Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 30. september 2024

Sagsnr. 2024-189650

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1 og 2

Beliggende: Adresse 1

8920 Randers NV

(Lb.nr. 700)

mod

Anlægsmyndighed: Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til elektrificering af jernbanestrækningen mellem Aarhus og Randers.

Mandag den 30. september 2024, ca. kl. 10.30, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 2 , 8920 Randers NV. Kommissionen kørte efterfølgende til bro over jernbane i jernbanens Adresse 3 hvorfra det berørte areal blev besigtiget. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var

formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen Bønløkke og landmand Niels Erik Borup Poulsen, samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Torben Grundfør Richter, Mølbak Rådgivende Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt med sin partsrepræsentant advokat Jens Jacob Halling, Sønderby Legal, og property advisor Person 1 , Virksomhed 1 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Lea Wiehe Bøtcher See, jurist Morten Borup og landinspektør Søren Fauerholm Christensen, alle Banedanmark.

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

Sagen blev behandlet sammen med lodsejerens øvrige taksationssager med sagsnr. 2024-180838 og 2024-190169.

Efter besigtigelsen af ejendommen afholdtes et møde på Fladbro Kro, Adresse 4 , 8920 Randers NV, hvor sagens parter fremsatte deres synspunkter vedrørende erstatningens fastsættelse.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1 og 2 udgør et samlet areal på 71.745 m^2, hvoraf 3.857 m^2 udgør vej. Ejendommen er en landbrugsejendom beliggende i landzone.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.900.000 kr., heraf en grundværdi på 566.200 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på ca. 2.520 m^2. Derudover pålægges ejendommen servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen.

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og servitutten om eldrift, er i øvrigt nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 2. april 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

For taksationskommissionen er foruden det af ekspropriationskommissionen fremsendte materiale bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 8. maj 2024 samt 3 bilag fremsendt af advokat Jens Jacob Halling, Sønderby Legal
    - Bilag 1: Ekspropriationskommissionens kendelse af 2. april 2024
    - Bilag 2: Ansøgning om opførelse af solcelleanlæg af 8. juni 2022
    - Bilag 3: Brev af 22. september 2022 fra Randers Kommune om prioritering af ansøgninger om opførelse af vedvarende energianlæg

- Supplerende partsindlæg af 9. september 2024 med et bilag fremsendt af advokat Jens Jacob Halling, Sønderby Legal
    - Bilag 4: Hensigtserklæring vedrørende en lejekontrakt med BattMan Energy af 5. december 2023
- Oversigt over domme og taksationskendelser påberåbt af Banedanmark

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 2. april 2024

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal fastsat en erstatning på 50.200 kr., svarende til 20 kr. pr. m^2.

Det er kommissionens opfattelse, at der skal ydes en erstatning for ledninger i vejareal, idet ejer skal tåle at kabel graves ned og tinglyses på ejendommen.

Hertil kommer således en ulempeerstatning på 7.520 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om 25 kV højspændingskabel som anmærkning u1 i fortegnelsen, servitut om 400 V strømforsyningskabel som anmærkning u2 i fortegnelsen samt servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen.

For udgifter til ændring af markkort er ejeren tillagt 1.500 kr.

Erstatningen for servitut om eldrift er beregnet takstmæssigt, idet kommissionen ved fastsættelsen af taksterne har lagt afgørende vægt på det berørte areals karakter, indretningen af ejendommen og anvendelsen af denne set i forhold til indskrænkningerne, som servitutten medfører i forhold til den konkrete anvendelse af arealet. Videre har kommissionen lagt vægt på den byrde, som servitutten medfører for ejendommen i forhold til sikring af minimumsafstanden mellem beplantningen og køreledningsanlægget, jf. servituttens § 1.

Ud fra ovenstående har kommissionen fastsat en erstatning på 4 kr. pr. m^2 i zonen fra 0-10 meter, 1 kr. pr. m^2 i zonen fra 10-14 meter og 1 kr. pr. m^2 i zonen fra 14-19 meter. Erstatningen for pålæg af servitutten udgør herefter 520 kr. Det bemærkes, at der er 1.400 m^2 af arealet, som pålægges servitut om eldrift, som udgør privat fællesvej, hvilket efter sædvanlig praksis fastsættes til 0 kr.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitut om eldrift.

Kommissionen har ved sin erstatningsfastsættelse for så vidt angår anmærkning u1 og u2 i fortegnelsen taget udgangspunkt i oplysninger om standardtaksterne for den gældende landsaftale om elanlæg på landbrugsjord samt set på indgrebets karakter og omfang.

Endvidere har kommissionen lagt vægt på arealets karakter og brugen af arealet sammenholdt med de restriktioner, som følger af anmærkning u1 og u2 i fortegnelsen i forhold til brugen af arealet.

Kommissionen har endvidere lagt afgørende vægt på længden af kabeltracéet sammenholdt med de restriktioner, der følger af anmærkning u1 og u2 i fortegnelsen i forhold til arealets karakter. Erstatningen er således fastsat på baggrund af et samlet skøn.

På grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger har kommissionen således for servitut om 25 kV højspændingskabel og servitut om 400 V strømforsyningskabel, fastsat en skønsmæssigt afrundet erstatning på 7.000 kr.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. ekspropriationsproceslovens § 18.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

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

Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.

Herefter

b e s t e m m e s:

For det afståede areal, ca. 2.520 m^2, og for samtlige ulemper, herunder servitut om 25 kV højspændingskabel som anmærkning u1 i fortegnelsen, servitut om 400 V strømforsyningskabel som anmærkning u2 i fortegnelsen samt servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen	*57.720 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*

Rente 3,60 % p.a. fra den 11. december 2023"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes som nedenfor anført.

Lodsejerens repræsentant har sammen med klagen af 8. maj 2024 uddybet erstatningspåstanden i et partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

"Ekspropriationskommissionen traf den 11. april 2024 kendelse om erstatningsspørgsmålet i forbindelse med Banedanmarks ekspropriation af min klient, Lodsejer s, ejendomme matr.nr. Matr.nr. 1 og 2 som led i elektrificeringen af jernbanestrækningen mellem Aarhus og Randers. Ekspropriationskommissionens kendelse vedlægges som **bilag 1**.

Idet min klient ikke kan tiltræde erstatningens størrelse, skal jeg på vegne af min klient påklage kendelsen. Ekspropriationskommissionen anmodes således om at indbringe sagen for Taksationskommissionen.

Det bemærkes, at nærværende klageskrift alene er foreløbigt, og alene indgives af hensyn til klagefristen den 9. maj 2024. Klager vil på et senere tidspunkt indgive et uddybende klageskrift.

Taksationskommissionen anmodes på baggrund af ovenstående om, at der ikke træffes afgørelse, forinden klager har indgivet sit supplerende klageskrift.

[Baggrunden for klagen er gengivet nedenfor i partsindlægget af 9. september 2024]

Værdien af de eksproprierede arealer

Som allerede anført er nærværende klageskrift alene foreløbigt, men det bemærkes allerede nu, at den tilbudte erstatning er for lav. I den forbindelse fremhæves det særligt, at Ekspropriationskommissionen har værdiansat jorden til kr. 20 pr. m2 svarende til prisen for almindelig landbrugsjord. Der er således ikke tillagt arealerne forventningsværdi på trods af, at min klient under besigtigelsesforretningen har redegjort for arealernes potentielle – og berettigede forventning om – anvendelse til solcelleanlæg.

Som **bilag 2** vedlægges klagers ansøgning om opførelse af et solcelleanlæg. Ansøgningen er dateret den 8. juni 2022. Klager modtog den 22. september 2022 meddelelse fra Randers Kommune om, at ansøgningen ikke var blevet prioriteret, da der var truffet beslutning om behandling af 5 andre ansøgninger, der blev vurderet til at have større effekt på den grønne omstilling. Brevet vedlægges som **bilag 3**. Det fremgår dog at:

> *"De ansøgninger som ikke prioriteres vurderes, at kunne leve op til administrationsgrundlaget for solceller"*

og

> *"Byrådet besluttede også, at de ansøgninger, der ikke prioriteres for nuværende, afventer ny prioriteringsrunde. Erhvervs- og planudvalget bemærkede at dette skyldes kapacitetsmæssige forhold, at de resterende projekter afventer. Det vil sige, at den nuværende politiske tilkendegivelse er, at der kan sættes fordebat i gang for alle de ansøgte projekter, når forvaltningen har den nødvendige kapacitet." [mine understregninger]*

Ansøgningen blev således på grund af manglende kapacitet i første omgang ikke prioriteret, men kommunen tilkendegav dog, at ansøgningen egnede sig til videre behandling, når kapaciteten var til dette. Således knytter der sig en forventning til arealerne om, at arealernes anvendelse i fremtiden kan anvendes til solcelleanlæg. Dette skal tillægges forventningsværdi, hvorfor den af ekspropriationskommissionen opgjorte erstatning på kr. 20 pr. m2 svarende til almindelig landbrugsjord er for lav.

Det bemærkes yderligere, at Banedanmarks placering af deres kabelanlæg sker på det sted, hvor klager havde påtænkt at placere solcelleanlæggets inverter. Dette forhold besværliggør og fordyrer klagers projekt i en sådan grad, at den tilkendte ulempeerstatning tillige er for lav.

Klager skal gøre opmærksom på, at ekspropriation kun kan ske mod fuld erstatning, jf. grundlovens § 73. Det gøres gældende, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning ikke yder klager fuld erstatning, idet arealet hverken er tillagt forventningsværdi, ligesom der ved opgørelsen af ulempeerstatningen ikke tages hensyn til den ulempe, som Banedanmarks placering af kabelanlægget medfører."

Lodsejerens repræsentant har sendt et supplerende partsindlæg af 9. september 2024, hvoraf følgende fremgår:

"Ekspropriationskommissionen traf den 11. april 2024 kendelse om erstatningsspørgsmålet i forbindelse med Banedanmarks ekspropriation af min klient, Lodsejer s, ejendomme matr.nr. Matr.nr. 1 og 2 som led i elektrificeringen af jernbanestrækningen mellem Aarhus og Randers.

Som oplyst ved brev af den 8. maj 2004 med min klients foreløbige bemærkninger, hvortil også henvises, kan min klient ikke kan tiltræde erstatningens størrelse.

Baggrund

Det fremgår af kendelsen, som er fremlagt med brevet af den 8. maj 2004 som bilag 1, at der tilbydes erstatning for afståelse af et areal på i alt ca. 2.520 m2. Erstatningen for afståelse af arealet samt samtlige ulemper er dog kun opgjort til kr. 57.720. Dertil er min klient blevet tilkendt kr. 1.500 til dækning af ændring af markkort. Det samlede erstatningsbeløb for arealafståelsen og samtlige ulemper fremkommer således:

Afståelse af areal (2.520 m2 x kr. 20 pr. m2):	kr. 50.200
Erstatning for areal påvirket af servituttens § 1:	kr. 520
Erstatning for anden ulempe:	kr. 7.000
I alt:	kr. 57.720

Det bemærkes igen for god ordens skyld, at erstatningen for afståelse af areal rettelig burde være opgjort af Ekspropriationskommissionen til kr. 50.400 fremfor kr. 50.200 forudsat, at der ydes erstatning med kr. 20 pr. m2 for afståelse et areal på i alt 2.520 m2. Erstatningsbeløbet for arealafståelse og samtlige ulemper burde derfor retteligt være opgjort til kr. 57.920. Klager antager, at der er tale om en tastefejl.

Værdien af de eksproprierede arealer

Det gøres gældende, at den tilbudte erstatning er for lav, idet Ekspropriationskommissionen kun har værdiansat jorden til kr. 20 pr. m2 svarende til prisen for almindelig landbrugsjord. Der er således ikke tillagt arealerne forventningsværdi på trods af, at min klient under besigtigelsesforretningen har redegjort for arealernes potentielle – og berettigede forventning om – anvendelse til solcelleanlæg jf. den som bilag 2 fremlagte ansøgning af den 8. juni 2022, og jf. det som bilag 3 fremlagte svar af den 22. september 2022 fra Randers Kommune om, at

"De ansøgninger som ikke prioriteres vurderes, at kunne leve op til administrationsgrundlaget for solceller"

og

"Byrådet besluttede også, at de ansøgninger, der ikke prioriteres for nuværende, afventer ny prioriteringsrunde. Erhvervs- og planudvalget bemærkede at dette skyldes kapacitetsmæssige forhold, at de resterende projekter afventer. Det vil sige, at den nuværende politiske tilkendegivelse er, at der kan sættes fordebat i gang for alle de ansøgte projekter, når forvaltningen har den nødvendige kapacitet." [mine understregninger]

Ansøgningen blev altså vurderet egnet til videre behandling, når der var kapacitet til dette. Dermed har klager haft en berettiget forventning om, at arealerne i fremtiden kan anvendes til

solcelleanlæg, hvorfor erstatningen skal fastsættes ud fra forventningsværdien, og hvorfor den af ekspropriationskommissionen opgjorte erstatning på kr. 20 pr. m2 svarende til almindelig landbrugsjord er for lav.

Værdiansættelsen skal i det lys ske under hensyntagen til, at arealerne er oplagt egnede til solcelleanlæg, og at der forefindes en nærliggende transformatorstation. Der knytter sig således en betydelig forventningsværdi til arealer, hvorfor den tilbudte erstatning på kr. 20 pr. m2 er markant lavere, end den pris som klager ville kunne opnå for arealerne i fri handel.

Netop en ejendoms værdi i fri handel er målestokken for et eksproprieret areals værdi. Dette er en direkte følge af grundlovens § 73, der foreskriver, at ekspropriation alene kan ske mod fuld erstatning. I det omfang klager ikke erstattes med den pris, som klager kunne opnå for sine arealer i fri handel, da vil klager ikke have modtaget fuld erstatning.

At et areal skal erstattes med den værdi, som købere i almindelighed er villige til at betale i fri handel, er da også slået fast flere gange i retspraksis. Foruden den ovenfor refererede afgørelse U.2001.67 H, kan bl.a. fremhæves afgørelsen U.2008.1738 V, hvor Vestre Landsret udtalte følgende:

"Sagsøgerne har krav på at få erstattet det eksproprierede areals handelsværdi, svarende til den pris, købere i almindelighed vil give for arealet under hensyn til dets karakter og påregnelige udnyttelsesmuligheder."

Det bemærkes i den forbindelse, at arealernes nuværende beliggenhed i en landzone ikke forhindrer, at der til arealerne er knyttet en forventningsværdi. I det tilfælde, at der de facto blandt potentielle købere er knyttet en forventningsværdi om en ændret fremtidig arealanvendelse, da må arealerne erstattes med tillæg af denne forventningsværdi. Klager henviser i den forbindelse til afgørelsen U.1975.718 H, hvor Højesteret fremkom med følgende obiter dictum omkring erstatningsudmålingen i ekspropriationssager:

"Ved fastsættelsen af ekspropriationserstatning for et areal, der er henført til landzone, må der tages hensyn til de begrænsninger i udnyttelsen, der følger af reglerne i loven om by- og landzoner. Det findes imidlertid ikke at være udelukket, at arealet i handel og vandel kan have en yderligere værdi på grund af forventningen om en ændret anvendelsesmåde, selv om dette forudsætter tilladelser i medfør af loven, som ejeren ikke har krav på, eller en ændring af arealets zonestatus. Såfremt en sådan øget værdi kan fastslås, findes erstatningen også at måtte omfatte den, hvilket lovens regler ikke kan anses at være til hinder for."

Det er således underordnet, hvorvidt arealerne i øjeblikket tillader solcelleanlæg, idet der i øvrigt jf. ovenstående bemærkes, at der er knyttet en fast og berettiget forventning om, at arealerne i fremtiden ville have fået en "ramme" eller tilladelse, som muliggør etablering af solceller.

Lejeværdi

Forventningen om en fremtidig ændring for så vidt angår arealerne kommer, foruden ovenstående, også til udtryk i den med BattMan Energy indgåede hensigtserklæring vedrørende leje af et på ejendommen Matr.nr. 3 beliggende jordareal nord for den oprindelige samkørselsplads uden facade mod Adresse 5 eller motorvejen på 3.000 m2 (**bilag 4**). Denne er indgået med henblik på at opførelse af en batteripark i forbindelse med udviklingen af en ny lokalplan i Randers NV, hvorfor det tydeliggøres, at arealerne er særdeles favorable til brug for en batteripark gennem deres placering tæt på knudepunktet til en el-motorvej. Dette er med til at forøge

værdien af arealerne, og lejer vil da også jf. hensigtserklæringen betale en årlig leje på minimum kr. 50.000, hvilket forholdsmæssigt for dette areal vil beløbe sig til kr. 42.000.

Det følger endvidere af fast taksations- og retspraksis, at en lodsejer skal have erstatning for tabte fremtidige lejeindtægter. Klager skal i den forbindelse henvise til den ledende afgørelse på området, der er afsagt af Højesteret i U.2008.1434 H. Lodsejer blev i afgørelsen tilkendt erstatning som følge af mistede lejeindtægter, der skyldtes ekspropriationen. Tilsvarende blev der ligeledes ydet erstatning for tabte lejeindtægter i forbindelse med en ekspropriation i afgørelsen MAD 2011.1052.

Klager er ved indgåelse af hensigtserklæringen blevet stillet en fremtidig lejeindtægt i sigte estimeret til kr. 42.000 årligt. Som følge heraf bør der ved erstatningsudmålingen også tages højde og kompenseres for det fremtidige lejetab, som klager ville kunne have opnået. Da det ikke er aftalt, hvor længe arealerne skal være lejet ud, følger det af U.2008.1434 H, at kapitaliseringsfaktoren for en løbende ydelse over en ukendt periode, som udgangspunkt bør være 10, jf. U.2002.763 H. Sædvanligvis udlejes jord til sådanne projektet dog typisk for en 30 årig uopsigelig periode, henset til investeringer lejer skal foretage på grunden, hvorfor erstatningen bør fastsættes svarende til lejetabet for en 30 årig periode eller i hvert fald med en højere kapitaliseringsfaktor end 10.

Alternativt kan lejeværdien anvendes til at kontantberegne markedsværdien som ved en lejeindtægt på kr. 42.000, 20 år og et afkast på 5 % vil beløbe sig til kr. 840.000 excl. moms.

Erstatning for areal påvirket af servitutten:

Klager er alene blevet tilbudt en erstatning på kr. 520 for de rådighedsindskrænkninger, som følger af servitutten i forhold til minimumserstatning mellem beplantning og ledninger, ligesom klager skal vedlige og beskære beplantningen i overensstemmelse med servitutten, hvilket er bizart lavt, da omkostninger naturligvis er langt større og vil blive lidt i al fremtid. Udgifter til vedligehold og beskæring bør derfor skønsmæssig forhøjes til kr. 10.000 excl. moms.

Erstatning for servitut om højspændingskabel 25 kV og strømforsyningskabel 400 V er alene tilbudt med kr. 7.000, hvilket også er alt for lavt, allerede henset til anmærkningerne u1 og u2, og særligt at gæsteprincippet er fraveget, hvorved klager er blevet påført risici såvel omkostningsmæssige som udførelsesmæssige i tilfælde, at kablerne ligger i vejen/skal flyttes for, at klager kan udnytte sig ejendom.

Det bemærkes i den forbindelse, at Banedanmarks placering af deres kabelanlæg sker på det sted, hvor klager havde påtænkt at placere solcelleanlæggets inverter, hvilket besværliggør etableringen af solcelleanlægget, idet der skal findes en alternativ placering hertil, samt forøger omkostningerne til etablering af solcelleanlægget.

Den tilbudte erstatning for servitutten er i det lys alt for lavt sat, da klagers projekt vil blive kraftigt fordyret på grund af kabelføringen, og den fordyrelse bør derfor skønsmæssigt erstattes med ikke under kr. 100.000 excl. moms.

Hertil kommer at etablering af solcelleanlægget er af stor betydning for klagers produktionsvirksomhed, idet virksomhedens samlede udledning af CO2 er af stor betydning for dennes samarbejde med de kunder, som kun handler med leverandører, som har et lavt CO2 aftryk, og hvorfor placeringen af kabelanlægget har en negativ indflydelse på klagers virksomhed.

Endvidere gøres det gældende, at der skal ydes erstatning for den pålagte vejret og defigurering af ejendommen, som de facto vil medføre gener og ulemper. Der henvises MAD.2007.245 (Otax nr. 01/07), hvor Overtaksationskommissionen udtalte, at det er fast praksis blandt taksationerne, at defigurering som udgangspunkt erstattes med et beløb på kr. 4 pr. m2 i 2006-niveau. Indekseres beløbet, svarer dette til 5,65 kr. i 2024 niveau, hvorfor erstatningen for defigurering af de 2.520 m2 som minimum bør være kr. 14.238.

Samlet erstatning

For de afståede arealer	Matr.nr. 1 og 2	2.520 m2	840.000 kr.
For vedlige og beskære beplantningen i overensstemmelse med servitutten			10.000 kr.
For servitut om højspændingskabel 25 kV og strømforsyningskabel 400 V			100.000 kr.
For defigurering			14.238 kr.
For ændring af markkort			1.500 kr.
For sagkyndig bistand			25.000 kr.
I alt			990.738 kr.

[…]"

Lodsejerens repræsentant procederede i det væsentligste i overensstemmelse med det supplerende partsindlæg af 9. september 2024.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Under besigtigelsen af ejendommen gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant anlægsprojektet og det ekspropriative indgreb.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at erstatningen for eldriftsservitutten er beregnet efter en fast og mangeårig praksis, og at ekspropriationskommissionen ikke har fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af eldriftsservitutten.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at arealerstatningen fastsættes til det afståede areals værdi i handel og vandel, og det afgørende er udnyttelsesmulighederne og det eksisterende plangrundlag på ekspropriationstidspunktet. Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at lodsejerens forventning om at udnytte arealet til at opføre solcelleanlæg på ejendommen ikke giver en berettiget forventning om ændret anvendelse, der kan begrunde en højere erstatning end den, der normalt følger af standardtaksterne for den gældende landsaftale om el- og fiberanlæg på landbrugsjord.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at arealet ikke ved kommune- eller lokalplan er udlagt til hverken byudvikling eller solcelleanlæg.

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste bl.a. til Højesterets domme optrykt i U 2023.2323, U 2008.2823 H og U 1998.1497 H samt Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 26. juni 2014 (sagsnr. OTAX 02/14) optrykt i MAD 2014.380, Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 4. maj 2023

(sagsnr. 2022-088643) og Taksationskommissionen for Sjælland m.v.s kendelse af 14. august 2023 (sagsnr. 2022-103907).

Det er anlægsmyndighedens opfattelse, at der ikke er tale om defigurering på ejendommen, idet der allerede var udlagt vejret på arealet inden, at det ekspropriative indgreb blev gennemført af anlægsmyndigheden.

Repræsentanten anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for indgrebet er passende fastsat og påstod, at den samlede erstatning bør stadfæstes.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen kan ikke tiltræde, at der på ekspropriationstidspunktet til ejendommen var knyttet en erstatningsberettigende forventningsværdi, der begrunder en højere arealerstatning end landsbrugsjordværdien. Der foreligger ikke et plangrundlag for det at lodsejeren påtænkte solcelleprojekt. Der er heller ikke fremlagt oplysninger om tilladelser eller tilsagn, der har kunnet begrunde en berettiget forventning om en ændret anvendelse af ejendommen. Det gælder også Randers Kommunes brev fra september 2022 om, at lodsejerens ansøgning om et solcelleanlæg på ejendommen ikke var blevet prioriteret, da det var besluttet at behandle fem andre ansøgninger om vedvarende energianlæg. Den politiske tilkendegivelse af, at "der kan sættes fordebat i gang for alle de ansøgte projekter, når forvaltningen har den nødvendige kapacitet", kan efter taksationskommissionens vurdering ikke føre til andet resultat.

Taksationskommissionen finder heller ikke grundlag for at imødekomme lodsejerens krav om en forhøjelse af erstatningen for servitutpålægget som følge af, at kabelanlægget ifølge lodsejeren placeres på det sted, hvor solcelleanlæggets inverter påtænkes placeret.

Taksationskommissionen vurderer, at der ikke som følge af ekspropriationen er sket en sådan ændring af ejendommen, at der er grundlag for erstatning for defigurering.

Taksationskommissionen kan med disse bemærkninger tiltræde den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning i henhold til de i kommissionens kendelse anførte grunde.

Det bemærkes, at arealerstatningen på 20 kr. pr. m^2 er fastsat for et areal på 2.510 m^2. Den del af det afståede areal, der udgør privat fællesvej, er ikke medregnet.

Der tilkendes lodsejeren en skattekompensation på 126 kr., hvilket ikke er medtaget i ekspropriationskommissionens kendelse.

Taksationskommissionen fastsætter en godtgørelse på 8.000 kr. for sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved taksationskommissionen.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

Der tilkendes lodsejeren en skattekompensation på 126 kr.

For sagkyndig bistand ved taksationskommissionen tilkendes lodsejeren 8.000 kr.

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke

Niels Erik Borup Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

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.

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 ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 19. marts 2025



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.