Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 25. maj 2023

Sagsnr. 2022-103907

Sagens parter:

Ejer: Virksomhed1

(herefter benævnt lodsejeren)

Matr.nr.1

Beliggende: adresse1 , Everdrup

4733 Tappernøje

(Lb.nr.)

Mod

Anlægsmyndighed: Cerius A/S

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse af servitutpålæg i anledning af anlæg af nyt 50 kV elkabel fra Haslev til Everdrup.

Torsdag den 25. maj 2023, ca. kl. 15:25 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på adresse1 , 4733 Tappernøje for derefter at køre ud til Matr.nr.1 . Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, dr.jur. Rasmus Grønved Nielsen, og de af Transportministeriet

udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Karl Frandsen og cand.jur. Susanne Nielsen, 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 for Sjælland m.v. ved klage af 27. oktober 2022 fra advokat Steffen Olsen-Kludt på vegne af lodsejer. Lodsejeren mødte ved advokat Steffen Olsen-Kludt.

Anlægsmyndigheden Cerius A/S gav møde ved tilsynsførende Per Aagaard, Lead Legal Council Mette-Marie Joensen, projektleder Søren Rasmussen, afdelingsleder i Nexel Jacob Holm og landinspektør Martin Korgaard, LE34.

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

Sagens oplysninger

Matr.nr.1 er en del af en ejendom bestående af flere matrikler. Ejendommen havde på ekspropriationstidspunktet et samlet areal på 1.369.819 m^2, heraf vej 11.095 m^2. Ejendommen var ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 13.200.000 kr., heraf grundværdi 3.685.200 kr. Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone.

En del af den samlede ejendom blev solgt med overtagelse den 1. april 2022. Herefter har ejendommen inklusive Matr.nr.1 et samlet areal på 500.491 m^2, heraf vej 1.145 m^2. Ejendommen har efter salget endnu ikke fået en offentlig vurdering.

Til anlæg af nyt 50 kV elkabel fra Haslev til Everdrup blev der den 9. august 2022 eksproprieret et midlertidigt arbejdsareal på 9.986 m^2 på Matr.nr.1 . Samtidig blev der på matriklen pålagt servitut om elkabel på et areal på 3.321 m^2.

Erstatning for midlertidigt brug af arbejdsareal, herunder eventuelt afgrødetab og strukturskade er ikke en del af denne kendelse og vil i stedet blive afhandlet mellem anlægsmyndigheden og lodsejer efterfølgende.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens afgørelse af 29. september 2022. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

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

- *KENDELSE: Udskrift af forhandlingsprotokollen med protokoltilførsel af 29. september 2022, 2. hæfte*
- *KLAGE: E-mail af 27. oktober 2022 fra advokat Steffen Olsen-Kludt pva. Lodsejer*
- *Besigtigelsesmateriale af juni 2022*
- *Arealfortegnelse nr. 1 med tilhørende planer af juni 2022 (uddrag)*

- *Ekstraktudskrift af forhandlingsprotokollen, besigtigelses- og ekspropriationsforretningen den 9. august 2022, 1. hæfte (anonymiseret)*

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 29. september 2022

"Ekspropriationskommissionen har ved ekspropriationsforretningen taget stilling til indholdet af den servitut som vil blive tinglyst på ejendommen til beskyttelse af elkabelanlægget.

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 elkabelanlægget på ejendommen og den tilhørende servitut medfører, jf. ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

Det er oplyst, at ledningsanlægget har en samlet længde på ca. 16,7 km og berører i alt 15 lodsejere.

Cerius har indgået frivillige aftaler om anbringelse af det pågældende ledningsanlæg og erstatning herfor med 13 lodsejere, mens servitutten er pålagt én anden ejendom ved ekspropriation. For samtlige disse ejendomme gælder, at erstatningen for ledningsanbringelsen er aftalt/fastsat efter erstatningsprincipperne i Landsaftalen mellem Landbrug & Fødevarer og Dansk Energi vedrørende el- og fiberanlæg på landbrugsjord.

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

Elkabelanlægget anlægges på landbrugsjord, og den eksisterende anvendelse kan fortsætte. Arealet er ikke i kommuneplanen for Næstved Kommune eller ved lokalplan udlagt til hverken byudvikling eller solcelleanlæg.

Kommissionen finder på denne baggrund ikke, at der til arealet, der berøres af elkabelanlægget, knytter sig en berettiget forventning om en ændret anvendelse, som kan begrunde en højere erstatning end den som følger af Landsaftalen mellem Landbrug & Fødevarer og Dansk Energi vedrørende el- og fiberanlæg på landbrugsjord, og som er accepteret af samtlige øvrige lodsejere, der er berørt af dette anlæg.

Kommissionen har derfor fastsat erstatningen efter principperne i Landsaftalen vedrørende el- og fiberanlæg på landbrugsjord for 2022.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal, herunder eventuelt afgrødetab og strukturskade på arbejdsarealet, forudsættes aftalt direkte mellem ejeren og Cerius, således at spørgsmålet kun forelægges for kommissionen i tilfælde af uenighed mellem parterne.

Sagen afgøres herefter således:

Grundbeløb for servitutpålæg:	*4.587,00 kr.*
Servituterstatning, elkabel 50 kV, 3,321 m² á 3,28 kr./m²:	*10.892,88 kr.*
Tracélængdeerstatning elkabel 50 kV, 554 lb. m á 28,81 kr./lb. m:	*15.960,74 kr.*
I alt:	*31.440,62 kr.*

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer).”

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatning for servitutpålæg forhøjes og erstatning for jagtforstyrrelse bliver tilføjet og sat til minimum 30.000 kr.

Lodsejerens repræsentant gjorde under besigtigelsen den 25. maj 2023 gældende, at kommissionens ledende landinspektør er inhabil i sagen. Repræsentanten påpegede at kommissionens ledende landinspektør og anlægsmyndighedens landinspektør er ansat i samme firma, og begge har været med i ekspropriationskommissionens behandling af sagen.

Lodsejerens repræsentant fremførte, at der er en vis forventningsværdi tilknyttet matriklen, da der er en forventning om at opføre solceller på matriklen. Repræsentanten påpegede, at der længere henne af motorvejen er opført solceller på begge sider. Repræsentanten forklarede, at disse solceller er opført inden for vejbyggelinjen. Derudover hævdede repræsentanten, at der foretrækkes solceller ved motorvejene.

Lodsejers repræsentant bestred, at landsaftalen har noget med virkeligheden at gøre. Repræsentanten påpegede, at det er den konkrete, individuelle ejendom, der skal ses på ved erstatningsudmåling.

Slutteligt fremførte lodsejerens repræsentant, at der skal ses på længden af byggeperioden i forhold til erstatningsudmåling for jagtforstyrrelse.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndighedens repræsentant fremførte under besigtigelsen den 25. maj 2023, at kommissionens ledende landinspektør ikke er inhabil, da der både er en geografisk og funktionel adskillelse imellem de to landinspektører. Repræsentanten hævdede, at der ikke har været kontakt imellem de to landinspektører.

Anlægsmyndighedens repræsentant bestred, at der var en forventningsværdi tilknyttet matriklen. Repræsentanten begrundede dette i, at der ikke er udlagt til solceller på matriklen i en lokalplan. Derudover påpegede repræsentanten, at der ikke er noget solcelleprojekt i gang, da der hverken er blevet fremvist en konkret plan eller ansøgning. Repræsentanten bemærkede, at der heller ikke skal betales erstatning for mistet mulighed, da der ikke er nogen garanti for at få en tilladelse til solceller.

Anlægsmyndighedens repræsentant forklarede, at det kun er 3 m på hver side af elkablet, jf. servitut om elkabel, hvorpå der ikke kan opføres solceller. Derudover påpegede repræsentanten, at elkablet er placeret op ad vejbyggelinjen. Repræsentanten forklarede, at mellem en motorvej og vejbyggelinje kan der normalt ikke opføres solceller.

Anlægsmyndighedens repræsentant forklarede, at ekspropriationskommissionen tiltrådte principperne i de 13 aftaler, der blev frivilligt indgået med lodsejere i projektet. Der er 15 lodsejere i alt. Repræsentanten påpegede, at der ikke kan ses et større tab på denne ejendom, end der er ved de 13 frivilligt indgåede aftaler, og at landsaftalen alene af den grund ikke skal tilsidesættes.

Slutteligt forklarede anlægsmyndighedens repræsentant, at der er blevet sendt et forligstilbud til lodsejer vedrørende det midlertidige arbejdsareal. Lodsejerens repræsentant påpegede, at tilbuddet ikke er accepteret.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Indledning

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til erstatning for pålæg af servitut på lodsejers ejendom til beskyttelse af elkabelanlægget.

Inden dette forhold kan behandles, skal taksationskommissionen forholde sig til lodsejers synspunkt om, at den ledende landinspektør i sagen var inhabil under ekspropriationsforretningen.

Taksationskommissionen bemærker, at erstatning for midlertidigt brug af arbejdsareal, herunder eventuelt afgrødetab, strukturskade og jagtforstyrrelse, ikke er en del af denne kendelse. På taksationsforretningen aftaltes, at anlægsmyndigheden og lodsejer ville indlede forhandlinger herom. Hvis parterne ikke kan nå til enighed, afgøres spørgsmålet af ekspropriationskommissionen med klageadgang til taksationskommissionen.

Inhabilitet

Lodsejer har gjort gældende, at den ledende landinspektør i sagen var inhabil under ekspropriationsforretningen som følge af det forhold, at den ledende landinspektør er ansat i og medejer af det firma, LE34 A/S, som repræsentanten for anlægsmyndigheden også er ansat i.

Spørgsmålet om inhabilitet for personer, der virker inden for den offentlige forvaltning, er reguleret i forvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014 (med senere ændringer). En inhabil person må ikke træffe afgørelse, deltage i afgørelsen eller i øvrigt medvirke ved sagsbehandlingen af den pågældende sag, jf. lovens § 3, stk. 3.

Taksationskommissionen finder ikke, at den ledende landinspektør har en sådan særlig personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald, at hun er inhabil efter forvaltningslovens § 3, stk. 1, nr. 1. Endvidere har kommissionen konstateret, at den ledende landinspektør ikke deltager i ledelsen af LE34 A/S og ikke har en ejerandel, der

giver hende bestemmende indflydelse over selskabet. Allerede som følge heraf er hun ikke inhabil efter lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Herefter er spørgsmålet, om der efter forvaltningslovens § 3, stk. 1, nr. 5, i øvrigt foreligger omstændigheder, der er egnede til at vække tvivl om den ledende landinspektørs upartiskhed. I denne forbindelse må der tages hensyn til den ledende landinspektørs rolle, herunder processen for hendes beskikkelse og rammerne for hendes opgavevaretagelse.

Ledende landinspektører beskikkes af transportministeren med hjemmel i ekspropriationsproceslovens § 8 efter offentligt udbud gennemført af kommissariaterne ved Statens Ekspropriationer. Den ledende landinspektørs opgaver og forpligtelser er – foruden ekspropriationsprocesloven og visse administrative forskrifter[1] – reguleret i en særskilt rammeaftale med Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne. Ifølge rammeaftalen skal de ydelser, som den ledende landinspektør leverer, være i overensstemmelse med landinspektørloven (lovbekendtgørelse nr. 680 af 17. juni 2013 om landinspektørvirksomhed). Som følge heraf indgås rammeaftalen med et praktiserende landinspektørfirma, i dette tilfælde LE34 A/S, der i medfør af rammeaftalens pkt. 4.4 internt udpeger en landinspektør, der skal beskikkes som ledende landinspektør.

Det fremgår af regel- og aftalegrundlaget, at den ledende landinspektør skal bistå ekspropriations- og taksationskommissionerne i forbindelse med deres forretninger, herunder ved at foretage og være ansvarlig for de matrikulære og tinglysningsmæssige berigtigelser mv., der vedrører ekspropriationerne. I den forbindelse er den ledende landinspektør i det hele underlagt kommissarius' instruktionsbeføjelse. Den ledende landinspektør er efter landinspektørlovens § 7 forpligtet til at udføre sit hverv med omhu og nøjagtighed samt udvise en adfærd, der stemmer med god landinspektørskik.

Taksationskommissionen finder på ovenstående grundlag som udgangspunkt ikke, at omstændighederne i den foreliggende sag er generelt egnede til at vække tvivl om den ledende landinspektørs upartiskhed i forbindelse med dennes bistand til ekspropriations- og taksationskommissionerne. Taksationskommissionen har ikke fundet konkrete holdepunkter for at afvige fra dette udgangspunkt. I den forbindelse lægger kommissionen vægt på de oplysninger, som kommissionen har modtaget om organiseringen af den ledende landinspektørs virksomhed, herunder uafhængigheden i forhold til LE34 A/S, samt relationen til repræsentanten for anlægsmyndigheden. Den ledende landinspektør er derfor ikke inhabil efter forvaltningslovens § 3, stk. 1, nr. 5. Et andet resultat kan ikke støttes på de særlige regler om inhabilitet i landinspektørlovens § 5.

Taksationskommissionen finder dog anledning til at bemærke, at landinspektørfirmaer, der har indgået en rammeaftale med kommissarius, og kommissarius i videst muligt omfang bør samarbejde om at undgå en situation som den foreliggende, da

[1] Reglement nr. 17005 af 16. januar 1986 for de ledende landinspektørers virksomhed, vejledning nr. 17080 af 30. juni 1986 vedrørende matrikulær og tinglysningsmæssig berigtigelse af linieanlæg og cirkulære nr. 46 af 28. april 1986 om fremme af ekspropriationernes berigtigelse.

det kan risikere at skade tilliden til ekspropriations- og taksationskommissionernes uafhængighed og neutralitet.

Erstatningsberegningen

Lodsejer har gjort gældende, at der skal ydes erstatning for den forventningsværdi, der er knyttet til arealet med hensyn til placering af solcelleanlæg. Efter det oplyste havde lodsejer på ekspropriationstidspunktet ingen konkrete planer om eller tilbud relateret til at benytte arealet i sådan henseende. Taksationskommissionen har ikke hjemmel til at yde erstatning for en værdi, der er knyttet til en hypotetisk arealanvendelse.

Lodsejer har dernæst anført, at erstatningen for placeringen af ledningsanlægget skal fastsættes individuelt og ikke på grundlag af taksterne i landsaftalen. Efter det oplyste har anlægsmyndigheden lagt taksterne i landsaftalen til grund i alle frivillige aftaler, som anlægget har givet anledning til. Der skal herefter foreligge særlige grunde til at fravige taksterne i en konkret sag. Taksationskommissionen finder ikke, at der er sådanne særlige grunde i nærværende sag.

Da taksationskommissionen i øvrigt ikke finder anledning til at ændre ekspropriationskommissionens kendelse, stadfæstes den.

Sagen afgøres herefter således:

Grundbeløb for servitutpålæg:	4.587,00 kr.
Servituterstatning, elkabel 50 kV, 3,321 m^2 á 3,28 kr./m^2:	10.892,88 kr.
Tracélængdeerstatning elkabel 50 kV, 554 lb. m á 28,81 kr./lb. m:	15.960,74 kr.
I alt:	31.440,62 kr.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes.

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. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Rasmus Grønved Nielsen

Karl Frandsen

Susanne Nielsen

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 14. august 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

