Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 8. december 2020

Sagsnr. TS81001-00281

Ejer: Lodsejer

matr.nr. 1 Tågeskov By, Everdrup og 2 Stavnstrup By, Everdrup

Beliggende: Adresse 1

4733 Tappernøje

(Lb.nr.: 301)

mod

Anlægsmyndigheden: Energinet

Taksationskommissionen stadfæster Ekspropriationskommissionens afgørelse.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmål om erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til etablering af gastransmissionsledningen Baltic Pipe, Kompressorstation Everdrup.

Tirsdag den 8. december 2020, kl. 14:30 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Adresse 1, 4733 Tappernøje. Til stede ved Taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, og de for denne sag udtagne medlemmer: administrator Frank S. Jørgensen, gårdejer Karl Frandsen, vurderingsinspektør Preben Thorvig og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for Taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Dorte Ellegaard.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af Claus S. Madsen på vegne af ejeren.

Ejeren, Lodsejer, var til stede sammen med konsulent Claus S. Madsen fra Ejendomsretten IVS.

Anlægsmyndigheden Energinet gav møde ved chefkonsulent Ole Daugaard Buhl.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Susanne Midtgaard Lykke.

Sagens oplysninger

Ejendommen, der består af matr.nr. 2 Stavnstrup By, Everdrup og matr.nr 1 Tågeskov By, Everdrup, er en landbrugsejendom beliggende i landzone med et samlet areal på 80.690 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2018 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.950.000 kr. heraf grundværdi 406.100 kr.

Ved ekspropriationsforretning den 29. november 2019 blev der eksproprieret et areal på 17.025 m^2 til adgangsvej til kompressorstation og regnvandsbassin samt 750 m^2 til etablering af ny privat vej til ejendommen. Der blev endvidere eksproprieret 19.650 m^2 til midlertidigt arbejdsareal. Herudover blev ejendommens overkørsel til matr.nr. 2 Stavnstrup By, Everdrup fra kommunevejen vej nedlagt, således at fremtidig adgang til ejendommen fra vej sker via den nye adgangsvej til kompressorstationen, der får status som privat fællesvej, samt en ny private vej fra adgangsvejen til kompressorstationen.

Ejendommen blev tillagt arealer fra lb.nr. 260 på 9.930 m^2 og fra lb.nr. 261 på 14.000 m^2.

Ejendommens samlede areal udgjorde før ekspropriationen 80.690 m^2. Efter ekspropriationen og tillægget af arealer fra lb.nr. 260 og 261 udgør ejendommens samlede areal 87.595 m^2. Ejendommes landbrugsareal var før ekspropriationen opdelt på to marklodder beliggende henholdsvis øst og vest for Adresse 2 . Efter ekspropriationen og arealtillægget fra lb.nr. 260 og 261 er landbrugsarealet opdelt på 5 marklodder, hvoraf de tre er beliggende øst for Adresse 2 og de andre to er beliggende vest for Adresse 2 . De tre marklodder øst for Adresse 2 er adskilt af dels den nye vej til kompressorstationen dels af den private vej til ejendommen, mens de to lodder vest for Adresse 2 er adskilt af et beplantningsbælte mellem matr.nr. 5 , der er en del af den oprindelige ejendom, og de tillagte arealer, hvori der er et hul til passage af landbrugskøretøjer.

Taksationskommissionen besigtigede ejendommen, hvorefter parterne havde mulighed for at fremføre deres synspunkter mundtligt for kommissionen.

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

- Udskrift af forhandlingsprotokollens 1. hæfte af 3. oktober 2019 – besigtigelsesforretning
- Udskrift af forhandlingsprotokollens 3. hæfte af 29. november 2019 – ekspropriationsforretning
- Udskrift af forhandlingsprotokollens 5. hæfte af 13. januar 2020 - kendelse
- Klage af 20. januar 2020 fra Claus S. Madsen pva ejeren
- Arealfortegnelse nr. 2 fra oktober 2019
- Ekspropriationsplan af 21. oktober 2019
- Oversigtskort af 11. oktober 2019
- Rettelsesblad til arealfortegnelse af 28. november 2019
- Kortbilag til rettelsesblad af 28. november 2019
- E-mail af 27. juni 2019 med høringssvar til Miljøstyrelsen fra Claus S. Madsen pva ejeren
- Erstatningsoplæg fra Claus S. Madsen af 20. november 2019
- Indlæg af 20. november 2020 fra Claus S. Madsen pva ejeren
- Indlæg af 7. december 2020 fra Energinet
- E-mail af 16. december 2020 fra Energinet inkl. svar fra Slots- og Kulturstyrelsen vedr. dyrkningsgrænse

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 13. januar 2020

"Kommissionen finder indledningsvis anledning til at gøre opmærksom på, at det er den samlede erstatning for arealafståelse og ulemper m.m., der skal give ejeren erstatning for det tab, han lider som følge af ekspropriationen. De enkelte poster, som erstatningen er sammensat af, må således betragtes som hjælpelinjer, der skal ses i sammenhæng.

Arealafståelse

Ved fastsættelsen af erstatningen for afstået areal har kommissionen taget udgangspunkt i en jordpris på 18 kr. pr. m², som også er anvendt ved ekspropriation af arealer fra andre landbrugsejendomme i området i forbindelse med andre statslige anlægsprojekter. Kommissionen kan ikke tiltræde synspunktet om, at jorden er mere værd end det generelle niveau i området henset til ejendommens størrelse. I den konkrete sag forøges ejendommens størrelse i øvrigt ved tillæg af areal fra lb.nr. 260 og 261, jf. nedenfor.

For arealafståelsen på 17.025 m² fastsættes erstatningen herefter til 306.450 kr.

For areal til ny privat vej har kommissionen tilsvarende fastsat erstatningen til 18 kr. pr. m² for et areal på 750 m², i alt 13.500 kr.

Fraskårede arealer

For fraskåret areal mellem vej og den nye private vej, der skal tjene som adgangsvej til ejendommen fra adgangsvejen til kompressorstationen, på 1.200 m² finder kommissionen, at der skal ydes fuld arealerstatning på 18 kr. pr. m², da arealets størrelse medfører, at det ikke længere kan anvendes landbrugsmæssigt. Erstatning herfor fastsættes derfor til 21.600 kr.

For fraskåret areal syd for den nye private fællesvej til kompressorstationen på 15.915 m² finder kommissionen ikke, at der skal ydes fuld arealerstatning, da arealet fortsat har en vis størrelse. Kommissionen har for nedklassificering af dette areal fastsat en erstatning på 143.235 kr. svarende til 9 kr. pr. m².

Øvrige ulemper

Kommissionen har valgt at opdele ulempeerstatningen, således at der er en erstatningspost for defigurering og en opsamlingspost, der dækker samtlige øvrige ulemper.

Kommissionen finder, at der nord for den nye private fællesvej til kompressorstationen er tale om defigurering af et areal på 0,1 ha af matr.nr. 1 Tågeskov By, Everdrup samt defigurering af et areal på 0,7 ha af matr.nr. 2 Stavnstrup By, Everdrup. For defigurering af disse i alt 0,8 ha er der fastsat en erstatning på 45.000 kr. pr. ha svarende til 36.000 kr.

Uanset at der med arealtillægget fra lb.nr. 260 og 261, jf. nedenfor, efter ekspropriationen sker en forøgelse af ejendommens samlede areal med godt 6.000 m² ekskl. vej, medfører etableringen af adgangsvejen til kompressorstationen, regnvandsbassin og ny privat vej en opsplitning af ejendommen, der efter kommissionens opfattelse medfører en forringet arrondering af den samlede ejendom samt driftsmæssige gener, der ikke er dækket af erstatningen for fraskæring og defigurering. Kommissionen har herfor og for samtlige øvrige ulemper skønsmæssigt fastsat et beløb på 150.000 kr.

Kommissionen finder ikke på nuværende tidspunkt, at den forventede brug af adgangsvejen til kompressorstationen medfører nærhedsgener for boligen på ejendommen, der kan begrunde en højere

ulempeerstatning. Kommissionen kan konstatere, at boligen er beliggende ud til en trafikeret kommunevej. Efter Energinets oplysninger vil der være ca. 10 medarbejdere, der dagligt skal have sin gang på kompressorstationen, og som skal benytte adgangsvejen hertil.

Øvrige erstatningsposter

Erstatning for eventuelt afgrødetab på afstået areal, midlertidig brug af arbejdsareal, strukturskader og tab af EU-støtte forudsættes afhandlet med ejeren af Energinet. Hvis der ikke kan opnås enighed mellem parterne om erstatningen, kan spørgsmålet indbringes for ekspropriationskommissionen.

For ændring af 3 markkort er fastsat et beløb på 1.500 kr. pr. markkort i alt 4.500 kr. Endvidere er tillagt et beløb på 1.400 kr. i ejendomsskattekompensation samt 5.000 kr. for selv at indhente panthaversamtykke til udbetaling af erstatningen.

Betaling for tillagte arealer

Ejeren anførte på ekspropriationsforretningen, at forudsætningerne for modtagelse af arealerne fra lb.nr. 260 og 261 ikke var til stede, da Energinet ikke kan garantere, at beplantningsbæltet mellem arealerne og matr.nr. 1 Tågeskov By, Everdrup kan nedlægges i dets helhed.

Kommissionen skal i denne forbindelse bemærke, at det også er kommissionens opgave at sikre, at der sker en hensigtsmæssig jordfordeling til nedbringelse af de ulemper, som et anlægsprojekt medfører. Det følger således af ekspropriationsproceslovens § 15, stk. 5, at kommissionen kan bestemme, at en ejendom der skal afstå areal, som helt eller delvist vederlag skal modtage et areal herfor.

Da arealerne fra lb.nr. 260 på 9.930 m^2 og lb.nr. 261 på 14.000 m^2 ikke kan tillægges andre landbrugsejendomme, besluttede ekspropriationskommissionen ved ekspropriationsforretningen, at disse arealer skal henlægges under ejendommen med virkning fra den 1. januar 2020, hvor arealerne stilles til rådighed for ejeren, idet en mindre del af de tillagte arealer dog skal anvendes som midlertidigt arbejdsareal.

På denne måde sikres det samtidig, at ejendommens skattemæssige status som landbrugsejendom ikke forringes ved indgrebet.

Kommissionen har ved erstatningsopgørelsen fastsat betalingen for de tillagte arealer til 6 kr. pr. m^2 svarende til 143.580 kr. Der er ved fastsættelsen af betalingen for arealerne taget hensyn til, at dele af arealerne efter overdragelsen skal anvendes til midlertidigt arbejdsareal, hvilket der ikke fastsættes selvstændig erstatning for. Der er desuden taget hensyn til adgangsforholdene til arealerne og deres arrondering.

Kommissionen har endvidere noteret sig Energinets tilkendegivelse om, at der eventuelt kan betales erstatning for strukturskade på den del af de tillagte arealer, der skal anvendes som arbejdsareal.

Godtgørelse for sagkyndig bistand

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand har kommissionen under hensyn til sagens karakter og omfang fastsat et beløb på 20.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 17.025 m^2 á 18 kr.: …… 306.450 kr.

For areal til ny privat vej, 750 m^2 á 18 kr.:……..…….. 13.500 kr.

For fraskåret areal mellem vej og ny privat vej, 1.200 m² á 18 kr.:…….... 21.600 kr.

For fraskåret areal syd for ny privat fællesvej til kompressorstation, 15.915 m² á 9 kr.:……..…….. 143.235 kr.

For defigurering af arealer nord for ny privat fællesvej til kompressorstationen, 0,8 ha á 45.000 kr.:……..…….. 36.000 kr.

For ændring af tre markkort:……..……4.500 kr.

For samtlige øvrige ulemper, herunder forringet arrondering af den samlede ejendom:……..…….. 150.000 kr.

For selv at indhente panthaversamtykke:……..…….. 5.000 kr.

Ejendomsskattekompensation:……..…… 1.400 kr.

Erstatning i alt:……..…… 681.685 kr.

Betaling for tillagt areal

Betaling for tillagt areal fra lb.nr. 260, matr.nr. 3 Tågeskov By, Everdrup, 9.930 m² og areal fra lb.nr. 261, matr.nr. 4 Tågeskov By, Everdrup, 14.000 m²,

i alt 23.930 m² á 6 kr.:……..-143.580 kr.

Til udbetaling:…… 538.105 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand:……..…….. 20.000 kr.

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

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 og § 29 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer).

Således passeret"

Parternes påstande og synspunkter

Ejerens repræsentant, Claus S. Madsen, har fremsat påstand om et samlet erstatningskrav på 1.119.280 kr. For de tillagte arealer vil ejeren betale 90.000 kr.

Til støtte for den nedlagte påstand har Claus S. Madsen ved Taksationskommissionens behandling af sagen indsendt indlæg af 20. november 2020, hvoraf følgende fremgår (uddrag).

"(…)

Vi henviser til vores oprindelige oplæg til erstatning af 20. november 2019, revideret den 29. november 2019. "Elementer i erstatning……." og den afsagte kendelse fra Ekspropriations-kommissionen.

Vi mener erstatningsposterne vedr. arealafståelse skal stadfæstet af Taksationskommissionen, dvs. de tre første poster i kendelsen. ***(306.450, 13.500 og 21.600 kr.)***

Vedr. posten på 143.235 kr. fraskåret areal syd for den ny privat fællesvej mener vi skal hæves til ***206.895 kr.*** *som krævet ved Kommissionsforhandling. Arealet har efterfølgende en meget ringe anvendelse efterfølgende for ejendommen, som et naturareal til en værdi af 50.000 kr. pr ha.*

Erstatning for defigurering på 36.000 kr. mener vi skal hæves til ***105.435 kr****., da vi mener arealerne er 100% defigureret.*

Ændring af markort mener vi skal hæves fra 4.500 kr. til ***9.000 kr****. pga. tillagte arealer og ændring af markkort pga. arbejdsarealer etc.*

Posten for samtlige øvrige ulemper, herunder forringet arrondering af den samlede ejendom påstår vi stadfæstet på den ***150.000 kr.***

Vi mener posten dominans, tab af jagt, tab af herlighedsværdi, tab af status som dyrket landbrug. Skal erstattes med ***300.000 kr.*** *Ejendommen har hidtil været forpagtet ud til en større jordbruger. De tilbageværende jordstykker, incl. tillagte jordstykker, kan ikke længere dyrkes rationelt og forpagtes ud eller dyrkes af* Lodsejer *, da de er for små til moderne landbrugsdyrkning med store maskiner. Rationaliteten er forsvundet fra ejendommen dyrkningsmæssigt. Det mener vi skal erstattes udover de øvrige poster. Samtidig vil arealerne blive vanskeligere at anvende i mange år pga. store strukturskader på arealerne. (strukturskaden er erstattet af Energinet med accept fra* Lodsejer *) og af denne grund også vanskelige at forpagte ud eller dyrke.*

Skel til de tillagte arealer kan ikke nedlægges, derfor forbliver arealerne irrationelle og ikke dyrkningsværdige til moderne landbrug og planteavl.

Selv indhente panthaversamtykke stadfæstes til ***5000 kr****. og Ejendomsskattekompensation stadfæstes til* ***1400 kr.***

Det samlede erstatningskrav beløber sig til ***1.119.280 kr.***

Lodsejer *vil betale for tillagte arealer med en beløb på* ***90.000 kr.*** *og ønsker arealet tillagt.*

Vi mener, det er den samlede ejendomsforringelse der skal erstattes, det har vi forsøgt opgjort på den her fremlagte måde.

(…)"

Til den mundtlige forhandling bemærkede ejeren, at det ikke er muligt at dyrke den tilbageværende jord optimalt og rentabelt, da ejendommen er blevet skåret i småstykker. Man kan ikke vende med maskiner på så små områder.

Ejeren fremførte, at skellet/dyrkningsgrænsen mellem de to tillagte arealer muligvis er et beskyttet jorddige, der kan kræves retableret, og som derfor udelukker, at de to arealer kan udgøre et sammenhængende dyrkningsareal.

Ejeren anførte, at den tilkendte erstatning ikke dækker de omkostninger, der er en følge af defigureringen. Derudover bemærkedes det, at der mangler tal i Ekspropriationskommissionens kendelse. Ejendommen er blevet gennemskåret på kryds og tværs og har mistet både jagt og herlighedsværdi.

Ejeren udtrykte bekymring for, om ejendommen kan opretholde sin skattemæssige status som landbrug pga. den nye vej.

Claus S. Madsen bemærkede, at ejeren i hele forløbet har været meget samarbejdsvillig. Det fremførtes endvidere, at det af Ekspropriationskommissionen afsatte beløb til ændring af markkort ikke havde været tilstrækkeligt.

Energinet har fremsat påstand om stadfæstelse af Ekspropriationskommissionens afgørelse af 13. januar 2020.

Til støtte for den nedlagte påstand har Energinet ved Taksationskommissionens behandling af sagen indsendt indlæg af 7. december 2020, hvoraf følgende fremgår:

"Energinet har modtaget indlæg fra Claus Madsen vedr. erstatningsfastsættelsen for lb.nr. 301.

Claus Madsen anfører afslutningsvis:

"Vi mener, det er den samlede ejendomsforringelse, der skal erstattes. Det har vi forsøgt at opgøre på denne måde"

og når så op på i alt ca. 1.120.000 – 90.000 for arealtillæg. I alt 1.030.000 kr. Hvor kommissionen har fastsat ca. 681.000 – 143.000 i alt ca. 538.000 kr.

Der er således en betydelig forskel på ca. 490.000 kr.

Energinet gentager vores synspunkt fra ekspropriationsforretningen, om at man ikke bare kan sammenlægge en række enkeltposter, idet der herved kan blive tale om dobbelterstatning. Det er også understreget af kommissionen i indledningen af afgørelsen. (side 3 venstre spalte, øverste afsnit).

Energinet anmoder om stadfæstelse af ekspropriationskommissionens afgørelse.

Som yderligere begrundelse anføres følgende i forhold til "den samlede ejendomsforringelse":

Den samlede ejendomsforringelse kunne man (i stedet for at gå ned i en række delposter) vælge at betragte på en helt anden måde:

1) *Boligdelen*
Der er kommet en bedre vejadgang, allé mv. Der er i hvert fald ikke sket en forringelse, og lodsejers ønsker fra besigtigelsesforretning er imødekommet. Så det går i 0.
Bygningsparcel var før ca. 6000 m2 efter ca. 8000 m2 (betalt fuldt 18 kr/m2 for vej og afskåret lille areal, i alt ca. 2000 m2)

2) *Resten af tabet må altså ses på jorden, incl jagt mv (excl. bygningsparcel)*
Hvis vi bruger den jordpris, 180 tus pr ha, som anerkendes
FØR: 7.4 ha a 180.000: 1.332.000
EFTER: 8.7 ha – 0,8 ha= 7.9 ha

Erstatningskrav fra lodsejer/Claus Madsen: 1.030.000 kr
Restværdi (1.332.000-1.030.000) = 302.000 kr for 7.9 ha, dvs ejer har arealerne til knap 38.500 kr/ha

Ekspropriationskommissionens kendelse: Erstatning efter arealtillæg: 538.000 kr
Restværdi (1.332.000-538.000) = 794.000 for 7.9 ha, dvs ejer har arealerne til ca. 100.000 kr/ha. Svarende til 55% af "før-værdien" på 180.000 kr/ha

Energinet understreger, at der er et godt samarbejde med Lodsejer *om at opnå enighed om alle de midlertidige ulemper, gener, strukturskader, afgrøder mv.*
Som der allerede er lavet flere opgørelser/forlig om.

Disse indgår derfor ikke i denne sag."

Til den mundtlige forhandling erkendte Energinet, at det har betydning for sagen, hvis der er tale om et bevaringsværdigt jorddige mellem de to tillagte arealer.

For så vidt angår ejendomsforringelsen bemærkede Energinet, at man bør henholde sig til, og være opmærksom på at adskille jorddelen og ejendomsdelen. Det er Energinets opfattelse, at der er sket forbedringer på begge dele.

Hvad angår ejendommens skattestatus (landbrugspligten), bemærkede Energinet, at dette forhold vedrører en skattemæssig vurdering og en praksis, der ligger helt uden for det erstatningsmæssige spørgsmål, som behandles i nærværende sag. Denne "risiko" vil altid bestå for en ejendom.

Energinet bemærkede afslutningsvist, at der kan klages over de naboretlige gener senere i forløbet, når omfanget endeligt kan klarlægges.

Efter taksationsforretningen har Energinet den 16. december 2020 fremsendt svar fra Slots- og Kulturstyrelsen vedr. dyrkningsgrænsen i marken mellem de to tillagte arealer. Af svaret fremgår, at grænsen ikke er beskyttet. Energinet bemærker hertil, at det derfor må lægges til grund, at de tillagte arealer på 14.000 m² og 9.930 m² kan samdyrkes i fremtiden.

Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Efter besigtigelsen og på grundlag af svaret fra Slots- og Kulturstyrelsen om dyrkningsgrænsen mellem de to tillagte arealer og sagens øvrige oplysninger stadfæster Taksationskommissionen Ekspropriationskommissionens kendelse af de grunde, der er anført af Ekspropriationskommissionen.

Taksationskommissionen går ud fra, at parterne forhandler sig til rette om eventuel yderligere kompensation til ejeren for uventet omfattende arbejde med ændring af markkort.

Desuden bemærkes, at spørgsmål om erstatning for eventuelle nærhedsgener som følge af kompressorstationen og trafikken på den nyanlagte vej dertil, kan indbringes for Ekspropriationskommissionen inden et år efter anlæggets ibrugtagning, jf. ekspropriationsproceslovens § 21.

Som godtgørelse for sagkyndig bistand ved sagens behandling for Taksationskommissionen fastsættes et beløb på 10.000 kr., jf. ekspropriationsproceslovens § 29.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og § 29 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

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

Peter Møgelvang-Hansen

Frank S. Jørgensen

Karl Frandsen

Preben Thorvig

Erling Rørdam

/Juridisk sekretær, Line Lage, cand.merc.jur.

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. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at Taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 29. januar 2021



Tina S. Pedersen, kontorfuldmægtig