Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Den 9. februar 2024

Sagsnr. 2023-153811

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nre. Matr.nr. 1-6

Beliggende: Adresse 1

6880 Tarm

(Lb.nr. 230)

VS

Anlægsmyndighed: Energinet
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til etablering af en 400 kV højspændingsforbindelse med fra Endrup til Idomlund.

Fredag den 9. februar 2024, ca. kl. 9.00 samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 6880 Tarm. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor, dr.jur. Michael Hansen Jensen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen

Bønløkke, ingeniør Mikael Dahl-Jensen samt de kommunalt udpegede medlemmer økonom Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Søren Andersen, LandSyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt.

Anlægsmyndigheden gav møde ved chefkonsulent Troels Bjørn Hansen og landinspektør Hans Vognsen Christensen, begge Energinet.

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

Sagens oplysninger

Ifølge tingbosattesten andrager ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1-3 i forening med matr.nr. Matr.nr. 4-6 Matr.nr. 1-6 et areal på 931.405 m^2, hvoraf 13.702 m^2 udgør vej. Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til ejendomsskyld med en kontant ejendomsværdi på 11.600.000 kr., heraf en grundværdi på 2.576.200 kr. Stuehusets værdi udgør 697.200 kr., heraf en grundværdi vedrørende stuehuset på 6.800 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af hele matr.nr. Matr.nr. 1 på 137.678 m^2, heraf 3.065 m^2 vej. Endvidere pålægges servitut om 150 kV kabelanlæg med tilbehør og servitut om arbejdsareal.

Sagens omstændigheder, herunder en detaljeret beskrivelse af anlægsprojektet og de pålagte servitutter, er i nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 13. juni 2023. 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 13. april 2023 samt et supplerende indlæg fremsendt af lodsejerens forhenværende repræsentant advokat Søren Nørgaard Sørensen
- Supplerende indlæg af 20. januar 2024 fremsendt af lodsejeren

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 13. juni 2023

"På grundlag af de på forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for landbrugsjord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal, har kommissionen fastsat en arealpris på ca. 17 kr. pr. m^2 for 134.613 m^2 god agerjord beliggende på matr.nr. Matr.nr. 1 *. Erstatningen for arealafståelsen udgør herefter 2.288.421 kr.*

For jagtforringelse på ejendommen, som arealafståelse af matr.nr. Matr.nr. 1 *, medfører, har kommissionen tillagt en erstatning på 45.000 kr.*

Herudover har kommissionen for ejendomsindskrænkning, der udgør ca. 7 %, og tab af den driftsmæssige arrondering, tillagt en skønsmæssig erstatning på 250.000 kr., idet der efter kommissionens opfattelse sker afståelse af en større sammenhængende mark, der tillige gør ejendommen velarronderet.

Endelig har kommissionen for servitut om 150 kV kabelanlæg med tilbehør lagt en erstatning på 46.430 kr., hvorved kommissionen har taget udgangspunkt i oplysninger om standardtaksterne i landsaftalerne om el-anlæg på landbrugsjord samt henset til indgrebets karakter og omfang.

Den samlede erstatning for arealafståelse og ulemper udgør herefter 2.629.851 kr., hvilken kommissionen har rundet op til 2.630.000 kr.

Kommissionen finder ikke, at der på nuværende grundlag er mulighed for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Ydermere bemærker kommissionen, at aftalen mellem lodsejer og anlægsmyndighed omkring etablering af ny markvandsboring er lagt grund, hvorfor der ikke udredes erstatning herfor, da anlægsmyndigheden ifølge aftalen afholder udgifterne hertil.

Endvidere har kommissionen drøftet den fremsatte anmodning om erstatning for stuehusets nærhed til den kommende højspændingsstation. Kommissionen finder ikke at kunne imødekomme anmodningen på det aktuelle grundlag. Ved beslutningen har kommissionen lagt vægt på, at kommissionen ikke på det foreliggende grundlag i et tilstrækkeligt omfang kan vurdere, i hvor stort et omfang ejendommens stuehus berøres af den kommende højspændingsstation og dets nærhed dertil. Kommissionen har endvidere lagt særlig vægt på, at de på forretningen nævnte forhold omkring udsigtsmæssige gener og ændring i støjbilledet på ejendommen er forbundet med stor usikkerhed, og at forholdene kan vise sig markant anderledes, når anlægget er taget i brug. Kommissionen finder således, at beslutningsgrundlaget for en behandling af spørgsmål vedrørende nærhed til ejendommens beboelsesbygning på nuværende tidspunkt er for usikkert.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først af anlægsmyndigheden, når den midlertidige brug af arealerne er ophørt.

For eventuelle udgifter til udbetalingsdokumentation i forbindelse med erstatningens udbetaling er lodsejeren efter sædvanlig praksis af kommissionen tillagt en godtgørelse på 5.000 kr., ligesom lodsejeren tillægges en godtgørelse på 1.500 kr. til udarbejdelse af nyt markkort.

Kommissionen har for udgifter til sagkyndig bistand tillagt ejeren en godtgørelse på 40.000 kr. i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29. Kommissionen har herved lagt vægt på retsforholdets beskaffenhed, herunder den forudgående korrespondance, de involverede rådgivere, fremmødet for kommissionen på forretningen, sagens betydning for ejeren og sagens udfald.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført.

Herefter

b e s t e m m e s:

For det afståede areal, ca. 140.743 m², og for samtlige ulemper, herunder om 150 kV kabelanlæg med kabel-tracé på 468 m og kabelanlæg på ca. 6.141 m² som anmærkning A i fortegnelsen, jagtforringelse, ejendomsindskrænkning samt arrondering	*2.630.000 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*
Rente 2,85 % p.a.a fra den 13. juni 2023	
For sagkyndig bistand	*40.000 kr.*

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret således, at erstatningen forhøjes.

Lodsejerens forhenværende repræsentant har sammen med klagen af 4. september 2023 fremsendt et skriftligt indlæg, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

1) – Stuehus:

Med henvisning til den af ejendomsmægler Person 1 , Virksomhed 1 udarbejdede rapport af 7. juni 2023 fastholdes, at der skal betales erstatning for flytning af stuehus, opgjort til kr. 3.600.000,00.

Subsidiært selvom at etablering af højspændingsstation efter det oplyste først forventes færdiggjort i 2. kvartal 2025 – kræves fast en skønsmæssig erstatning for ekspropriationsindgrebets påvirkning på stuehuset, der allerede kan konstateres i forbindelse med ekspropriationen.

Med andre ord: allerede ved beslutning om ekspropriation er værditabet på stuehuset indtruffet. Der tages forbehold om i forbindelse med gennemførelse af taksationsforretningen at fremsende nærmere dokumentation for dette værditab. Uanset at der allerede nu fastsættes en a'contoerstatning for værditabet på stuehuset, så tages forbehold om – når højspændingsstationen opføres – at hidkalde Ekspropriationskommissionen på ny med henblik på fastsættelse af den endelige erstatning.

2) – Anlæggets afstand fra ejendom:

I forhandlingsprotokollen af 13. juni 2023, side 8 lægges der vægt på, at afstanden fra stuehuset til den berørte ejendom vil blive omkring 110 meter – til den nærmeste strømførende del af det planlagte anlæg.

Det gøres gældende, at taksationskommissionen skal lægges til grund, at afstanden fra ejendommens stuehus til det eksproprierede areal (og dermed anlæggets begyndelse – hegnet – og dermed den faktiske påvirkning kun er ca. 35 meter.

Anlæggets påvirkning på ejendommen er således langt større, hvilket fremgår af forhandlingsprotokollen.

I den forbindelse er det irrelevant for ejer af ejendommen og påvirkning af ejendommen, hvor på det eksproprierede areal anlægsmyndigheden måtte vælge at etablere de forskellige installationer.

3) – Prisen på agerjord:

Med støtte i den af ejendomsmægler Person 1 , Virksomhed 1 udarbejdede rapport af 7. juni 2023 skal Taksationskommissionen lægge til grund, at prisen pr. hektar ikke er kr. 170.000,00 som fastsat af Ekspropriationskommissionen, derimod kr. 180.000,00.

Det gøres således gældende, at erstatningen skal forhøjes i overensstemmelse hermed.

4) – Tab af den driftsmæssige arrondering:

Med baggrund i rapport, udarbejdet af Person 1 , Virksomhed 1 den 7. juni 2023 bedes Taksationskommissionen lægge til grund, at de øgede transportudgifter / tabet af den driftsmæssige arrondering skal udgøre kr. 350.000,00, og ikke kr. 250.000,00 som fastsat af Ekspropriationskommissionen

5) – Den procentvise størrelse på ejendomsindskrænkningen:

Af forhandlingsprotokollen af 13. juni 2023, side 15 fremgår at Ekspropriationskommissionen har lagt til grund, at ejendomsindskrænkningen på grund af ekspropriationen udgør ca. 7%.

Dette er en fejl.

Ifølge tingbogen andrager ejendommens areal i alt 93,1405 ha. Ud fra dette er alene 78,71 ha i omdrift, almindeligt agerjord.

Det eksproprierede areal har herefter en væsentlig påvirkning på ejendommen som helhed, og udgør 17,1%.

Det gøres således gældende, at ejendomsindskrænkning er betydelig og som følge heraf lider ejendommens værdi et tab pga. ejendomsindskrænkningens størrelse – ud over det direkte tab, som følge af hektarafståelsen, der er behandlet ovenfor, jfr. Punkt 3.

Der tages forbehold om at fremlægge nærmere dokumentation om dette i forbindelse med Taksationsforretningens gennemførelse.

Jeg skal venligst bede om oplysninger om, hvornår Taksationsforretningen ønskes gennemført og skal på vegne af min klient bede om, at dette gennemføres hurtigst muligt.

[…]"

Lodsejeren har fremsendt et supplerende indlæg af 20. januar 2024, hvoraf følgende fremgår:

"Ejendomsindskrænkningen som kommissionen fejlagtigt har opgjort til 7%- er i stedet rent faktisk 17,1%.

En så stor reduktion af ejendommens areal, gør det umuligt at fortsætte med den nuværende besætningsstørrelse, da der mangler areal til dyrkning af foder, og til udspredning af gylle.

Ved forespørgsel hos ejendomsmægler bliver jeg oplyst om at der ingen jord er til salg i et meget stort område heromkring.

En reduktion i besætningsstørrelsen som modsvarer ejendomsindskrænkningen svarer ca. til 15 årskøer + opdræt.

15 køer a 15.000 kr i DB pr. år, beløber sig til 225.000 kr årligt i mistet indtjening.

Staldanlægget opfylder lovkravene indtil år 2034- altså yderligere 10 år.

Mit økonomiske tab over 10 år, beløber sig således til 2.250.000 kr. hvilket er vores krav for ejendomsindskrænkningen.

[…]"

Under udvekslingen af synspunkter bemærkede lodsejeren indledningsvist, at han ikke længere er repræsenteret af advokat Søren Nørgaard Sørensen, og henviste til det af repræsentanten fremsendte skriftlige indlæg af 4. september 2023. Lodsejeren gennemgik i det væsentligste det supplerende indlæg af 20. januar 2024.

Lodsejeren fremviste billeder af ejendommen før anlægsprojektet og afståelsen af arealet. Lodsejeren beskrev, at ejendommen forud for anlægsprojektet var beliggende i et naturskønt og fredeligt område, som han føler, at han har mistet. Lodsejeren oplyste, at han allerede er udsat for væsentlige støjgener fra den eksisterende højspændingsstation på Adresse 2 , og at han er bekymret for det ændrede støjniveau, når anlægsprojektet er færdigt. Hertil bemærkede lodsejeren, at anlægget er beliggende meget tæt på stuehuset og henviste til det fremsendte indlæg af 4. september 2023.

Lodsejeren anførte, at ejendomsindskrænkningerne på ejendommen er meget omfattende, men at han ikke ønsker at afstå ejendommen i sin helhed. Derimod ønskede lodsejeren at få flyttet ejendommens stuehus om på den anden side af ejendommen. Lodsejeren fastholdt, at den totale ejendomsindskrænkelse udgør 17,1 % af ejendommens samlede areal og henviste til, at alene 78,71 ha af ejendommen i omdrift udgør agerjord.

Lodsejeren anførte, at arealprisen bør fastsættes til minimum 18 kr. pr. m^2 af hensyn til den gode agerjord på ejendommen, som lodsejeren mister.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentanter anlægsprojektet og arealafståelsen samt de pålagte servitutter på lodsejerens ejendom. Under gennemgangen forklarede anlægsmyndighedens repræsentanter, at strækningen fra Endrup-Idomlund opdeles i to delstrækninger med forskellige idriftsættelsestidspunkter, hvor Endrup-Stovstrup skal idriftsættes 3. kvartal 2024 og Stovstrup-Idomlund skal idriftsættes 3. kvartal 2025.

Anlægsmyndighedens repræsentanter anførte, at der ikke er holdepunkter for at fastlægge en erstatning for udgifterne til en flytning af stuehuset og henviste til, at de af

lodsejeren rejste krav om erstatning for eventuelle gener som følge af nærhed til anlægget kan forelægges ekspropriationskommissionen inden for 1 år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21, stk. 1, 2. pkt.

Anlægsmyndighedens repræsentanter forklarede, at den af ekspropriationskommissionen beregnede ejendomsindskrænkning på ca. 7 % udgør arealafståelsen sammenholdt med alle lodsejerens øvrige ejendomme, der er anført i fortegnelse nr. 1 af april 2023. Disse øvrige ejendomme udgør matr.nr. Matr.nr. 7-11
.

Anlægsmyndighedens repræsentanter bemærkede, at afstanden fra højspændingsstationen og den nærmeste strømførende del af anlægget til stuehuset er på ca. 110 m.

Anlægsmyndighedens repræsentanter anførte, at arealprisen og de øvrige erstatningsposter er passende fastsat af ekspropriationskommissionen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen fastsætter en erstatning på 2.680.000 kr. for det afståede areal, ca. 137.678 m^2, og for samtlige ulemper, herunder om 150 kV kabelanlæg med kabel-tracé på 468 m og kabelanlæg på ca. 6.141 m^2 som anmærkning A i fortegnelsen, jagtforringelse, ejendomsindskrænkning samt arrondering.

Taksationskommissionen finder på baggrund af den på ejendommen foretagne besigtigelse, at erstatningen for ejendomsindskrænkning og den driftsmæssige arrondering skal fastsættes til 300.000 kr.

Taksationskommissionen tiltræder i øvrigt ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse.

Taksationskommissionen fastsætter en godtgørelse på 10.000 kr. for sagkyndig bistand for sagens behandling ved taksationskommissionen. Taksationskommissionen har herved lagt vægt på sagens omfang og karakter.

For udgifter i forbindelse med ændring af markkort tillægges ejeren 1.500 kr.

For udgifter i forbindelse med erstatningsudbetaling tillægges ejeren 5.000 kr.

Taksationskommissionen har ikke ved denne kendelse taget stilling til spørgsmål om erstatning for gener i form af bl.a. støj, indblik, og dominans. Disse spørgsmål ses ikke at have været prøvet af ekspropriationskommissionen, men forelægges af kommissarius for ekspropriationskommissionen til prøvelse, såfremt begæring herom fremsættes inden ét år efter, at ekspropriationsanlægget er fuldendt, jf. ekspropriationsproceslovens § 21.

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 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.

Konklusion

For det afståede areal, ca. 137.678 m^2, og for samtlige ulemper, herunder om 150 kV kabelanlæg med kabel-tracé på 468 m og kabelanlæg på ca. 6.141 m^2 som anmærkning A i fortegnelsen, jagtforringelse, ejendomsindskrænkning samt arrondering	2.680.000 kr.
For ændring af markkort	1.500 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.
For sagkyndig bistand ved ekspropriationskommissionen	40.000 kr.
For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen	10.000 kr.

Michael Hansen Jensen

Niels Jørgen Bønløkke

Mikael Dahl-Jensen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

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 17. april 2024

Asbjørn Hagen Varde

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.