Kendelse

22. november 2017

Sagsnr. TS82001-00024

Ejeren af matr.nr. 1 , 2 , 3 , 4 , 5 , 6 , 7 , 8 **Allindemagle by, Allindemagle samt matr. nr.** 9 **Allindemagle Hovedgård**

Beliggende: Adresse 1 , Allindelille
4100 Ringsted

mod

Ringsted Kommune

Sagen vedrører udmåling af ejerens erstatning i forbindelse med ekspropriation til kloakanlæg.

Den 22. november 2017, kl. 13.00 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse 1 , 4100 Ringsted. I Overtaksationskommissionens behandling af sagen deltog formanden, Peter Møgelvang-Hansen, København, de af regeringen udpegede medlemmer af Overtaksationskommissionen, Knud Birk Iversen og Henrik Tage Carlsen, samt det til forretningen udpegede kommissionsmedlem, Peter Lind Frederiksen.

Overtaksationskommissionen blev bistået af landinspektør Vibeke Stærdahl Nielsen og landinspektør Gert M. Henningsen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af Ringsted Forsyning. For klagerne mødte deres rådgiver, professor, dr. jur. Peter Mortensen, Cowi, Rikke Søndergaard og Mads Terkelsen, begge Ringsted Kommune, samt Lis Ludvigsen, Ringsted Forsyning og Denis Christophersen, Cowi.

Ejeren, Lodsejer , var mødt sammen med sin rådgiver, Claus S. Madsen, Agropro.

Protokollen blev ført af formanden.

Mødet indledtes med besigtigelse af ejendommen.

Efter besigtigelsen fortsatte mødet hos Ringsted Kommune, Teknisk Forvaltning, Rønnedevej 9, Ringsted.

Sagens oplysninger

Ekspropriationen er foretaget af Ringsted Kommune ved beslutning af 27/6/2011 i forbindelse med ny kloakering af områderne ved Boligområde og Vej . Spildevandsledninger med tilbehør er etableret på matr. numrene 1 , 10 , 2 , 5 , 4 , 8 og 7 , Allindemagle by, Allindemagle, der er en del af Lodsejer s landbrugsejendom. Som led i kloakeringsprojektet blev der etableret 7 brønde og en pumpestation, ligesom der blev pålagt servitut om respekt af spildevandsledning med tilbehør og om adgang til anlægget. Ifølge servitutten må der ikke inden for et bælte af 2 m fra ledningens midte foretages bebyggelse eller beplantning med træer med dybtgående rødder eller andet, der kan være til skade for anlægget. Ejeren skal tåle de ulemper, der kan være forbundet med fremtidige eftersyns-, reparations- og vedligeholdelsesarbejder.

Cowi foretog i forbindelse med Taksationskommissionens behandling af sagen en arealopgørelse til brug for beregning af servituterstatninger jf. servitutrids og opgørelse af de relevante arealer, som viste følgende: matr. nr. 4 29 m^2, matr.nr. 10 567 m^2, matr. nr. 2 : 238 m^2, dvs. i alt 834 m^2.

På ejerens vegne opgjorde Claus S. Madsen i juni 2015 ejerens erstatningskrav med udgangspunkt i Landsaftale mellem Danva og landsorganisationerne "Vand og spildevand i landsbrugsjord", 2014, som følger:

Grundbeløb:	4.385 kr.
Ledningsdeklaration:	
1375 m – 100 m = 1275 m à 14,69 kr.	18.730 kr.
1375 m x 4 = 5.500 m^2 à 3,06 kr.	16.850 kr.
Brønde:	
6 brønde i udyrket areal à 1/3 af 14.550 kr.:	29.100 kr.
1 brønd under terræn i mark, 2/3 af 14.690 kr.:	9.797 kr.
Pumpestationer:	
1 pumpestation på matr. nr. 4 :	17.195 kr.
1 skab ved pumpestation matr. nr. 4 :	17.195 kr.
Strukturskade	
Stor strukturskade 3500 m^2 à 3,55 kr.:	12.425 kr.
Tillæg for råjord på matr.nr. 2 960 m^2 à 1,50 kr.	1.440 kr.
Let strukturskade 5606 m^2 à 0,42 kr.:	2.354 kr.
Manglende aflevering: grubning, harvning og stensamling	
18 timer à 550 kr.:	9.900 kr.
Spærret adgang af borebil, varslet ved åstedsforretning	
5 timer à 2.500 kr.:	12.250 kr.
Afgrødetab	
2014: 574 m2 vårbyg, malt à 1,07 kr :	614 kr.
2015: 5915 m^2 vårbyg, malt à 0.86 kr.:	5.086 kr.
2015; 960 m^2 vinterraps à 0.98 kr:	941 kr.
Udført drænarbejde i forbindelse med tilslutning af dræn og stenfaskiner, som varslet på åstedsforretning matr. nr.10ah	
20 timer à 550 kr.:	11.000 kr.
Lodsejer s egen tilslutning fra pumpebrønd hos nabo til brønd ved ejendom matr. nr. 1	
Autoriseret kloakmester:	6.000 kr.

papirarbejde etc. 18 timer à 550 kr.:	9.500 kr.
I alt	184.456 kr.

Ringsted Forsyning tilbød i skrivelse af 9/9/2015 følgende erstatning, der var baseret på DONG Energy's retningslinier for erstatningsaftaler angående olie- og naturgasledninger i landbrugsjord, 2014.

Deklarations bælter:
Brønde i vejarealer giver ikke erstatning, idet arealer som disse ikke er dyrkbare.
Ledninger i vejarealer deklareres ikke, derfor ingen servituterstatning herfor.

Ledning over matr. nr.: 10 , 567 m^2 deklarationsbælte à 6,07 kr.:	3442,69 kr.
Ledning over matr. nr.: 2 , 238 m^2, deklarationsbælte à 6,07 kr.:	1444,66 kr.
Ledning over matr. nr.: 4 , 29 deklarationsbælte à 6,07kr.:	176,03 kr.
Erstatning for deklarationsbælter i alt:	*5.062,38 kr.*

1 brønd under terræn i mark på matr. nr. 10 :	*2.013,00 kr*
1 pumpestation med styreskab på matr. nr. 4 :	*4.026,00 kr.*

Strukturskade:
Der er ikke forskel på strukturskade i DONGs retningslinjer.
Efter entreprenørens oplysninger er der kørt/oplagt jord
på følgende matrikler (foruden hvor der er gravet):

Borebil på matr. nr. 1 , 8 x 12m, erstattes med:	324,00 kr.
Oplæg af jord langs vej forbi nr. 20 på matr. nr. 1 og 2 , 5 m x 256m:	3.456,00 kr.
Oplæg af jord på hjørnet mod nr. 19 på matr. nr.10al, 12m x 12m:	388,80 kr.
Oplæg på vej i forbindelse med lægning af kloakledning i vej til nr. 19, kørsel langs vej på stubmark på matr.nr.10al, 6m x 140m:	2.268,00 kr.
Gravning i mark mellem sti og nr. 19, 950 m^2:	2.565,00 kr.
Gravning i mark matr. nr.: 10 , 2000 m^2:	5.400,00 kr.
Gravning i mark matr. nr.: 4 , 30 m^2:	81,00 kr.
Erstatning strukturskade i alt:	*12.214,80 kr.*

Tillæg for råjord på matr. nr. 2 , 950 m^2: *1.425,00 kr.*

.

Manglende aflevering: grubning, harvning og stensamling:
Denne post står Ringsted Forsyning uforstående overfor, idet der er indgået særskilt aftale mellem entreprenør og Lodsejer .

Spærret adgang af borebil, varslet ved åstedsforretning:
Det blev ifølge Ringsted Forsyning ikke varslet, hvornår der skulle køres hvor, ligesom det var mundtligt aftalt med Lodsejer , at han kunne oplyse entreprenør om, hvornår der skulle være adgang.

Afgrødetab:

2014: 490 m^2 vårbyg: x 1,07 kr./m^2:	525,00 kr.
2015: 3626 m^2 vår byg: x 0,86 kr./m^2:	3.119,00 kr.
950 m^2 vinterraps: x 0,98 kr./m^2:	931,00 kr.
Erstatning afgrøde i alt:	*4.575,00 kr*
Samlet erstatning i alt:	*29.316,18 kr*

Ringsted Forsyning oplyste, at man stod uforstående over for ejerens krav om erstatning for udført drænarbejde i forbindelse med tilslutning af dræn og stenfaskiner idet Ringsted Forsyning henviste til, at der var indgået særskilt aftale mellem entreprenør og ejeren, og at dette arbejde blev udført af entreprenøren, bortset fra tildækning, idet Lodsejer selv ville tilslutte nye dræn og derfor ikke ønskede tildækning.

Ringsted Forsyning afviste desuden ejerens krav om erstatning for egen tilslutning fra pumpebrønd hos nabo til brønd ved ejendom matr. nr. l0i, idet man har henvist til, at der er lagt stik ind på Lodsejer s boligparcel, matr. nr. 1 .

Afgørelse af 10/11/2015 truffet af Taksationskommissionen for Vestsjælland, sag 12/2014.

"Vedrørende matr. nr. 1 og 2 Allindemagle by, Allindemagle:
Ledningsdeklarationen forhindrer som udgangspunkt ikke lodsejeren i at dyrke sin jord. Det fremgår ikke af klagerens opgørelse over sit krav, hvilke ledninger der indgår i den samlede opgørelse med 1.375 meter. Herefter finder Taksationskommissionen at måtte henholde sig til de af COWI NS gennemførte opmålinger, der rettelig ikke omfatter ledninger i vej.
Under hensyn til, at der er tale om en landbrugsejendom i aktiv drift har Taksationskommissionen fundet det mest korrekt, at Danvas takster for vand- og spildevandsanlæg, der også var gældende på ekspropriationstidspunktet anvendes i stedet for Dongs takstsystem.

Ledningsdeklarationsbælter:
Det samlede deklarationsareal for matriklerne 10 , 2 og 10ag Allindemagle By, Allindemagle udgør efter Cowi NS's opmålinger 834 m^2. Ifølge Danvas takster for ledningsdeklarationer ydes der 3,06 kr. pr. m^2 deklarationsareal, hvilket beløber sig til 2.552,04 kr. Erstatningen pr. løbende meter beløber sig med 14,69 kr. pr. lb. meter på 204 m. til 3.063,00 kr. eller i alt 5.615,00 kr.

Brønde:
Der er etableret 6 brønde i udyrket areal, hvilket efter Danvas takster giver 1/3 af 14.690,00 kr. pr. brønd eller i alt 1/3 af 88.140,00 kr. eller 29.380,00
En brønd under terræn på matr. nr. 10 smst. i dyrket areal erstattes med 50 % af 14.690,00 kr. svarende til 7.345,00 kr.

Pumpestationer med skab:
En pumpestation på matr. nr. 4 smst. erstattes efter Danvas takster med 17.139.00 kr.

Strukturskade:

Danvas takstsystem skelner til forskel fra Dongs takster imellem stor og let strukturskade, hvoraf sidstnævnte erstattes med 0,42 kr. pr. m^2, medens større strukturskade erstattes med 3,55 kr. pr. m^2 ved grundværdier på over 35.000 kr. pr. ha., hvilket er tilfældet efter 2013-vurderingen som helhed. For ovennævnte samt for manglende aflevering, grubning m.m. samt for retablering af dræn og stenfaskine finder kommissionen, at der bør ydes en skønsmæssig erstatning på 15.000,00 kr.

Afgrødetab:
Den samlede erstatning herfor findes at kunne fastsættes til 6.141,00 kr. for årene 2014 og 2015, som opgjort af lodsejeren.
Idet lodsejeren selv som udgangspunkt må betale for tilslutning fra pumpebrønd til egen ejendom ydes ingen erstatning for denne del af installationen.
Den samlede erstatning ydes herefter medregnet fast grundbeløb for indgrebet pr. lodsejer 4.314,00 kr. med 84.934,00 kr.

***Derfor** bestemmes:*

For indgrebet i form af etablering af ledningsnet med deklaration, brønde, pumpestation, strukturskade og andre følger af indgrebet samt afgrødetab skal Ringsted Kommune betale lodsejeren Lodsejer , Adresse 1 *, 4100 Ringsted 84.934,00 kr. samt for juridisk bistand 15.000,00 kr. + moms.*
Erstatningsbeløbene forrentes fra datoen fra ekspropriationsbeslutningen til betaling sker, med en årlig rente svarende til Nationalbankens diskonto på ekspropriationstidspunktet.
Udgifterne ved Taksationskommissionens behandling af sagen betales af Ringsted Kommune".

Parternes påstande og synspunkter
På vegne af Ringsted Forsyning nedlagde Peter Mortensen påstand om, at erstatningen nedsættes til samlet 29.316,18 kr. som opgjort i Ringsted Forsynings skrivelse af 9/9/2015, jf. ovenfor.

Til støtte for påstanden anførtes de synspunkter, der er gjort gældende i skriftligt indlæg af 17/10/2017. Heraf fremgår bl.a.:

"Ringsted Spildevand er ikke enig i, at DANVAs takster for Vand- og Spildeandsanlæg, skal anvendes til opgørelse af erstatningen. Taksationskommissionens opgørelse af erstatningen og de erstatningsposter, som kommissionen har medtaget, bestrides ikke af Ringsted Spildevand, bortset fra at opgørelsen ikke bør ske på grundlag af DANVAs takster. Ringsted Spildevands synspunkter er derfor begrænset til at angå, hvorfor DANVAs takster ikke skal finde anvendelse.

*Ringsted Spildevand henviser til de allerede fremsendte bemærkninger i ankeskrivelse af 2. december 2015 og fremhæver følgende **anbringender** til støtte for, at DANVAs takster for Vand- og Spildevandsanlæg ikke skal finde anvendelse:*

1) DANVAs takster gælder ikke ved ekspropriation
Taksationskommissionen for Vestsjælland har begrundet anvendelsen af DANVAs takster med, at Ejendommene er "en landbrugsejendom i aktiv drift". Det bestrides ikke, at der er tale om en landbrugsejendom, men dette kan efter Ringsted Spildevands opfattelse ikke i sig selv begrunde en anvendelse af taksterne ved ekspropriation.

Af DANVAs takster afsnit 1 fremgår:

"Når et vandforsyningsanlæg eller et spildevandsanlæg skal placeres på privatejede arealer, kan det ske enten ved frivillig aftale eller ved en ekspropriation.

*Denne landsaftale beskriver de principper, der gælder ved placering af vandforsynings- og spildevandsanlæg med henblik på at indgå en **frivillig aftale**." (Fremhævet her).*

*Det fremgår således udtrykkeligt, at taksterne sigter på indgåelsen af **frivillige aftaler** – ikke på en ekspropriationssituation. Taksterne er privatretlige aftaler, der ikke gælder, når det er en kommune som eksproprierer. Aftalerne er blandt andet udtryk for, at ledningsejerne ønsker at få anlægsarbejdet til at glide lettere igennem ved opnåelse af frivillige aftaler, og at det er et vigtigt led heri at undgå diskussioner om priserne. Taksterne må derfor anses for at være fastsat højere, end det der i mange tilfælde vil være lodsejernes reelle tab ved anlægsarbejdet*

Taksationskommissionen for Sjælland m.v. har i flere kendelser (Ta I 14/2009, TA I 15/2009 og Ta I 16/2009) fastslået, at landsaftaler ikke er bindende for eksproprierende myndigheder, der ikke har været en del af forhandlingerne i forbindelse med landsaftalernes indgåelse. Kendelsen Ta I 14/2009 vedlægges som bilag 2.

2) Erstatningen skal dække det reelle tab

Som anført er DANVAs takster standardbeløb, som ikke bygger på en vurdering af den enkelte lodsejers reelle tab. Ved ekspropriation er det imidlertid et grundlæggende princip, at lodsejeren skal have dækket sit reelle og fulde økonomiske tab, hverken mere eller mindre. Bevisbyrden for det lidte tab påhviler lodsejeren. En lodsejer kan ikke tilkendes en erstatning, der giver ham en berigelse, heller ikke selv om dette i den konkrete situation kan synes rimeligt, eller fordi ejeren i en anden situation kunne have opnået et større beløb ved at indgå en frivillig aftale.

Forud for placeringen af kloakanlægget på Ejendommene har der gennem lang tid været indgående drøftelser mellem Ejeren og Ringsted Spildevand, og anlægget – herunder brønde og elskab – er efter Ejerens anvisninger søgt placeret på steder, hvor de ikke giver gener for Ejendommens drift. Der er eksempelvis placeret seks brønde i udyrkede arealer og én brønd i dyrket areal, men denne er afsluttet med top under terræn. Pumpestationen og tilhørende styreskab, der betjener Adresse 2 *, er placeret på matr.nr.* 4 *helt yderligt i grundens spidse trekant, hvor lodsejerens tilgængelighed i forhold til dyrkning allerede er yderst vanskelig. Brøndene og pumpestationen giver således ikke Ejeren øget driftsmæssige ulemper, der kan kræves erstattet.*

På baggrund heraf gør Ringsted Spildevand gældende, at Ejeren ikke har dokumenteret at have lidt et økonomisk tab, som går udover, hvad Ringsted Spildevand i skrivelse af 9. september 2015 har tilbudt at betale.

3) Lighedsbetragtninger og proportionalitet

Ringsted Spildevand kloakerer årligt ca. 120 ejendomme, og har i adskillige år fulgt den praksis, der også er anvendt i Ringsted Spildevands erstatningstilbud af 9. september 2015, herunder praksis med betaling af en erstatning på 1.000 kr. pr. minipumpestation. Denne praksis er – indtil nærværende sag – flere gange afprøvet og anerkendt af Taksationskommissionen for Vestsjælland. Se eksempelvis TK 2/2013 og TK 3/2013. (bilag 3 og 4)

Ringsted Spildevand har kun mulighed for at få dækket omkostningerne til kloakering – herunder udgifter til ekspropriation – hos ejerne af de tilsluttede ejendomme. En betydelig forøgelse af erstatningsniveauet for Ejendommene vil således – ud over at stille én lodsejer bedre end andre – skulle betales af alle tilsluttede lodsejere i fællesskab. Ejeren i denne sag vil således også komme til at bidrage til betaling af sin egen erstatning.

Såfremt erstatningsniveauet for pumpebrønde ændres fra 1.000 kr. pr. stk. – som i Taksationskommissionen for Vestsjællands hidtidige praksis – til 17.139 kr. pr. stk. efter DANVAs takster, vil det med 120 ejendomme betyde en årlig merudgift for Ringsted Spildevand på 1.936.680 kr. Et udgiftsniveau af denne størrelse vil betyde, at den miljøgevinst, som er forudsat ved kommunalbestyrelsens beslutning om kloakering, ikke vil kunne realiseres.

Ringsted Spildevand henviser endvidere til dom af 29. juni 2012 fra Retten i Roskilde (bilag 5). Retten fastslog blandt andet, at det var nødvendigt og proportionalt ved ekspropriation at pålægge en lodsejer etablering af en minipumpestation på hans ejendom med tilslutning til lodsejerens elmåler. Af sagen fremgik, at etablering af en selvstændig el-station ville have præcedensvirkning ved fremtidige ekspropriationer og medføre en årlig merudgift for kommunen på cirka 2,1 mio. kr., som ville medføre en stigning i vandafledningsafgiften. En sådan merudgift ville være uproportional og samfundsøkonomisk ufordelagtig.

Ejendommene udgør landbrugsejendomme, hvor arealprisen på ekspropriationstidspunktet formentlig var omkring 18 kr. pr. m². Det areal, som på Ejendommene berøres af anlægget (servitutareal, brønde m.v.), udgør i alt knap 850 m². Hvis det havde været praktisk muligt og nødvendigt, kunne Ringsted Spildevand således ved ekspropriationen have erhvervet det samlede berørte areal på ejendommen for i alt 15.300 kr.

På denne baggrund gør Ringsted Spildevand gældende, at der er ***et betydeligt misforhold mellem indgrebet og den erstatning, som Taksationskommissionen for Vestsjælland har tilkendt****, og at en højere erstatning vil medføre væsentlige negative samfundsmæssige konsekvenser og en uberettiget berigelse af Ejeren".*

På ejerens vegne nedlagde Claus S. Madsen påstand om, at erstatningen fastsættes til i alt 190.704 kr., idet der henvistes til ejerens erstatningsopgørelse af juni 2015, gengivet ovenfor, tillagt afgrødetab vedrørende matr. nr. 10 for 2016 og 2017, der blev specificeret som følger:

Afgrødetab 2016	2394 m^2 vårbyg à 1,00 kr.:	2.394 kr.
Afgrødetab 2017	2394 m^2 brødhvede af 1,61 kr.:	3.854 kr.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Som anført af Ringsted Forsyning skal erstatningen for et foretaget ekspropriationsindgreb, fastsættes på grundlag af en vurdering af de konkrete forhold med henblik på at fastslå det i det enkelte tilfælde konkret lidte tab. Ved udmålingen af de enkelte erstatningsposter kan der efter omstændighederne tillægges generelle aftaler, retningslinjer og vejledninger, såsom DONGs retningslinjer for erstatningsaftaler og DANVAs landsaftale, en vis vejledende betydning.

Overtaksationskommissionen finder som følge af det anførte, at der ikke er grundlag for at lade et fast grundbeløb indgå som en erstatningspost ved fastsættelsen af ekspropriationserstatning.

Af de grunde, der er anført af Taksationskommissionen, lægger Overtaksationskommissionen til grund, at det samlede deklarationsbelagte areal for matr. nr. 10 , 2 og 4 udgør 834 m^2. Erstatningen for de pålagte deklarationer findes passende at kunne fastsættes til 5.500 kr.

Etableringen af de seks brønde på udyrkede arealer kan efter Overtaksationskommissionens opfattelse ikke begrunde erstatning. Erstatningen for etableringen af brønden under terræn på matr. nr. 10 fastsættes skønsmæssigt til 2.500 kr.

Under hensyn til, at pumpestationen med styreskab på matr. nr. 4 er beliggende et sted, som i forvejen var vanskeligt tilgængeligt for landbrugsmaskiner, fastsætter Overtaksationskommissionen skønsmæssigt erstatningen herfor til 5.000 kr.

Erstatningen for strukturskade, herunder ødelagt dræn mv., fastsættes på grundlag af besigtigelsen skønsmæssigt til 25.000 kr.

Erstatningen for afgrødetab i 2014 og 2015 fastsættes skønsmæssigt til 6.500 kr. Da ejeren har undladt at opdyrke 10 i 2016 og 2017, er der efter Overtaksationskommissionens opfattelse ikke grundlag for at imødekomme kravet om yderligere erstatning for afgrødetab.

Overtaksationskommissionen finder ikke holdepunkter for at tillægge ejeren erstatning for manglende aflevering, grubning mv. spærret adgang mv. eller for manglende tilslutning frem til boligparcel matr. nr. 1 .

Den samlede ekspropriationserstatning fastsættes herefter til 44.500 kr.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 54 i den tidligere vejlov, lovbekendtgørelse 1048/2011, sammenholdt med miljøbeskyttelseslovens § 61.

Erstatningsbeløbet forrentes fra 27/6/2011, jf. den tidligere vejlovs § 63.

Ringsted Kommune betaler 25.000 kr. til ejeren til dækning af dennes udgifter til sagkyndig bistand ved begge kommissioner, jf. den tidligere vejlovs § 61.

Ringsted Kommune betaler udgifterne til sagens behandling for begge kommissioner, bortset fra vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. den tidligere vejlovs § 62, stk. 2.

Søgsmål vedrørende erstatning skal være anlagt senest 6 måneder efter modtagelse af denne afgørelse, jf. den tidligere vejlovs § 65, stk. 1.

Peter Møgelvang-Hansen

Henrik Tage Carlsen Peter Lind Frederiksen Knud Birk Iversen

Udskriftens rigtighed bekræftes
Viborg den 25. januar 2018

Lotte Broder Jørgensen

Lotte Broder Jørgensen
Kontorfunktionær