udbetaling af erstatningen.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand har kommissionen under hensyn til sagens karakter og omfang fastsat et beløb på 7.500 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse 9.290 m² á 20 kr.:	*185.800 kr.*
For defigurering ved mast 80 m² á 20 kr.:	*1.600 kr.*
For defigurering af fraskåret areal 1.660 m² á 10 kr.:	*16.600 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*
For selv at indhente panthaversamtykke:	*5.000 kr.*
I alt:	*210.500 kr.*

Godtgørelse for sagkyndig bistand *7.500 kr.*

Erstatningen forrentes med 3,60 % p.a. fra den 19. februar 2024, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal forudsættes aftalt mellem ejeren og Energinet.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 og § 29 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).”

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at arealprisen forhøjes til 100-175 kr. per m² samt tilføjelse af erstatning for tabt herlighedsværdi.

Lodsejeren fremførte som støtte for påstanden om forhøjet arealpris, at der var en vis forventningsværdi i området grundet en række vedvarende energi-projekter, der er under projektering og etablering.

I indlæg af 28. oktober 2024 skriver lodsejer bl.a. følgende:

”Jeg er blevet kontaktet af 4 firmaer vedr. jordsalg til VE projekter i løbet af det sidste år. Jeg har indgået og underskrevet en optionsaftale med GreenGo Energy på ca. 1 ha beliggende op ad transformerstationens østlige side på matr. 1 . Desuden har jeg netop fået tilbudt endnu en optionsaftale fra et kendt firma på knap 1 ha beliggende på matr. 2 lige syd for rute 22, som dog ikke er underskrevet endnu. Forventes underskrevet før d. 20/11-2024. Begge projekter ligger med erhvervelsespriser på 110-125 kr/m2.

[…]

Jeg har kendskab til og dokumentation fra andre sager, hvor energiselskaber har købt/eller har tilbudt at købe arealer i umiddelbar nærhed af en transformerstation. Der er andre eksempler fra bl.a. Næstved og Odsherred, hvor der findes priser på 100 – 175 kr/m2, hvilket også er min forventning for erstatningsudmålingen af jorden som Energinet skal bruge.

I området er der en række VE projekter under projektering og etablering, og vedhæftet er også 2 artikler fra Sjællandske fra d. 23/7-2024 samt d. 20/9-2024, hvor borgmester Carsten Rasmussen bl.a. udtaler, at han ser dette område som et potentielt erhvervsområde for Næstved Kommune bl.a. pga. infrastruktur med nye veje og adgang til el. Det underbygger forventningen om en erstatning i niveauet nævnt ovenfor."

Lodsejer gjorde gældende, at det er bedre at sælge til energianlæg end at sælge som almindelig landbrugsjord. Lodsejeren påpegede, at især jorden tæt op af transformerstationer har en højere værdi, da det netop er disse arealer, der benyttes til energianlæg.

Lodsejeren fremførte som støtte for påstanden om erstatning for tabt herlighedsværdi, at transformerstationen efter udførelse af udvidelsen vil ligge helt op ad lodsejers allé. Lodsejeren gjorde gældende, at transformerstationen herefter vil være langt mere tydelig fra beboelsen, hvorfor der vil være tab af herlighedsværdi hvilket vil påvirke ejendomsværdien negativt.

Energinet påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Energinet fremførte i indlæg af 30. oktober 2024 bl.a. følgende:

"Ad) Forventningsværdi

Energinet er af den opfattelse, at spørgsmålet om forventningsværdi, som udgangspunkt skal vurderes ud fra det plangrundlag, ejendommen er omfattet af. Energinet finder ikke, at der aktuelt er sådanne planer, der kan begrunde en berettiget forventning om, at der kan realiseres et solcelleprojekt på det eksproprierede areal.

I en sag, der var indbragt for Taksationskommissionens for Nord- og Midtjylland (kendelse af 4. september 2024, sagsnr. 2024-180592), forelå der en betinget købsaftale på ejendommen med henblik på opførelse af solcelleanlæg. Den betingede købsaftale fastsatte handelsprisen til 40 kr. pr. m^2. Taksationskommissionen stadfæstede ekspropriationskommissionens afgørelse på 20 kr. pr. m^2. Taksationskommissionen lagde til grund, at der ikke forelå noget plangrundlag for et solcelleprojekt på ejendommen, ligesom der heller i øvrigt var fremlagt oplysninger om tilladelser eller tilsagn, der kunne begrunde en berettiget forventning om realisering af et sådant projekt på det eksproprierede areal.

På denne baggrund finder Energinet ikke, at optionsaftaler, købstilbud m.v. på lodsejers øvrige arealer kan medføre, at der er en erstatningsberettiget forventningsværdi tilknyttet det eksproprierede areal. Energinet finder derfor, at ekspropriationskommissionens kendelse skal stadfæstes.

Energinet finder ikke, at der i sagen er fremvist sammenlignelige handler, der påviser, at der er sket en så markant prisstigning på landbrugsarealer i området, hvor der ikke aktuelt er planlagt for en mere intensiv anvendelse.

Energinet anerkendte, at der findes mange optionsaftaler tæt ved transformerstationer, samt at arealerne oftest ligger meget tæt på stationerne. Energinet påpegede, at det fra et samfundsøkonomisk perspektiv er uhensigtsmæssigt at omringe stationerne med energianlæg, da stationerne herefter ikke kan udvides. Energinet bemærkede, at dette også er grunden til, at Energinet protesterer ved offentlige høringer af sådanne energianlæg.

Energinet fremførte som støtte for påstanden om ingen erstatning for tabt herlighedsværdi, at erstatning på naboretligt grundlag først kan vurderes, når anlægget er endeligt etableret og taget i brug.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til den erstatning, som lodsejer har ret til for permanent ekspropriation af areal på 9.290 m^2, defigurering af areal ved mast på 80 m^2, fraskæring af areal på 1.660 m^2, samt ændring af markkort og panthaversamtykke i anledning af vedligeholdelse og udvidelse af 132 kV højspændingsstation ved ejendommen. Kommissionen tager derimod ikke stilling til erstatning for ekspropriation til midlertidigt arbejdsareal og eventuelle naboretlige gener så som tabt herlighedsværdi, der begge udestår mellem parterne med adgang til indbringelse for ekspropriationskommissionen.

Lodsejer har krav på fuldstændig erstatning for ekspropriationsindgrebet. Denne vurdering er udtryk for et skøn. Taksationskommissionen finder i overensstemmelse med fast praksis, at der ikke er grundlag for at tillægge erstatning for forventningsværdi, idet der ikke er det fornødne plangrundlag og aktualitet i forhold til opsætning af energianlæg på ejendommen. I vurderingen lægger kommissionen navnlig vægt på, at der på ekspropriationstidspunktet ikke eksisterede et plangrundlag, der gav lodsejeren en berettiget forventning om en højere arealpris end den sædvanlige markedsværdi for almindelig landbrugsjord i området. Den forventningsværdi, der eventuelt måtte skyldes selve anlægget, kan i sagens natur ikke have betydning for den ekspropriationsretlige værdiansættelse af det areal, der er blevet eksproprieret til selvsamme anlæg.

Taksationskommissionen finder imidlertid, at ekspropriationskommissionen har sat arealprisen for lavt. En arealpris på 20 kr. per m^2 er et landsgennemsnit for markedsprisen på almindelig landbrugsjord, som kan variere rundt om i Danmark. Lodsejers ejendom ligger i et område med en højere arealpris på almindelig landbrugsjord end landsgennemsnittet, jf. bl.a. Taksationskommissionen for Sjælland m.v.'s kendelse af 19. september 2023 i sag 2023-137269.

Taksationskommissionen har skønsmæssigt fastsat en erstatning for permanent arealafståelse på 25 kr. per m^2 for 9.290 m^2 eller i alt 232.250 kr.

Erstatning for defigurering ved mast fastsættes til 25 kr. per m^2 for 80 m^2 eller i alt 2.000 kr. Taksationskommissionen vurderer ligesom ekspropriationskommissionen, at det ikke vil være muligt at dyrke arealet med store landbrugsmaskiner eller på anden måde tilføje ejendommen værdi, hvorfor arealprisen fastsættes til det samme som arealprisen for den permanente arealafståelse.

Erstatning for det fraskårede areal på 1.660 m^2 fastsættes til 12,50 kr. per m^2 eller i alt 20.750 kr. Det er taksationskommissionens vurdering, at det fraskårede areal stadig har en vis værdi på trods af, at det ikke vil kunne dyrkes med store landbrugsmaskiner. Arealet er dog stort nok til, at det kan benyttes erhvervsmæssigt på anden vis. Kommissionen har skønsmæssigt fastsat prisen til halvdelen af prisen per m^2 for det øvrige areal omfattet af indgrebet.

Med hensyn til erstatning for ændring af markkort og panthaversamtykke stadfæster taksationskommissionen denne del af ekspropriationskommissionens afgørelse.

Taksationskommissionen fastsætter skønsmæssigt en passende godtgørelse for sagkyndig bistand for begge kommissioner til 10.000 kr. i alt. Taksationskommissionen lægger vægt på, at der ikke har været væsentligt yderligere arbejde forbundet med klagebehandlingen.

Konklusion

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse 9.290 m^2 á 25 kr./m^2	232.250 kr.
For defigurering ved mast 80 m^2 á 25 kr./m^2	2.000 kr.
For fraskåret areal 1.660 m^2 á 12,50 kr./m^2	20.750 kr.
For ændring af markkort	1.500 kr.
For panthaversamtykke	5.000 kr.
I alt:	261.500 kr.
Godtgørelse for sagkyndig bistand ved begge instanser	10.000 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, § 22. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til §§ 19 og 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsproceduren) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Rasmus Grønved Nielsen

Susanne Nielsen

Karl Frandsen

Claus Bo Nielsen

Per Lund Sørensen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

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 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 10. december 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

