

## MRF 2023.15

Højesterets dom af 14. februar 2023, 1. afd., sag BS-44692/2021-HJR  
(Jens Peter Christensen, Hanne Schmidt, Oliver Talevski, Jan Schans Christensen og Søren Højgaard Mørup)

*Nyborg Kommune (adv. Michael Clemmesen) mod A (adv. Karsten Thomas Henriksen)*

***Afvist forhøjelse af erstatning ved ekspropriation af areal til etablering af støjvold langs motorvej for indtægt ved jordmodtagelse, da ejeren havde afvist kommunens udformning af støjvolden, og ejeren ikke tidligere havde haft indtægt ved jordmodtagelse, hvorfor årsagsbetingelsen for tab ikke var opfyldt.***

Nyborg Kommune (K) eksproprierede på grundlag af en lokalplan i 2008 et markareal på ca. 11.000 m<sup>2</sup> fra et gods ejet af A med henblik på at udvide en støjvold langs den fynske motorvej, hvilket efter klage blev tiltrådt af Naturklagenævnet i MAD 2010.640 Nkn. Efterfølgende ophævede Natur- og Miljøklagenævnet i MAD 2011.584 Nmk tilladelsen til støjvolden efter miljøbeskyttelseslovens § 19, hvorefter kommunen meddelte miljøgodkendelse efter lovens § 33. Gyldigheden af ekspropriationen og miljøgodkendelsen blev indbragt for domstolene, hvor A bl.a. gjorde gældende, at den af A foreslåede udformning af støjvolden var bedre end kommunens løsning, men hvor Højesteret i U 2015.2882/2 H ikke fandt grundlag for at underkende miljøgodkendelsen og ekspropriationen. Taksationskommissionen udmålte herefter A's erstatning til 22 kr. pr. m<sup>2</sup> på grundlag af arealets værdi som landbrugsjord. A søgte K med påstand om betaling af ca. 2,6 mio. kr. med tillæg af renter. A gjorde overordnet gældende, at A ikke havde fået fuldstændig erstatning, idet A ville have oppebåret en indtægt i forbindelse med modtagelse og nyttiggørelse af lettere forurenede jord, såfremt A selv havde stået for etableringen af støjvolden. Byretten frifandt K og lagde navnlig vægt på, at A under forhandlinger med K udtrykkeligt havde afvist at påtage sig at opføre støjvolden, og at A derfor ikke havde haft en forventningsværdi til arealet. A ankede dommen til landsretten, hvis flertal gav A medhold med henvisning til, at A havde en berettiget forventning om at kunne opnå en gevinst på prisen på støjvolden fratrukket arealets

landbrugsværdi. A's afvisning af selv at opføre støjvolden ændrede efter flertallets opfattelse ikke herpå. K udbetalte beløbet og ankede dommen til Højesteret med påstand om tilbagebetaling. Højesteret indledte med at fastslå, at ekspropriationserstatning som udgangspunkt udmåles til det afståedes værdi i handel og vandel, men at erstatningen efter omstændighederne kan beregnes som genanskaffelsesværdien eller brugsværdien, og henviste til U 2017.2491 H. Højesteret fandt det ikke godtgjort, at en potentiel køber ville være villig til at betale mere end landbrugsprisen for arealet. Spørgsmålet var herefter, om A havde krav på en højere erstatning med den begrundelse, at arealet havde en særlig brugsværdi som følge af muligheden for at opnå en indtægt ved at modtage lettere forurenede jord til etablering af støjvolden. Dette ville ifølge Højesteret navnlig forudsætte, at A på ekspropriationstidspunktet udnyttede ejendommens særlige brugsværdi eller havde såvel vilje som evne til at gøre det inden for en overskuelig tid, og at ekspropriationen afskar A herfra. Efter bevisførelsen lagde Højesteret til grund, at A ikke på noget tidspunkt havde haft indtægter forbundet med modtagelse af jord, og at A udtrykkeligt havde afslået K's tilbud om at lade A opføre støjvolden som følge af uenighed om støjvoldens beliggenhed og dimensioner. På denne baggrund var ekspropriationen nødvendig. Ekspropriationen var derfor ikke årsag til, at A ikke kunne opnå en indtægt ved at etablere støjvolden. Som følge heraf stadfæstede Højesteret byrettens frifindelsesdom og tog K's påstand om tilbagebetaling til følge.

***Kommentar:*** *Sagen vedrører flere principielle problemstillinger angående beregning af ekspropriationserstatning, herunder særligt retten til erstatning for den såkaldte brugsværdi af et afstået areal. Højesterets dom bidrager til at afklare, under hvilke forudsætninger en ekspropriet kan have krav*

herpå. Sagens hovedspørgsmål var således, om A kunne kræve erstatning ud over arealets landbrugs-værdi med den begrundelse, at A kunne have oppebåret en indtægt forbundet med at modtage lettere forurenede jord til at etablere støjvolden. Det afgørende blev i den forbindelse, at A havde forhandlet med kommunen om den pågældende støjvold, og at A i den forbindelse havde afslået selv at etablere støjvolden som følge af uenighed med kommunen om dens udformning, hvilket var baggrunden for den forudgående dom om ekspropriationens lovlighed i U 2015.2882/2 H. Når kommunen herefter eksproprierede arealet for at etablere den pågældende støjvold, kan A ikke komme bagefter og gøre gældende, at A selv kunne have realiseret ekspropriationsformålet, hvormed Højesteret afviser flertallet i landsrettens betragtning om en forventet brugsværdi (for en kritik heraf se også Pagh og Haugsted: Fast ejendom – regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 780 f.). Det er bemærkelsesværdigt, at Højesteret i den forbindelse anfører, at ekspropriationen ikke var årsag til, at A ikke havde oppebåret den pågældende indtægt. Dette er udtryk for et kausalitetskrav, der er velkendt i den almindelige erstatningsret, men som også har betydning i ekspropriationsretten. Eftersom A's tab i form af manglende avance ikke var en kausal følge af ekspropriationsindgrebet, kunne A ikke kræve tabet dækket som led heri. Det må være afgørende for logikken, at A måtte anses for professionel i sammenhængen, og at denne var positivt bekendt med muligheden for at tjene penge i forbindelse med støjvoldens etablering. Dermed kan A siges at have givet endegyldigt afkald på denne indtægtsmulighed. Tilsvarende må det være afgørende, at kommunen ikke spekulerede i den pågældende indtægtsmulighed og havde forhandlet på skrømt. Hvis A havde været villig til at acceptere kommunens ønsker til støjvoldens placering og udformning, havde han som en del af mellemværendet erholdt retten til at oppebære den pågældende indtægt. Det er ikke i sig selv problematisk, at der således kan være materielle forskelle mellem forhandlede løsninger og ekspropriationer, jf. f.eks. U 2001.356 H og nærmere Grønved Nielsen: Forvaltningskontrakter, 2021, s. 302 f., 324 ff. og 639. Så vidt ses blev der ikke procederet på grundlag af et synspunkt om, at kommunen havde opnået en ugrundet berigelse på A's bekostning (den almindelige lighedsgrundsætning). Anbringendet ville næppe have båret frugt, fordi berigelsen på den anførte baggrund ikke kan siges at være uretmæssig. Det må endelig nævnes, at Højesteret som en del af begrundelsen for manglende årsagssammenhæng anfører, at A ikke tidligere havde haft indtægter ved modtagelse af lettere forurenede jord. Hvis dette havde været tilfældet, er det efter Højesterets præmisser ikke helt udelukket, at resultatet kunne være blevet et andet.

---



**Udskrift af dombogen**

**DOM**

Afsagt den 4. januar 2019 i sag nr. BS R2-297/2017:

**Sagsøger**

**Adresse 1**

5800 Nyborg  
mod  
Nyborg Kommune  
Rådhuset, Torvet 1  
5800 Nyborg

**Sagens baggrund og parternes påstande**

Sagen drejer sig om ekspropriationserstatning, herunder om der skal udmåles erstatning for forventningsværdien for arealet.

**Sagsøger** har som sagsøger nedlagt sålydende påstande:

Nyborg Kommune skal som sagsøgt for det første, *principalt*, til **Sagsøger** betale 738.276 kr., *subsidiært* et mindre beløb efter rettens skøn, med tillæg af rente 4,25 % fra den 7. oktober 2008 til den 9. april 2017 og med tillæg af procesrenter fra den 10. april 2017 til betaling sker.

Der nedlægges *mere subsidiært* påstand om, at Overtaksationskommissionens kendelse af den 29. september 2016 ophæves og sagen hjemvises til fornyet behandling for Overtaksationskommissionen med hensyn til de principper for erstatningsudmålingen, som retten måtte fastsætte.

Nyborg Kommune skal for det andet, betale kompensation til **Sagsøger** for omkostninger til sagens behandling for Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen med et af retten skønmæssigt fastsat beløb højere end 30.000 kr. med procesrenter fra sagens anlæg til betaling sker.

Nyborg Kommune har påstået frifindelse.

Sagen er anlagt den 10. april 2017.

**Opgørelse af påstanden:**

Erstatningen er opgjort på baggrund af den kommercielle udnyttelse:

Påstandsbeløbet er opgjort således:

<b>Sagsøgers</b> realiserbare indtægt ved selvrealisering: 33 kr./m <sup>3</sup> lettere forurenet jord x 30.000 m <sup>3</sup> som anført i lokalplanen:	kr. 990.000
Fradrag for erstatning allerede betalt:	kr. -251.724
Krav på yderligere erstatning:	kr. 738.276

Erstatningen opgjort på baggrund af kvadratmeterpris:

I ekspropriationssager er der praksis for at opgøre erstatningen til et beløb per kvadratmeter, og det giver mening, fordi det er jordens værdi, der skal erstattes. Jordværdien kan imidlertid ikke ses løst fra den aktivitet, der ville kunne udføres på jorden. Denne aktivitet skal således tages med i betragtning for at kunne finde frem til markedsværdien for jorden. En erstatning på 738.276 kr. ville udgøre 86,50 kr./m<sup>2</sup>. Det er et rimeligt beløb set i forhold til grundpriserne i øvrigt i området.

### Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

**Sagsøger** ejer **Gods** der blandt andet omfatter matr. nr. 4b og 6a **Udeladt**

Den 19. april 1993 indgik **Person 1**, den daværende ejer af **Gods** og Nyborg kommune aftale om, at Nyborg kommune måtte opføre en støjvold på **Gods** på matr. 4 b og 6 a, langs den nordlige side af motorvej E20. Støjvolden, der var opført af ren jord, havde et volumen på ca. 4110 m<sup>3</sup>.

Af hensyn til støj for beboerne i **Boligområde 1**, der er beliggende nord for motorvejen og øst for matr. 6a, ønskede Nyborg kommune at opføre en højere støjvold til erstatning for den eksisterende støjvold, ligesom kommunen ønskede, at der kunne bygges lettere forurenet jord ind i støjvolden.

Der var en forhandling mellem **Sagsøger** og Nyborg kommune om projektet, og den 27. maj 2004 skrev **Sagsøger** blandt andet således til Nyborg Kommune:

” Vedr.: Jordvold imellem **Område 1** og **Boligområde 1**

Kære **Person 2**

I forsættelse af samtale tirsdag den 25. maj d.å., skal jeg herved

kort redegøre for synspunkter omkring ovenstående.

Indledningsvis skal jeg understreget at jeg har stor forståelse for de støjproblemer **Boligområde 1's** beboere lider under som følge af en stærk stigende trafikmængde på E20.

Jeg har i forbindelse med tidligere møde herom, derfor også tilbudt at "lægge jord til" som led i et større støjvoldsprojekt, hvor jeg alene ønskede at blive kompenseret for den alternative økonomi arealet kunne oppebærer idet jeg af arronderingsmæssige årsager ikke ønskede at afhænde arealet.

Jeg har endvidere efterfølgende telefonisk understreget, at jeg ikke ønsker at påtage mig nogen forn for risiko omkring opmagasinering af forurennet jord (kategori II jord). I dette sammenhæng ville jeg have foretrukket, at Nyborg Kommune havde fremlagt alle væsentlige detaljer og oplysninger omkring etablering af jordvold med kategori II jord.

Jeg har erfaret, at markedsprisen for opbygning af en jordvold af kategori II jord er negativt med ca. 33 kr. pr kubikmeter. Entreprenøren betaler altså bygherre 33 kr. pr kubikmeter jord for at få levere en færdig og komplet jordvold. Endvidere har jeg i mine undersøgelser, kunne konstatere at Told og Skat kan have ikke uvæsentlige afgiftskrav såfremt formalia omkring brug af kategori II jord ikke opfylder lovens krav.

Slutteligt har min advokat Richard Sand meddelt, at det ikke er muligt at skrive sig ud af en risikoen og fraråder direkte, at jeg indgår en sådanne aftale.

Såfremt det forudsættes, at jordvolden bliver 25 m<sup>2</sup> i grundplan samt 10 meter høj (6 meter køreflade på top) på strækning på 200 meter, skal der således anvendes godt 31.000 kubikmeter jord. Omregnet til en markedspris vil der i givet fald være tale om at entreprenøren skulle betale bygherren én million kroner for at få lov til at opbygge en sådanne jordvold af kategori II jord.

Selvom der måtte forelægge en betaling i en sådanne størrelsesorden, er det ikke mit ønske, at påtage mig en sådanne forretning.

Jeg vil derfor foreslå, at jordvolden opbygges af enten ren jord eller at der foretages mageskifte med andet jordstykke som kan kompensere for den ændrede arrondering m.m. ”

”Udkast til tilladelse til udvidelse af eksisterende støjvold på matrikel 6, Udeladt med lettere forurenede jord samt anmodning om supplerende oplysninger.”

Den 7. oktober 2008 besluttede Nyborg Kommune at ekspropriere 11.442 m<sup>2</sup> af matr.nr. 4b og 6a Udeladt med henblik på at opføre eller udbygge den allerede eksisterende støjvold for at begrænse trafikstøjen fra motorvej E20 for bebyggelsen Boligområde 1

Sagsøger indbragte ekspropriationen for Natur- og Miljøklagenævnet (dengang Naturklagenævnet), der ved afgørelse af 16. december 2009 fandt, at betingelserne for ekspropriation var opfyldt. Naturnævnets afgørelse blev indbragt for Østre Landsret, der ved dom af 29. november 2013 stadfæstede nævnets afgørelse. Sagen blev anket til Højesteret, der ved dom af 21. maj 2015, stadfæstede Østre Landsrets dom.

Nyborg Kommune orienterede ved brev af 23. oktober 2008 Sagsøger om ekspropriationen, og tilbød en erstatning på 22 kr. pr. m<sup>2</sup> i alt 251.724 kr.

Sagsøger indbragte erstatningen for Taksationskommissionen for Fyn, der ved kendelse af 24. februar 2016 tiltrådte, at arealerstatningen fastsættes til 22 kr. pr. m<sup>2</sup> i overensstemmelsen med tilbuddet fra Nyborg Kommune.

Af Taksationskommissionens kendelse fremgår blandt andet:

”Desuden henvises til følgende handler med landbrugsjord, hvor handelsprisen ligger mellem kr. 15,00 pr. m<sup>2</sup> og kr. 31,03 pr. m<sup>2</sup>:

- 2010: Skaboeshusevej 173 (matr. nr. 21 a Regstrup By, Aunslev): kr. 15,30 pr. m<sup>2</sup>. iflg. tilbudsblanket (bilag 10).
- 2013: Kertemindevej 193 (matr.nr. 6 z Bovense By, Bovense): kr. 19,00 pr. m<sup>2</sup>. iflg. tinglysningshændelse (bilag 11).
- 2013: Bækstrup Mark i Ferritslev (matr. nr. 1 m Bækstrup By, Ellinge m.fl.): kr. 17,20 pr. m<sup>2</sup>. iflg. tinglysningshændelse (bilag 12).
- 2010: Bækstrup Mark i Ferritslev (matr. nr. 2 p Bækstrup By, Ellinge m.fl.): kr. 18,00 pr. m<sup>2</sup>. iflg. tinglysningshændelse (bilag 13).
- 2015: Skovgyden 31 (del af matr. nr. 8 b Aunslev Bys Aunslev): kr. 15,00 pr. m<sup>2</sup>. iflg. tinglysningshændelse (bilag 14).
- 2015: Regissevej 3 D (del af matr. nr. 38 a Frørup By, Frørup): kr. 17,80 pr. m<sup>2</sup>. iflg. tinglysningshændelse (bilag 15).
- 2008: Kertemindevej 27 (del af matr. nr. 1 a Flødstrup By, Flødstrup): kr. 20,20 pr. m<sup>2</sup>. iflg. betinget skøde (bilag 16).

- 2005: Lille Åskov 16 (matr. nr. 10 b Skalkendrup By, Skalkendrup): kr. 16,64 pr. m2. iflg. betinget skøde (bilag 17).
- 2008: Såderupvej 8 (del af matr. nr. 56 Skovballe By, Skovballe): kr. 16,45 pr. m2. iflg. betinget skøde (bilag 18).
- 2008: Hjulbyvej 111 (del af matr. nr. 5a Rosilde By, Vindinge m.fl.): Vedvarende græsareal: kr. 5,60 pr. m2. iflg. betinget skøde (bilag 19).
- 2007: Ferritslevvej 82 (del af matr. nr. 5 d Ellinge By, Ellinge): kr. 21,50 pr. m2 iflg. endeligt skøde (bilag 20).
- 2008: Ferritslevvej 137 (del af matr. nr. 3a Bækstrup By, Ellinge m.fl.): kr. 22,33 pr. m2 iflg. endeligt skøde (bilag 21).
- 2008: Pårupvej 42 B (del af matr. nr. 1 f Pårup By, Ellinge m.fl.): kr. 31,03 pr. m2 iflg. endeligt skøde (bilag 22).

...

#### KENDELSE:

##### Vedrørende forventningsværdi

Det er ubestridt, at **Sagsøger** fik tilbud om selv at opføre støjvolden med mulighed for at anvende forurenede jord. **Sagsøger** valgte i stedet at gøre indsigelse mod grundlaget for ekspropriationen og har siden 2007 ført proces herom. Han har således fravalgt muligheden for selvrealisering med hensyn til at få økonomisk fordel af at anvende lettere forurenede jord. Med ekspropriationen er denne mulighed endeligt overgået til Nyborg Kommune. Det er således alene forventningsværdien knyttet til det eksproprierede areals anvendelse som landbrugsjord, der er relevant for Taksationskommissionens vurdering,

##### Vedrørende arealerstatning:

En kommissær, **Person 3** stemmer for at fastsætte erstatningen til 130 kr./m<sup>2</sup>, idet denne kommissær lægger vægt på, at der er tale om landbrugsjord i bynært område, og at denne pris er i overensstemmelse med hans kendskab til handelspriser i øvrigt. Taksationskommissionens formand og kommissær **Person 4** stemmer for at fastsætte arealerstatningen i overensstemmelse med kommunens tilbud på 22 kr./m<sup>2</sup> og lægger vægt på handelspriserne på landbrugsjord på ekspropriationstidspunktet, således som de er belyst af eksemplerne fra Nyborg Kommune. Det er for disse medlemmer uden betydning, at det omhandlede areal er nært beliggende til Nyborg, idet det er afgørende, at arealet er i landzone.

Der afsiges kendelse efter stemmeflertallet.

##### Vedrørende etablering af økologiske forbindelse

Nyborg Kommune har oplyst, at klassificering af ejendommene som potentielt økologisk forbundne er taget ud af lokalplanen og derfor er uaktuel. Allerede af den grund kan dette spørgsmål ikke tillægges betydning for erstatningsfastsættelsen.

Erstatning for ulemper i øvrigt

Det, der er anført af **Sagsøger** om forringet handelsværdi kan på baggrund af den foreliggende taksationspraksis ikke begrunde ulempeerstatning.

...

Honorar til rådgiver

**Sagsøger** tilkendes omkostninger til rådgivers honorar med 10.000 kr. Beløbet er fastsat under hensyn til praksis og til, at sagen reelt har vedrørt erstatningsfastsættelse for eksproprieret landbrugsjord.

Herefter

**bestemmes:**

Taksationskommissionen tiltræder, at der gives 22 kr./m<sup>2</sup> i arealerstatning i overensstemmelse med tilbuddet fra Nyborg Kommune.

Beløbet forrentes med 4,25 procent fra den 7. oktober 2008.

Til dækning af omkostninger i forbindelse med taksationssagen tilkendes ejeren 10.000 kr. ”

**Sagsøger** indbragte ekspropriationserstatningen for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg mv., der ved kendelse af 29. september 2016 stadfæstede Taksationskommissionens for Fyns kendelse af 24. februar 2016. Af Overtaksationskommissionens kendelse fremgår blandt andet:

” **KENDELSE**

Et flertal af Overtaksationskommissionens medlemmer (**Person 5**, **Person 6**, **Person 7** og **Person 8**) finder, at taksationskommissionens kendelse bør stadfæstes for så vidt angår erstatningsbeløbet.

Ét medlem (**Person 9**) finder, at arealerstatningen bør forhøjes til 65 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dette medlem hæfter sig ved, støjvolden alene skal tjene som støjbeskyttelse for **Boligområde 1**, og at støjvolden alene kan placeres på ejerens ejendom, at der har været forhandlinger



mellem kommunen og ejeren om etableringen af støjvolden længe før lokalplanens gennemførelse, og ejeren blev under disse forhandlinger stillet i udsigt, at han selv kunne realisere støjvoldsprojektet, at ejeren derfor har haft en berettiget forventning om, at det pågældende areal havde en særlig værdi for ham, idet han kunne opnå et provenu ud over landbrugsjordsprisen ved at modtage forurenede jord på arealet. Ved fastsættelse af erstatningen finder medlemmet dog ikke, at der alene skal tages udgangspunkt i den pris på 33 kr. pr. m<sup>3</sup> forurenede jord, som han var stillet i udsigt, men at der også må tages hensyn til, at ejeren ved ikke selv at forestå projektet er sluppet for nogle af de ulemper og risici, der er forbundet med at modtage forurenede jord på ejendommen. Medlemmet finder ud fra en samlet skønsmæssig vurdering, at 65 pr. m<sup>2</sup> udgør en passende erstatning.

De øvrige 4 medlemmer bemærker følgende vedrørende spørgsmålet om forventningsværdi:

Efter gældende rets- og taksationspraksis skal arealer, der eksproprieres til opfyldelse af en lokalplans udlægning til bolig- og erhvervsformål, erstattes med den værdi, de har ved anvendelse til disse formål. Dette afspejlet, at der typisk på grund af den overordnede planlægning eller arealernes beliggenhed har været knyttet en betydelig forventningsværdi til arealerne forud for udarbejdelsen af lokalplanen, og at ejeren selv kunne have virkeliggjort lokalplanen til disse formål. I sådanne tilfælde vil erstatningen normalt blive fastsat ud fra en enhedsværdi både for de arealer, der aktuelt kan bebygges, og for arealer, der skal benyttes til formål, som er en nødvendig forudsætning for udstykningen og bebyggelsen, f.eks. nødvendige adgangsveje, fællesarealer m.v.

I den konkrete sag har det ikke været en forudsætning for etableringen af boligområdet, at der blev etableret en støjvold på dette sted, og der ses ikke forud for planerne om etableringen af støjvolden at have været nogen berettiget forventning til, at det omhandlede areal ville kunne anvendes til andet end landbrugsformål. Den bynære beliggenhed kan ikke i sig selv begrunde en særlig forventningsværdi, hvis der ikke i planlægningen er indikationer på, at der vil ske byudvikling i denne retning, hvilket ikke ses at være tilfældet.

Det forhold, at ejeren fik tilbud om selv at realisere lokalplanen, men fravalgte dette - og dermed også de ulemper og risici, der er forbundet med at få deponeret forurenede jord på ejendommen - ses ikke at kunne give ham krav på en øget ekspropriationserstatning. Selv om der evt. kunne blive tale om en økonomisk gevinst ved realisering af lokalplanen, ville dette alene være en konsekvens af den planlagte etablering af støjvolden, idet der ikke på forhånd har været knyttet nogen forventningsværdi til arealet. De 4 medlemmer finder herefter, at sagen er sammenlignelig med den ved Højesterets afgørelse i

U.2008.2823H behandlede sag, og at erstatningen derfor kun kan udmåles efter arealets værdi som landbrugsjord.

Med disse bemærkninger er overtaksationskommissionens flertal enig med taksationskommissionen i, at der ikke har været knyttet nogen erstatningsberettigende forventningsværdi til det eksproprierede areal.

Der er enighed i kommissionen om, at de af ejeren påpegede handler vedrørende salg af arealer til henholdsvis 88 kr. pr. m<sup>2</sup> for areal til udvidelse af skole og opførelse af bosteder, og 580 kr. pr. m<sup>2</sup> for erhvervsjord til etablering af Fakta-butik, ikke ses at være relevante som sammenligningsgrundlag for handel med landbrugsjord.

Ud fra kommissionens kendskab til handelspriser for ren landbrugsjord på ekspropriationstidspunktet, er der enighed i kommissionen om, at den af kommunen tilbudte pris på 22 kr. pr. m<sup>2</sup>, udgør fuld erstatning for landbrugsjord uden forventningsværdi på dette sted.

Overtaksationskommissionen kan tilslutte sig de af taksationskommissionen tilkendegivne synspunkter vedrørende etablering af økologisk forbindelse og ulemper i øvrigt.

Overtaksationskommissionen finder under hensyn til sagens karakter, at den samlede godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser bør fastsættes til 30.000 kr.

Der afsiges kendelse efter stemmeflertallet.

#### **Herefter bestemmes:**

Taksationskommissionens kendelse vedrørende erstatningsbeløbet og dettes forrentning stadfæstes.

Den samlede godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser fastsættes til 30.000 kr. ”

#### **Forklaringer**

Der er afgivet forklaringer af Sagsøger, Vidne 1, Vidne 2, Vidne 3 og Vidne 4

Sagsøger blev foreholdt sin forklaring som gengivet i Østre landsrets dom af 29. november 2013 der er sålydende:

” Sagsøger har forklaret blandt andet, at han ved et generationsskifte har overtaget ejendommen tilhørende Gods. Hans overordnede opgave er at skabe en rentabel virksomhed, men samtidig bevare ejendommens kulturelle værdier. Han forsøger

derfor at forhindre ændringer, som vil føre til en kulturel erodering af ejendommen. Forinden sagen havde han ikke særligt kendskab til støjvolde, herunder støjberegninger. Da han i sin tid besigtigede den oprindelige støjvold ved Boligområde 1 sammen med Advokat 1, havde han på fornemmelsen, at der var "mere på vej" og at der ville blive opført flere støjvolde på ejendommen. Han kunne ikke se nogen saglig begrundelse herfor.

Under et møde hos Nyborg Kommune den 5. april 2004 foreslog han, at der blev opført en lille støjvold på et areal på 1.500 På dette møde deltog Person 2 og Person 10 fra kommunen samt formanden for grundejerforeningen, Person 11. Under mødet blev han af kommunen præsenteret for støjproblemer i Boligområde 1. De drøftede en forhøjelse af den eksisterende støjvold, men ikke en forlængelse. Det blev tilkendegivet, at kommunen agtede at foretage ekspropriation, hvis han ikke var indforstået med den foreslåede løsning. Denne "trussel" blev fremsat, før de begyndte at tale om anvendelse af lettere forurennet jord. Konklusionen på mødet var, at kommunen havde et forslag, og at det var det pågældende forslag, der skulle gennemføres. Der var ikke den store interesse for hans forslag. Fra april til slutningen af maj 2004 foretog han en række undersøgelser. Han fandt ud af, at lettere forurennet jord var en "handelsvare", hvilket kommunen ikke havde oplyst ham om. På det tidspunkt begyndte han at få mistro til kommunen.

Kommunen har eksproprieret et areal på ca. 11.000 m<sup>2</sup>. De alternative forslag, som han har fremsat som henholdsvis forslag 4 og 5, indeholder støjvolde, som slet ikke er så høje, som kommunens forslag. I hans forslag er det meningen, at den oprindelige støjvold skal anvendes, og han nåede frem til, at en støjvold med et volumen på ca. 5.000 m<sup>3</sup> kunne opfylde behovet. En sådan støjvold kunne opføres ved at flytte noget af den eksisterende rene jord fra området.

Han har ikke indgået en principaftale med kommunen i begyndelsen af maj 2004, Han tilkendegav tværtimod i brev af 27. maj 2004 til kommunen, at han ikke ønskede at påtage sig nogen form for risiko i forbindelse med opmagasinering af forurennet jord. Det var tillige hans opfattelse, at der alene var behov for at opføre en mindre støjvold fra nord til syd. Herudover ønskede han ikke, at kommunen skulle opnå en gevinst ved at anvende lettere forurennet jord. Person 2 tilkendegav, at den løsning, som han havde foreslået, ikke kunne lade sig gøre.

I foråret 2004 rettede han henvendelse til Virks. 1 vedrørende prisen for lettere forurennet jord. Han fik tilbudt en pris på 33 kr. pr. m<sup>3</sup> jord, hvilket er angivet i brevet af 27. maj 2004. Han har senere

fået tilbudt 50 kr. pr. m<sup>3</sup> jord af **Virksomhed A/S 1**.

Gennem forløbet har kommunen ændret målsætningerne for støjvolden. Han opfattede det som usagligt og som udtryk for, at kommunen på forhånd havde besluttet sig for at ekspropriere. Kommunen ændrede således prioritering og målsætning helt frem til vedtagelsen af lokalplanen, men lokalplanens ordlyd blev ikke ændret. Han valgte ikke at påklage lokalplanen. På det tidspunkt var han klar over, at der ville komme en ekspropriations sag, hvor han ved klage kunne opnå en fuldstændig prøvelse heraf. I tingbogen står han fortsat registreret som af ejendommen.

Han fremsatte alternativ 5 i forbindelse med, at kommunen foretog en markant ændring af sin målsætning. Kommunen burde selv have fremsat det pågældende forlag, men det skete ikke. Han tog derfor selv initiativ til en alternativ støjvold i nord/sydlig retning. Alternativ 5 er ikke "designet" til brug for retssagen, men blev fremsat, da kommunens målsætning blev reduceret til 45 dB(A).

I skellet mellem hans jord og **Boligområde 1** er der et levende hegn, og der er kraftig bevoksning i de haver, der ligger ud til skellet. Der er derfor ikke særlig meget udsigt for de ejendomme, der ligger ud til skellet. Ejendommen **Adresse 2** har udsigt, og under skønsforretningen blev der også konstateret et andet hus, der havde lidt udsigt. Herudover var der ikke huse med udsigt. **Gods'** jordtilliggender har oval form, og der foreligger modstridende interesser i forhold til **Boligområde 1's** beboere. Udsigt er imidlertid ikke noget, som man ejer, og der er i realiteten kun 5 ejendomme, der kan blive berørt af de alternative støjvolde, som han har foreslået.

Han har ikke nærmere kendskab til lysindfald fra motorveje, og han har heller ikke set bilag herom på sagen.

I forbindelse med bortkørsel af forurenede jord fra olietanke på nogle udlejede ejendomme har han selv betalt 225 kr. pr. tons jord.

Han bor på **Adresse 1** i Nyborg, der ligger omkring 7 km fra støjvolden, som ikke er synlig fra boligen. Støjvolden giver således ikke visuelle problemer for ham personligt, men for ejendommen i sin helhed. Ekspropriationen har ikke så stor driftsmæssig betydning, men der er en risiko for, at kommunen opfører flere "usaglige støjvolde". Han ønsker at stoppe en "kædereaktion", og at "ret skal være ret", da han har stor fokus på de små ændringer på ejendommen.

Siden 2004 har han som minimum brugt ca. 200 timer om året på sagen."

Sagsøger har vedstået forklaringen dog hedder det Virks. 2 og ikke Virks. 1 og prisen i tilbuddet fra Virksomhed A/S 1 var 50 kr. pr. ton og ikke pr. kubikmeter.

Han har supplerende forklaret, at der bag den gamle lille støjvold var lidt siv og i øvrigt sædvanlig landbrugsjord.

Han kendte ikke noget til opførelse af støjvoldene, da han skrev brev af 27. maj 2004 til Nyborg Kommune. Der blev afholdt forskellige møder med kommunen i foråret 2004. Han ønskede ikke at få forurenede jord på sin ejendom, ligesom han mente, at der var en alternativ løsning med en støjvold i nord-sydgående retning tæt ved Boligområde 1. Han arbejdede videre med begge projekter i 2005.

Det var hans opfattelse, at der kunne være en forretning i at modtage lettere forurenede jord. Han kontaktede herefter Vidne 2 der ejede Virks. 2. Virks. 2 var parat til at betale for at deponere og opføre en støjvold af lettere forurenede jord.

Efter de første møder startede han sammen med Nyborg Kommune en proces, der var sagligt, og hvor han efter kommunes ønske fik princip-tilladelse af 16. november 2004 fra Fyns Amt til udvidelse af eksisterende støjvold med lettere forurenede jord. Uanset princip-tilladelsen ønskede han ikke lettere forurenede jord på sin ejendom. Han mente fortsat, at der var alternativer.

Han har aldrig frasagt sig erstatning.

Den mindre syd- nordgående støjvold kunne begrænse støjen for beboerne i Boligområde 1 til 55 dB, hvilket var kommunens oprindelige krav, men kommunen ændrede støjgrænsen for området til 45 dB. Ved en støjvold nord-syd ville han kunne genbruge jorden fra den gamle støjvold, og han skulle kun tilføre cirka 1000 kubikmeter yderligere jord, hvilken mængde han kunne skaffe fra sin egen ejendom. Han ville endvidere opføre støjvolden nord-syd uden udgifter for kommunen.

Han har taget kampen om støjvolden op, da det er en teknificering af landskabet, og hans rolle som ejer af Gods er, at opretholde de landskabelige værdier for Gods. Desuden er han nervøs for, at der kommer en yderligere støjvold syd for motorvejen samt flere yderligere støjvolde på Gods, og at godset vil blive brugt til deponi af lettere forurenede jord.

Lokalplan fra 2007 indeholdt en markant ændring af det projekt, han havde fået skitseret i 2004, idet støjvolden var blevet højere og volumen det dobbelte.

Det er hans vurdering, at det eksproprierede areal i 2004 havde en værdi på cirka 1 mio. kr., og at prisen, hvis man tager Virksomhed A/S 1's tilbud på 180 kr. pr. kubikmeter jord, svarer til en værdi på 3-4 mio. kr. Arealets værdi overstiger derfor langt værdien for almindelig landbrugsjord.

Han forklarede endvidere, at Grønt Danmarkskort udspringer af en FN-rapport, hvor Danmark har forpligtelse til at udlægge 17 % af landet til naturen. Han har tilsendt et oplæg til kommunen, hvor Gods udlægges 20 % til Grønt Danmarkskort uden compensation. Han har ikke fået svar på dette. Hvis Område 1, som andre småskove, udlægges til Grønt Danmarkskort, vil over halvdelen af Gods blive udlagt til natur, og Gods har herefter ikke nogen økonomisk mulighed for at overleve.

Vidne 1 har som vidne forklaret blandt andet, at han siden 1. januar 2011 har været direktør for Klintholm, der er et fælles kommunalt selskab ejet af 6 kommuner (§ 50-selskab), der håndterer affald som byggematerialer og jord. Da de er et § 50-selskab, skal selskabets økonomi hvile i sig selv. Klasse II jord er varenummeret 311 på prislisten fra 2004 og 2013.

I 2004 og 2013 kostede det 175 kr. pr. tons at deponere klasse II jord hos Klintholm, hvis jorden var klassificeret. Hvis jorden var er uspecificeret kostede det 45 kr. pr. tons at kartere jorden, og herefter 175 kr. pr. tons at deponere klasse II jord. Kartering er en proces til klassificering af jorden.

Prisen for deponering af klasse II jord er i dag 75 kr. pr. tons, da jorden lægges rundt om Klintholm.

Jorden læsses af ved Klintholm, hvor man er ved at bygge en jordvold. Han kender ikke omkostningerne ved indbygning af jorden. Prisen blev sat ned den 1. januar 2018. Jorden kommer fra kommuner og entreprenører i området.

Der er flere selskaber, der handler med forurenede jord, bl.a. NCC og Norrecco, der ligger i Tietgenbyen. Han mener, at Norrecco i 2017 var billigere ved deponi end Klintholm. Han er ikke bekendt med, at der handles med forurenede jord.

Der skal betales afgift til staten, hvis der er affald i den jord, der deponeres. Klintholm sælger ren jord eller mul, hvis det er klassificeret. Klasse II jord vil i princippet kunne sælges til for eksempel en støjvold. Markedet for jord svinger meget over tid og blandt andet efter hvor mange projekter, der er i gang.

Vidne 2 har som vidne forklaret blandt andet, at han i 2003 købte Virks. 2 der var en gammel vognmandsforretning. Han havde cirka 20 biler samt disponerede over det samme antal. Han solgte Virks. 2 i 2012 til DSV, og han er i dag ansat som salgschef hos DSV Transport, hvor han arbejder med jord, grus med videre.

I 2004 blev han kontaktet af **Sagsøger** om en støjvold. **Sagsøger** spurgte, om **Virks. 2** kunne etablere en støjvold på **Gods**. **Virks. 2** ville betale 33 kr. pr. tons klasse II jord, der kunne lægges i støjvolden, og de ville stå for maskinarbejdet og færdigetablering af støjvolden. Han forhandlede ikke pris med **Sagsøger**. Han mente, at han sendte et skriftligt tilbud. Det koster penge, at komme af med klasse II jord, og **Virks. 2's** alternativ til at opføre en støjvold var at deponere jorden hos RGS 90 A/S i Nyborg for 70-80 kr. pr. tons.

Det ville ikke været et problem for ham at skaffe jord til støjvolden i **Gods**. Han havde været med til at køre jord helt op mod Aarhus.

Når de henter jord på byggepladser, er den analyseret og klassificeret, og vognmanden skal blot køre jorden. Omkostningerne til analyse af jorden afholdes således ikke af vognmanden, men af bygherre.

Han ville have givet samme tilbud til Nyborg Kommune, som han gav til **Sagsøger**. Der benyttes 1,6-1,8 tons jord pr. kubikmeter, og når det er stampet i en støjvold, forventer han, at der er gået cirka 1,9 tons jord.

**Virks. 2** har kørt jord for RGS 90 til støjvolden, hvor de har betalt 70-80 kr. til RGS 90 A/S for at deponere klasse II jord.

Han har været med til at opføre støjvolden ved Rønninge, der blev opført af ren jord. Volden har en volumen på cirka 60.000 kubikmeter, og den kostede cirka 2,1 mio. kr.

Det koster cirka 10 kr. pr. tons ren jord man afleverer. Han vil anslå byggeomkostningerne til volden til cirka 3 kr. pr. tons jord og det dække at dose jorden samt færdigegøre volden med græs.

**Vidne 3** har som vidne forklaret blandt andet, at han siden 1994 har arbejdet hos **Virksomhed A/S 1** med jord og affald. I 2004 talte han med **Sagsøger** om etablering af en støjvold af ren jord og lettere forurenede jord. **Sagsøger** ønskede at bygge en støjvold i samarbejde med **Virksomhed A/S 1**. **Virksomhed A/S 1** ville kunne skaffe den jord, der var behov for til støjvolden uanset om det var forurenede som lettere forurenede jord.

I 2004 kostede det cirka 100 kr. pr. tons at deponere klasse II jord, og **Virksomhed A/S 1** ville betale 50 kr. pr. tons til **Sagsøger**, hvis det blev lagt ind i støjvolden. Der går cirka 1,7 tons løs jord til en kubikmeter. Han ville bygge støjvolden ved **Gods** af lettere forurenede jord. Der er forskel på, hvor meget det koster at etablere en støjvold af jord. Hvis det er nemt at køre til området for eksempler om sommeren når det er tørt, kan det koste 15 kr. pr. tons, mens når det er dårligt og vådt vejr, kan det koste op til 50 kr. pr. tons at lægge jorden i støjvolden.

Han og **Sagsøger** var ikke afklaret, hvem der skulle betale for

indbygningen af jorden. Prisen for klasse II jord var den samme 2009 som i 2004. Han forhandlede ikke priser med **Sagsøger**, men så på et kort hvor støjvolden skulle opføres, og han kørte muligvis forbi stedet med **Sagsøger**.

**Virksomhed A/S 1** skulle have været bygherre og jorden ville også være kommet fra andre steder end fra **Virksomhed A/S 1**. Det lå i prisen, at **Virksomhed A/S 1** skulle stå for hele opførelsen af jordvolden.

Prisen på jord er faldet siden 2004, da der er kommet flere udbydere. **Virksomhed A/S 1** har leveret lettere forurenede jord til RGS 90. Han mener, at de betalte plus/minus 80 kr. pr. tons, for jorden til støjvolden ved Fraugde Kirkeby.

Han ved ikke, om **Virksomhed A/S 1** har leveret jord til den nyopførte støjvold på **Gods**.

**Vidne 4** har som vidne forklaret blandt andet, at hun har været ansat i Nyborg Kommune siden 1980, og hun har arbejdet med lokalplaner siden 1982. Hun er i dag gruppeleder i afdelingen for miljø og planer.

Når kommunen går i gang med et projekt, vurderer de blandt andet efter antallet af interessenter samt projektets betydning for omgivelserne, om der skal udarbejdet lokalplan. Jo flere interessenter des mere oplagt er det, at der skal laves en lokalplan.

Der er ikke lavet lokalplaner for de andre støjvolde nord for motorvejen og øst for **Gods**. Disse støjvolde ligger i områder, der er mere robuste og teknificeret.

Hun kender ikke til aftalen om den oprindelige støjvold på **Gods**.

De har erfaring for, at Danmarks Naturfredningsforening er meget opmærksomme på, hvad der foregår i det åbne land i landzone.

Om støjvolden på **Gods** forklarede hun, at der havde været et antal boliger, der var ekstremt støjbelastet i **Boligområde 1**, og kommunen var meget opmærksom på dem. Henset til støjvoldens højde fra 7-10 meter og placeringen mellem byer og skov i det åbne landskab, var det hendes vurdering, at krævede en lokalplan for at kunne opføre støjvolden.

Det var første gang, at Nyborg Kommune skulle foretage en miljøvurdering. De benyttede ingeniørfirmaet Rambøll som ekstern konsulent ved miljøvurderingen i forhold til grundvand og påvirkning af den omkringliggende natur. Hun har ikke deltaget i miljøbehandlingen. Hun er bekendt med Fyns Amts principgodkendelse fra den 16. november 2004.



Uanset om det var Nyborg Kommune eller **Sagsøger**, der opførte støjvolden, ville det kræve en lokalplan og en miljøgodkendelse. Man kan kun få en miljøgodkendelse, hvis planforholdene er i orden.

Støjvolden er et teknisk anlæg, og vil derfor ikke kunne være en økologisk forbindelse. Støjvolden ligger for tæt ved motorvejen for at kunne være en økologisk forbindelse. En mark vil heller ikke være en økologisk forbindelse.

Hun har ikke haft kontakt med RGS 90 vedrørende støjvolden.

**Sagsøger** har til støtte for sin påstand i det væsentlige procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument af 7. november 2018 hvor det er anført:

Hovedanbringender:

Det gøres principalt gældende, at Nyborg Kommune skal betale en erstatning svarende til den for **Sagsøger** realiserbare indtægt ved selv at opføre støjvolden, det vil sige på baggrund af den *kommercielle udnyttelse*. Subsidiært gøres det gældende, at **Sagsøger** skal have erstattet jorden til et beløb per kvadratmeter, der skal ligge inden for kvadratmeterprisen i de to sammenlignelige handler med ejendommene Skaboeshusevej 90A i 2010 og Kohavevænget 1 i 2015; det vil sige en erstatning på baggrund af *kvadratmeterprisen*.

**Sagsøger** bestrider ikke, at erstatningen for ekspropriation skal opgøres til det lidte tab, jf. princippet i grundlovens § 74. **Sagsøger** gør ikke gældende, at dette princip skal fraviges.

Forventningsværdi opstod i 2004:

Spørgsmålet, om hvorvidt en lokalplan var nødvendig eller ej, har betydning for vurderingen af, om det var lokalplan 146, der gav værdi eller om forventningsværdien var skabt inden. Forventningsværdien blev skabt da **Sagsøger** blev opfordret til at bygge en støjvold på sin ejendom. Han fik tilsagn om alle tilladelser af miljøretlig karakter. En lokalplan kom aldrig på tale før kommunen måtte erkende, at der skulle ske ekspropriation. Det kan derfor konkluderes som ret åbenbart, at lokalplanen ingen virkning havde for forventningsværdien; forventningsværdien var skabt ved opfordringen til **Sagsøger** i 2004.

I duplikkens punkt 2.5 finder kommunen anledning til at anføre: "*I øvrigt bemærkes, at sagsøger ikke påklagede lokalplan nr. 146.*" Det er et forhold, som kommunen godt ved

er aldeles uden retlig virkning. I landsretsdommen (**bilag U**, side 54) har Østre Landsret allerede taget stilling til, at det ikke udelukker fuld prøvelse af alle forhold. **Sagsøger** har aldrig bestridt, at eksistensen af en lokalplan var nødvendig for at kunne ekspropriere.

Det følger således af ekspropriationsbeslutningen, at hvis bare **Sagsøger** selv havde villet opføre støjvolden, havde det været unødvendigt at udarbejde lokalplan og unødvendigt at ekspropriere. Det gøres på denne baggrund gældende, at der er tale om lokalplan til realisering af et privat formål, nemlig sænkning af støj for beboerne i **Boligområde 1**. Kommunen havde ikke behovet at foretage regulering af nogen art, blot **Sagsøger** havde valgt at opføre støjvolden selv.

**Sagsøgers** forventning opstod allerede i 2004, i forlængelse af **Sagsøgers** første møde med kommunen, hvorefter opførelse af en støjvold under anvendelse af lettere forurenede jord ville kunne give en betydelig indtægt. Forventningen blev ikke mindre af, at byrådet i juni 2007 besluttede, at prisen per modtaget kubikmeter skulle være 130 kroner. Det er med andre ord **Sagsøgers** berettigede forventning om den som følge af selvrealiseringen, herunder miljøtilladelsen, muliggjorte erhvervsmæssige udnyttelse af jorden, der skal erstattes.

Det bestrides ikke fra kommunens side, at forventningsværdi skal erstattes fuldt ud. Dette er forudsætningsvis lagt til grund i Højesterets præmisser i U.2008.2823H, hvor Højesteret lægger vægt på, at det under den pågældende sag var *"ubestridt, at der ikke var knyttet nogen forventningsværdi til arealet, og Højesteret tiltræder herefter, at erstatningen skal udmåles efter arealets værdi som landbrugsjord."* I den nævnte sag var spørgsmålet om overførsel af jorden til byzone tidligst opstået i august 2003, lokalplanen, hvor jorden blev overført til byzone med henblik på opførelse af en børnehaven, blev vedtaget i juni 2004, og ekspropriationen blev besluttet i august 2004. Der er intet anført i dommen om, at det skulle have været på tale, hvorvidt ejeren selv ville opføre børnehaven. På grund af disse væsentlige forhold adskiller den nævnte højesteretssag sig afgørende fra nærværende sag.

Der er retskilder, der fastslår, at lokalplaner, der udlægger arealer til formål, der ikke har nogen værdi, ikke skal tillægges betydning ved opgørelse af ekspropriationserstatningen, jf. fx U.2010B.355. Hvis kommunen i denne sag måtte mene, at landbrugsjord til offentligt formål ikke har nogen værdi, så ved vi at det i Nyborg Kommune i hvert fald mindst er 88 kr./m<sup>2</sup>, jf. Skaboeshuse-handlen i 2010. Hvis kommunen måtte mene, at Skaboeshusehandlen vedrører et offentligt formål, burde

kommunen, hvis dens argumentation var rigtig, som nævnt, heller ikke få mere end prisen for landbrugsjord. Trods opfordret hertil har kommunen under sagens forberedelse forsømt at oplyse, hvorfor Nyborg Kommune skal have en betydeligt højere pris for landbrugsjord i Skaboeshusehandlen, end kommunen er villig til at betale til **Sagsøger** for hans landbrugsjord. Det hænger ikke sammen.

Lokalplan var ikke nødvendig:

I **Advokat 1's** brev af den 11. februar 2009 (**bilag 10**) til Naturklagenævnet vedrørende nærværende sag, indleveret på vegne af Nyborg Kommune, vedrørende **Sagsøgers** klage over ekspropriationsbeslutningen, stod der, at:

*"På den baggrund indgik Nyborg Kommune en principaftale med Klager som ejer af **Gods** om at forhøje og forlænge den eksisterende støjvold. Aftalen gik ud på, at Nyborg Kommune skulle forhøje volden på det areal, som tilhørte kommunen, mens Klager skulle forhøje den på godsets areal beliggende del af volden med forurenede jord."*

Det var kommunen med støtte fra **Boligområde 1's** beboere, der pressede på for at få en frivillig løsning om opførelse af støjvolden med **Sagsøger**. Kommunen har således selv ønsket, at **Sagsøger** skulle forestå realisationen af projektet. **Sagsøger** ønskede imidlertid ikke selv at realisere projektet, da **Sagsøger** mente, at der var et bedre alternativ. Kravet om andre tilladelser end miljøtilladelsen er et nyopfundet argument, der ikke på noget tidligere tidspunkt har været fremme og ikke har hold virkeligheden. Selv hvis det var nødvendigt med andre tilladelser, er der intet, der tyder på, at kommunen ikke hellere end gerne ville have givet enhver nødvendig tilladelse, for at **Sagsøger** selv havde kunnet realisere det projekt, som kommunens og **Boligområde 1's** beboere krævede. Det fremgår af **Advokat 1's** brev af den 12. oktober 2009 (**bilag 11**) at kommunen i 2009 over for Naturklagenævnet gjorde gældende, at *"at alle nødvendige tilladelser til gennemførelse af Nyborg Kommunes projekt foreligger."*

Det bestrides, at opførelse af støjvolden i sig selv var lokalplanpligtig, jf. planlovens § 13, stk. 2, eller at landzonetilladelse var nødvendig, jf. planlovens § 35. Der er intet belæg for dette. Lokalplanen blev alene udarbejdet for at muliggøre ekspropriation, hvilket fremgår af alt skriftligt materiale. I 1994 indgik den daværende ejer af **Gods**

en aftale med Nyborg Kommune om at placere en støjvold på det sidenhen eksproprierede areal. Opførelsen af denne oprindelige støjvold krævede hverken lokalplan eller landzonetilladelse.

Lokalplanpligt foreligger, når der skal gennemføres "store anlægsarbejder". Det omhandlede anlægsarbejde er ikke et sådant større anlægsarbejde i planlovens forstand. Den betydeligt længere og mere voluminøse støjvold, der løber østpå fra det eksproprierede areal er således opført uden lokalplan. Retten kan omvendt lægge til grund, at lokalplanen ikke var pligtig men alene blev nødvendig som følge af kommunens ønske om at ekspropriere arealet.

#### Erstatning for mistet selvrealisation:

Det følger af U.2017.2491H at erstatningen ved ekspropriation af en ejendom skal fastsættes til den indtjening, som ejeren har mistet ved ikke at have rådigheden over ejendommen. Hvis **Sagsøger** i 2004 havde valgt at sælge jorden til en køber, hvilket beløb havde han så kunnet få for den? **Sagsøger** havde i hvert fald kunnet få 990.000 kr. for jorden, for det beløb ville en køber også kunne få i indtægt ved modtagelse af den lettere forurenede jord.

Det bestrides, at erstatningen for det eksproprierede areal skal opgøres som anført af kommunen, nemlig på baggrund af en række angiveligt sammenlignelige landbrugshandler som oplistet af kommunen i svarskriftet.

Det gøres gældende, at **Sagsøger** havde kunnet vælge at opføre støjvolden selv. **Sagsøger** havde kunnet få de nødvendige miljøtilladelser. **Sagsøger** var allerede i 2004 tilbudt 33 kr./m<sup>3</sup> og havde beregnet, at han havde kunnet få en indtægt på omkring 1 mio. kr. Beløbet, 33 kr./m<sup>3</sup>, er lavt, fordi kommunen selv oprindeligt modtog 200 kr./m<sup>3</sup>, hvilket beløb i 2007 blev sat ned til 130 kr./m<sup>3</sup>. Støjvolden blev planlagt opført med 30.000 m<sup>3</sup>. **Sagsøger** skal derfor have en erstatning, der såvel erstatter den indtægt, **Sagsøger** kunne have fået med tillæg af jordens værdi som landbrugsværdi uden nogen form for forventningsværdi. Opførelse af støjvolden var et privat formål, der ikke nødvendiggjorde offentlig planlægning eller ekspropriation, hvis **Sagsøger** selv havde ladet støjvolden opføre. Lokalplanen og ekspropriationsbeslutningen kom først flere år senere, fordi der ikke havde kunnet indgås en aftale med **Sagsøger**, hvorfor der skulle etableres et plangrundlag for at kunne gennemføre en ekspropriation.

Ejers manglende selvrealisering nedsætter ikke erstatningen:

Det kan i erstatningsmæssig sammenhæng *ikke* komme **Sagsøger** til skade, at han valgte ikke at tage imod kommunens tilbud om selv at realisere projektet. Om netop denne situation anføres følgende i U.2010B.355, side 356:

*"Hvis en lokalplan udlægger et areal til industri- eller boligformål, er ejeren berettiget til selv at udnytte de pågældende arealer ved bebyggelse i overensstemmelse med planen eller til at afhænde arealerne til sådan bebyggelse. Benytter ejeren sig ikke inden for et passende tidsrum af retten til selvrealisering, vil kommunen imidlertid have hjemmel til at ekspropriere, hvis det på det pågældende tidspunkt må anses nødvendigt at råde over arealet for at gennemføre lokalplanen. Se også U 1948.445 H, hvor ejeren nok gav udtryk for ønske om at gennemføre sin del af en bebyggelsesplan, men ikke ville gøre det umiddelbart. Med hensyn til den ejeren tilkommende erstatning kan der ikke være tvivl om, at lokalplanen, der grundlæggende udlægger arealet primært til ejerens egen udnyttelse, må lægges til grund for erstatningsfastsættelsen. Ejeren har ingen handlepligt og må have krav på arealets almindelige markedsværdi."*

Det fremstår sandsynligt, at Nyborg Kommune har fralagt sig muligheden for et millionvederlag for at modtage lettere forurenede jord, fordi kommunen var klar over, at dette beløb ellers skulle afleveres til **Sagsøger** som følge af udbetaling af ekspropriationserstatning. I forbindelse med modtagelse af lettere forurenede jord til realisering af lokalplan 146 har Nyborg Kommune således fraveget sin egen byrådsbeslutning. Hvorfor ved vi ikke! Nyborg Kommune har uden grund fraskrevet sig en indtægt i størrelsesorden 3-5 millioner kroner og har påtaget sig risikoen for ejerskab til lettere forurenede jord. Hertil kommer de faktiske anlægsomkostninger på 440.000,00 kr. De faktiske anlægsudgifter skulle i øvrigt finansieres gennem kontoen for forurenede jord, dvs. fra kontoen, der indeholdt kommunens indtægter fra andre anlæg med forurenede jord.

Imidlertid følger det af almindelige ekspropriationsretlige principper, at der skal ses bort fra den nytte, eller mangel på samme, eksproprianten har af arealerne, jf. U.2010B.355, side 359, hvor der henvises til KFE 1982.168. Det skal således ikke komme **Sagsøger** til skade, at kommunen fralagde sig at modtage vederlag for at modtage lettere forurenede jord.

Det bestrides, at **Sagsøger** med sit brev af den 27. maj 2004

(bilag V) skulle have 'frasagt sig' at modtage erstatning udover arealets værdi som landbrugsjord. Sagsøger ønskede ikke at realisere det foreslåede projekt, idet Sagsøger mente, at der var et bedre alternativ. Deri ligger ingen undtagelse fra udgangspunktet, om at Sagsøger skulle have erstattet værdien af det eksproprierede areal. Indsigelsen, om at den eksproprierede skulle have 'frasagt sig' at modtage fuld ekspropriationserstatning har ikke hjemmel i lov og er end ikke nævnt nogen steder i litteraturen eller i retspraksis. Det eksisterer simpelthen ikke.

Forud for en ekspropriation består en *pligt* til at tilbyde jordejeren selv at realisere det projekt, som der senere sker ekspropriation for, medmindre dette måtte være åbenbart udelukket. Havde kommunen ikke tilbudt Sagsøger selv at realisere projektet, havde ekspropriationen været ulovlig, herunder i strid med proportionalitetsprincippet.

#### Forrentning:

Erstatningsbeløbet forrentes i medfør af § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lovbekendtgørelse nr. 1161 af den 20. november 2008. Begyndelsestidspunktet for forrentningen er den dag, hvor ekspropriationsbeslutningen blev truffet, nemlig den 7. oktober 2008, jf. brev af den 23. oktober 2008 fra Advokat 1 på vegne af Nyborg Kommune til Sagsøger. Renten fastsættes til en årlig rente, der svarer til den af Danmarks Nationalbank fastsatte diskonto på ekspropriationstidspunktet. Jf. Nationalbankens hjemmeside udgjorde diskontoen den 7. oktober 2008 4.25 %.

#### Øget kompensation for omkostninger:

Det gøres gældende, at Sagsøger skal have kompenseret omkostninger udover 30.000 kr. for advokatbistand i forbindelse med Taksationskommissionens og Overtaksationskommissionens behandling af sagen. Begge kendelser er afsagt med dissens. Sagsøger har i høj grad haft anledning til at få prøvet erstatningsopgørelsen. Manglende fuldstændig kompensation af sagsomkostninger ville stride mod princippet om fuldstændig godtgørelse.

#### ØKOLOGISK FORBINDELSE:

En økologisk forbindelse forbinder forskellige naturområder, hvorved der skabes mulighed for at planter og dyreliv kan sprede

sig fra et naturområde til et andet naturområde via den økologiske forbindelse. I 2015 blev det besluttet, at kommunerne i kommuneplanerne for 2017 skal udpege de arealer, der skal indgå i Grønt Danmarkskort. Kommunerne skal planlægge for ny, sammenhængende natur, hvorved økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser afsøges af Nyborg Kommune. **Område 1** ligger i dag som en øde ø omgivet af marker og gennemskåret af motorvej.

Nyborg Kommune har sammen med svarskriftet som **bilag X** fremlagt en artikel fra Dansk Skovforening: "*Grønt Danmarkskort – et nyt grundlag for dansk naturforvaltning.*" Det havde været passende, om kommunen i duplikken havde henvist til, at det af artiklen fremgår, at økologiske forbindelser udgør en trussel mod den frie, erhvervsmæssige skovdrift. Som nævnt i stævningen er **Sagsøger** særdeles bekymret for de begrænsninger i en ejers frie råderet over sin ejendom, som økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser kan medføre. **Sagsøger** forbeholder sig udtrykkeligt at gøre et erstatningskrav gældende, såfremt der måtte ske udpegninger til Grønt Danmarkskort som en følge af støjvoldens eksistens. Grubeleder **Vidne 4** ved Nyborg Kommune har dog under et møde den 15. november 2017, om udpegninger i kommunen til Grønt Danmarkskort, udtalt, at støjvolden ikke kunne være relevant at udpege som økologisk forbindelse eller potentiel sådan, allerede fordi der var tale om et teknisk anlæg.

Nyborg Kommune har til støtte for sin påstand i det væsentlige procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument af 7. november 2018 hvor det er anført:

”

1. Erstatningen skal udmåles i overensstemmelse med gældende praksis

Ad 1: Erstatningen skal i overensstemmelse med gældende rets- og taksationspraksis udmåles således, at sagsøger får erstattet sit økonomiske tab, jf. princippet i grundlovens § 74.

Ekspropriationserstatning skal som udgangspunkt udmåles til det afståedes værdi i handel og vandel.

2. Sagsøger er ikke berettiget til erstatning for indtægter ved modtagelse af forurennet jord

Ad 2: Der skal ses bort fra den nytte, anlægsmyndigheden måtte have af ekspropriationsgenstanden, jf. Orla Friis Jensen i U 2010B. 355 ff (særligt p. 359). Der skal således alene lægges vægt på den værdi,

arealet havde forud for lokalplanen, jf. blandt andet Helle Tegner Anker: Kommenteret Planlov, side 759.

Udnyttelsen af ejendommen har ikke genereret indtægter for Nyborg Kommune, idet gennemførelse af støjvolden blev udgiftsneutral for kommunen, ved at RGS 90 A/S etablerede støjvolden uden betaling til kommunen og uden udgift for denne.

De betalinger, som omtales i stævningen på siderne 5 og 6, vedrørte opfyldningsprojekter andre steder i kommunen. Den på side 5 anførte prissætning fra Teknik- og Miljøudvalget beskriver muligheden for modtagelse af forurenede jord, som ikke er behandlet eller analyseret.

Den jord, som RGS 90 A/S leverede til støjvolden på det fra sagsøger eksproprierede areal, var delvist oprenset efter veldefinerede kriterier (kategori 2 jord), som ikke muliggjorde opkrævning af gebyr fra Nyborg Kommunes side, jf. vidneforklaringer under retssagen om ekspropriationens lovlighed, (dombog, **bilag U**), siderne 34 og 38, samt **bilag 2**. Sagsøgte har således ikke fraskrevet sig nogen indtægter.

Der foreligger ikke i øvrigt grundlag for sagsøgers påstand om at kunne have opnået en indtægt på kr. 33 pr. m<sup>3</sup> modtaget forurenede jord.

### 3. Sagsøger har frasagt sig muligheden for selv at realisere støjvolden

Ad 3: Sagsøgte tilbød forud for ekspropriationen, at sagsøger selv kunne realisere projektet (**bilag 9**). Sagsøger meddelte imidlertid i maj 2004, **bilag V**, at han ikke ønskede at påtage sig risikoen ved projektet. Sagsøger er således ikke ved ekspropriationen blevet frataget en mulighed for selvrealisering men opgav tværtimod selv at gennemføre projektet, hvilket er bekræftet af Østre Landsret (landsretsdommen - bilag U, side 56 øverst), og der er således gjort endeligt op med dette spørgsmål.

### 4. Arealets værdi svarede til den sædvanlige værdi for landbrugsjord på egnen

Ad 4: Det eksproprierede areal var et landbrugsareal, og udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er derfor det afståedes værdi i handel og vandel som landbrugsjord.

Det eksproprierede areal havde ingen brugsværdi, som kunne fravige udgangspunktet om at udmåle erstatningen til arealets værdi i handel og vandel.

Arealets beliggenhed medførte ingen **særlig høj værdi**,



5. Jorden værdi oversteg ikke kr. 22,00 pr. m<sup>2</sup>

Ad 5: SKATS Stistik over handler i 2. halvår 2008 (**bilag F**) dokumenterer, at prisniveauet var ca. 32 kr. pr. m<sup>2</sup> inklusive bygningsværdi.

De af sagsøger påberåbte ”sammenligningshandler” er ikke udtryk for det gængse prisniveau på landbrugsjord. Handlen med Skaboeshusevej 90a var betinget af særlig lokalplanlægning (**bilag G**), og handlen med Kohavevænget 1 vedrørte reelt overdragelse af erhvervsjord.

13 handler med landbrugsjord i perioden 2005 - 2015, **bilagene H - T**, dokumenterer, at handelspriserne har ligget mellem kr. **15,00 pr. m<sup>2</sup>** og kr. **22,33 pr. m<sup>2</sup>** (dog **31,03 pr. m<sup>2</sup>** i **bilag T**):

Den af sagsøger påberåbte sammenligningshandel med ejendommen matr.nr. 1 gt Nyborg Markjorder, jf. stævningens pkt. 21, vedrørte ikke en landbrugsejendom, jf. i øvrigt **bilag Y** og **bilag Z**.

6. Der var ikke knyttet nogen forventningsværdi til arealet

Ad 6: Der har ikke forud for planlægningen af støjvolden foreligget planer om- eller udsigt til anden anvendelse af jorden end til landbrugsformål.

En eventuel værdistigning er i givet fald skabt af selve projektet, herunder vedtagelsen af lokalplan 146 (**bilag B**, side 4).

Støjvolden havde ikke kunnet realiseres uden det fornødne plangrundlag i form af en lokalplan, eller ved udstedelse af en landzonetilladelse til projektet, blandt andet planloven § 35.

Volden var lokalplanpligtig, jf. planlovens § 13, stk. 2. En lokalplan var således påkrævet til opførelse af støjvold, som er beliggende i det åbne land, hvorved bemærkes, at det totale volumen af støjvolden i forbindelse med syn og skøn i 2013 er beregnet til ca. 49.000 m<sup>3</sup> inkl. afdækning, og at volden har et langt større areal end den oprindelige vold på stedet (**bilagene Å og AA**).

Den principielle positive tilkendegivelse fra Fyns Amt i kraft af amtets fremsendelse af aftaleudkast af 16.11.2004 (**bilag 9**) kan ikke erstatte en lokalplan eller landzonetilladelse, som i øvrigt begge hører under sagsøgtets kompetence. Der forelå ingen tilladelse til sagsøger eller en konkret tilkendegivelse om, at en sådan tilladelse kunne forventes.

Det er således lokalplan 146, der har skabt muligheden for at

anvende arealet til andet end landbrug. Der er således ikke grundlag for at udmåle et tillæg til erstatningen for jordens værdi som landbrugsjord, jf. princippet i dommen U 2008.2823 H.

De tidligere afsnit af støjvolden (langs **Boligområde 1**, Strandparken og videre sydøst-på) var ikke opført på landzoneareal men på arealer, som var omfattet af byplanvedtægt (**bilagene 13, Æ og Ø**), og i øvrigt placeret på en smal arealstrimmel mellem den fynske motorvej og bymæssig bebyggelse, og volden fremtrådte ikke som et anlæg af en sådan karakter, at yderligere planlægning var påkrævet.

7. Støjvoldens etablering har ikke skabt en tabsforvoldende økologisk forbindelse

Ad 7: Sagsøger forklarede i Østre Landsret, at støjvoldsprojektet ikke medførte nogen driftsmæssig effekt for ham, og heller ikke påvirkede godsets økonomi (dom side 33).

Sagsøger har ikke sandsynliggjort, endsige dokumenteret, at støjvolden senere vil blive udpeget som økologisk forbindelse eller potentiel økologisk forbindelse, eller at en udpegning i givet fald vil medføre tab i relation til godsets erhvervsmæssige udnyttelse af **Område 1**. Det fremgår tværtimod af en artikel fra Dansk Skovforening, at en udpegning ”medfører således ikke ny selvstændig regulering, der stiller erhvervsinteresser i arealanvendelsen ringere” (**bilag X**). Dertil kommer, at sagsøger ikke har sandsynliggjort noget konkret tab. I øvrigt er spørgsmålet om voldens mulige fremtidige udpegning som økologisk forbindelse ekspropriationssagen uvedkommende, men henhører under den generelle fremtidige kommuneplanlægning.

8. Der er ikke grundlag for at tilkende sagsøger sagsomkostninger vedrørende taksationsprocessen

Ad 8: Taksationen har ikke nødvendiggjort udarbejdelse af det omfattende processkrift med dertil hørende bilagsmateriale, som sagsøger fremlagde for Taksations- og Overtaksationskommissionen. Der er derfor ikke grundlag for nogen nævneværdig kompensation for de deraf følgende advokatombkostninger.

**Rettens begrundelse og afgørelse**

Denne sag drejer sig alene om udmåling af erstatning for ekspropriationen, idet spørgsmålet om plangrundlaget er afgjort, herunder placeringen af støjvolden.

Det eksproprierede areal ligger i landzone, og erstatningen skal derfor som udgangspunkt fastsættes efter værdien for landbrugsjord på ekspropriations

tidspunktet den 7. oktober 2008. Det udgangspunkt kan fraviges, hvis ejeren af jorden kan bevise, at der har været en forventning om, at ejeren selv ville kunne have realiseret det projekt, der er baggrund for ekspropriationen eller have solgte jorden til en højere pris.

Det er ubestridt, at der på initiativ af Nyborg Kommune var forhandlinger mellem **Sagsøger** og kommunen om etablering af støjvolden. **Sagsøger** meddelte kommunen ved brev af 27. maj 2004, at han ikke ønskede at påtage sig nogen form for risiko omkring opmagasinering af forurenede jord, kategori II jord, på sin ejendom. Han anførte videre, at uanset en entreprenør skulle betale en million kroner til bygherren for at opbygge en støjvold på 31.000 m<sup>3</sup> kategori II jord, ønskede han ikke, at påtage sig en sådanne forretning. **Sagsøger** modtog den 16. november 2004 fra det daværende Fyns Amt et udkast til at genanvende lettere forurenede jord i en støjvold. **Sagsøger** har ikke forsøgt af få en endelig godkendelse.

Under disse omstændigheder finder retten, at **Sagsøger** ikke har ønsket at realisere projektet, og han har derfor ingen forventningsværdi til arealet.

Det bemærkes, at **Sagsøger** ikke har bevist, at Nyborg Kommune har haft en økonomisk gevinst ved at indbygge lettere forurenede jord i støjvolden, ligesom **Sagsøger** ikke ved vidneforklaringerne fra **Vidne 2** og **Vidne 3** har ført bevis for sin eventuelle fortjeneste ved selv at have opført støjvolden.

For så vidt de af **Sagsøger** påberåbte sammenlignelige handler Skaboeshusevej 9 A og Kohavevænget 1, begge Nyborg skal retten indledningsvis bemærke, at handlerne er fra henholdsvis 2010 og 2015, og dermed efter ekspropriationstidspunktet. Særligt vedrørende Skaboeshusevej 9 A er arealet beliggende omgivet af huse på den ene side, og et mindre stykke skov på den anden side, og således liggende i bynært område uanset det var landzone. Handlen findes derfor ikke sammenlignelig. Særligt vedrørende Kohavevænget 1, skal det bemærkes, at arealet skulle benyttes til en dagligvarebutik, og derfor anser retten den ikke for sammenlignelig.

**Sagsøger** har således ikke løftet bevisbyrden for, at der er sammenlignelige handler.

Erstatningen skal således fastsættes efter prisen på landbrugsjord.

Retten finder herefter ikke grundlag for at tilsidesætte Overtaksationskommissionens skøn over, at prisen for landbrugsjord var 22 kr. pr. kvadratmeter på ekspropriationstidspunktet.

Idet sagen har drejet sig om erstatning for landbrugsjord, finder retten ikke, uanset at der var dissens såvel i Taksationskommissionen som ved Overtaksationskommissionens afgørelser, at der er grundlag for at forhøje **Sagsøgers** godtgørelse for sagkyndig bistand for Taksationskommis-

sionen og Overtaksationskommissionen.

Som følge heraf frifindes Nyborg Kommune.

**Sagsomkostninger:**

Nyborg Kommune har fået medhold, og **Sagsøger** skal derfor betale 75.000 kr. i sagsomkostninger til Nyborg Kommune. Sagsomkostningerne dække udgifter til advokatbistand og vidner.

Retten har ved fastsættelse af sagsomkostningerne lagt vægt på, at sagen har en værdi på 738.000 kr., at der har været sædvanlig sagsforberedelse samt, at hovedforhandlingen har haft en varighed på 1½ retsdag. Endelig har retten lagt til grund, at Nyborg Kommune ikke er momsregistreret.

**Thi kendes for ret:**

Nyborg Kommune frifindes.

**Sagsøger** skal inden 14 dage til Nyborg Kommune betale 75.000 kr. i sagsomkostninger.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8a

**Dommer**



**ØSTRE LANDSRET  
DOM**  
afsagt den 23. april 2021

---

**Sag BS-6402/2019-OLR**  
(7. afdeling)

Appellant, tidligere Sagsøger  
(advokat Karsten Thomas Henriksen)

mod

Nyborg Kommune  
(advokat Henrik Hoeck)

Retten i Svendborg har den 4. januar 2019 afsagt dom i 1. instans (sag BS-10203/2017-SVE).

Landsdommerne Jacob Waage, Finn Morten Andersen og Pernille Buck Bendt-son (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

**Påstande**

Appellant, tidligere Sagsøger, har for landsretten nedlagt påstand om, at Nyborg Kommune til ham skal betale 2.598.276 kr. med tillæg af rente af de før-ste 738.276 kr. med 4,25 % p.a. fra den 7. oktober 2008 til den 9. april 2017 og med tillæg af procesrenter fra den 10. april 2017 til betaling sker, samt med til-læg af rente af yderligere op til 1.860.000 kr. med 4,25 % p.a. fra den 7. oktober 2008 til den 8. marts 2021 og med procesrente fra den 9. marts 2021 til betaling sker. Der er tale om en forhøjelse af påstanden for byretten, hvor påstanden lød på betaling af 738.276 kr.

Appellant, tidligere Sagsøger har subsidiært nedlagt påstand om betaling af et mindre beløb efter rettens skøn med tillæg af rente som ovenfor angivet.

Appellant, tidligere Sagsøger har endvidere gentaget sin påstand for byretten om, at Nyborg Kommune skal betale kompensation til ham for omkostninger til sagens behandling for Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen med et af retten skønsmæssigt fastsat beløb højere end 30.000 kr. med proces-renter fra sagens anlæg til betaling sker.

Indstævnte, Nyborg Kommune, har principalt påstået stadfæstelse. Nyborg Kommune har subsidiært nedlagt påstand om frifindelse mod betaling af et beløb mindre end 738.276 kr. med tillæg af renter som påstået.

Over for Appellants, tidligere Sagsøger påstand om kompensation for sagsomkostninger har Nyborg Kommune påstået frifindelse.

### **Supplerende sagsfremstilling**

Denne sag handler om opgørelse af erstatning i forbindelse af ekspropriation af et jordstykke til etablering af en støjvold langs en motorvej. Højesteret har ved dom af 21. maj 2015 (U.2015.2882/2H) fastslået, at ekspropriationen var lovlig.

Efter aftale med Nyborg Kommune og den daværende ejer af Gods, Appellants, tidligere Sagsøger far, var der på et tidspunkt i 1990'erne etableret en mindre støjvold langs motorvejen, herunder på det areal som denne sag angår.

Efter flere henvendelser fra den nært beliggende Boligområde 1s Grundejerforening besluttede Nyborg Kommune at få den eksisterende støjvold langs motorvejen forhøjet. Nyborg Kommune indgik i maj 2004 aftale med Dansk Jordrens A/S om levering og indbygning af jord til udvidelse af den eksisterende jordvold, inkl. jordvolden på Gods, idet der dog toges forbehold for place-ring af jord på Gods, som kommunen ikke havde rådighed over. Efter aftalen skulle jordvolden hæves fra ca. 3 til ca. 7 meter ved anvendelse af lettere forurenede jord. Efter aftalen skulle ingen af parterne betale noget til den anden part.

Appellant, tidligere Sagsøger rettede henvendelse til Nyborg Kommune ved det i byrettens dom citerede brev af 27. maj 2004.

Appellant, tidligere Sagsøger og Nyborg Kommune indledte herefter forhandlinger om, at han fik ansvaret for etablering af den del af støjvolden, der skulle etableres på godsets jord, ligesom han indledte drøftelser med en entreprenør om etableringen. Han rettede i den forbindelse også henvendelse til Fyns Amt. Der foreligger i sagen et udkast til tilladelse fra amtet til Appellant, tidligere Sagsøger til genanvendelse af lettere forurenede jord i en støjvold på godset jord. Tilladelsen er på nærmere anførte vilkår.

Appellant, tidligere Sagsøger foreslog i forhandlingerne med kommunen, at der på godsets jord blev etableret en støjvold placeret fra nord mod syd langs kanten af boligområdet i stedet for at forhøje den eksisterende. Dette ville muliggøre en væsentligt mindre støjvold. Både Appellant, tidligere Sagsøger og kommunen fik i den forbindelse udarbejdet støjrapporter. Kommunen var ikke indstillet på at gen-nemføre forslaget fra Appellant, tidligere Sagsøger. Som det fremgår af landsrettens og Højesterets dom i sagen om ekspropriationens lovlighed, blev det fastslået, at en støjvold langs motorvejen i overensstemmelse med kommunens plan ville være den mest effektive.

Det viste sig ikke at være muligt at indgå en aftale om etablering af støjvolden på godsets jord. Nyborg Kommune besluttede derfor i 2005 at ekspropriere det nødvendige areal. Der blev endvidere udarbejdet et forslag til lokalplan, og Ny-borg Kommune vedtog i februar 2007 Lokalplan nr. 146 om støjvold ved Boligområde 1.

Som det fremgår af byretsdommen, blev der herefter foretaget ekspropriation, som efterfølgende blev prøvet; endeligt ved Højesterets afgørelse af 21. maj 2015, som det fremgår af byrettens dom.

Som det videre fremgår af byretsdommen, er Nyborg Kommunes afgørelse om en ekspropriationserstatning på 22 kr. pr m<sup>2</sup> eller i alt 251.724 kr. forud for by-rettens afgørelse blevet indbragt for Taksationskommissionen for Fyn og Overtaksationskommissionen for Fyn. Ved afgørelser af henholdsvis 24. februar og 29. september 2016 blev kommunens afgørelse om erstatning stadfæstet, idet der dog var dissens for at fastsætte erstatningen til et højere beløb.

Der er under denne ankesag fremlagt en række dokumenter vedrørende genan-vendelse af forurenede jord i Nyborg Kommune, herunder om kommunens ind-tægter ved at modtage forurenede jord. Der er endvidere fremlagt en mailkorre-spondance af 6. august 2009 mellem Appellant, tidligere Sagsøger og ingeniør Person 12, Nyborg Kommune, hvoraf fremgår, at kommunen har haft en nettoudgift på 440.000 kr. i forbindelse med støjvolden, idet det fremgår, at Grundejerfore-ningen Boligområde 1 har bidraget med 140.000 kr.

Appellant, tidligere Sagsøger har fremlagt oplysninger om tre sammenligningshand-ler. De to af disse vedrører Nyborg Kommunes salg af to såkaldte storparceller på den nærliggende Skaboeshusevej til brug for Region Syddanmarks opførelse af botilbud til beboere på Strandvænget samt et ekstra areal med henblik på fremtidssikring. Den tredje sammenligningshandel vedrører en erhvervsejen-dom på en grund på godt 15.500 m<sup>2</sup> beliggende i byzone på Skaboeshusevej 103.

Der er til brug for sagens behandling ved landsretten gennemført syn og skøn ved Skønsmand, der har afgivet skønserklæring med besvarelse af spørgsmål 1 - 9 og supplerende skønserklæring med besvarelse af spørgsmål SS 1 - SS 8 og spørgsmål SS 1A - SS 1C.

Af skønserklæringen fremgår følgende bl.a.:

**” Spørgsmål 1:**

Skønsmanden bedes bl.a. på baggrund af bilag 7 oplyse, hvad det kostede i a) 2004 og b) 2010 at aflevere et tons lettere forurenede jord (klasse II) til deponering hos Klintholm I/S.

*Svar:*

*Taksten for 1 tons lettere olie forurenede jord på Klintholm I/S i 2004 var kr. 175,00 ekskl. moms for ejerkommunerne og kr. 352,00 for Tranekær Kommune og Sydlangeland Kommune.*

*Taksten for 1 tons lettere forurenede jord på Klintholm I/S i 2010 var kr. 175,00 ekskl. moms uanset oprindelsessted.*

*Bemærkninger til svaret:*

*I bilag 7 er vedlagte prisblade for 2004 og 2013 og ikke 2004 og 2010. Priser for 2010 er indhentet hos Klintholm I/S.*

*Ud fra teksten på prisarket for 2004 modtages der ikke lettere olie forurenede jord fra andre kommuner end Klintholm I/S ejerkreds samt Tranekær og Sydlangeland Kommune. (Ejerkredsen for Klintholm I/S har været øst og sydfynske kommuner samt Ærø Kommune).*

*Jorden til Støjvolden er kommet fra henholdsvis Nyborg Kommune (Ejer kommune) og Korsør Kommune (Ikke ejer kommune).*

*Skønsmanden har talt med Klintholm I/S. Selv om ingen af de nuværende medarbejdere var ansat på Klintholm I/S i 2004, mener man, at der også blev modtaget lettere forurenede jord fra andre kommuner end ikke ejerkreds kommuner + Tranekær og Sydlangeland Kommune. Hvis der havde været en henvendelse fra f.eks. Nyborg Kommune, om modtagelse af lettere forurenede jord i 2004, ville det sandsynligvis have været accepteret. Prisen havde så været 352,00 kr./tons.*

*Jorden til Støjvolden er kommet fra henholdsvis Nyborg Kommune (Ejer kommune) og Korsør Kommune (Ikke ejer kommune).*

*Skønsmanden har talt med Klintholm I/S. Selv om ingen af de nuværende medarbejdere var ansat på Klintholm I/S i 2004, mener man, at der også blev modtaget lettere*



forurenet jord fra andre kommuner end ikke ejerkræds kommuner + Tranekær og Sydlangeland Kommune. Hvis der havde været en henvendelse fra f.eks. Nyborg Kommune, om modtagelse af lettere forurenet jord i 2004, ville det sandsynligvis have været accepteret. Prisen havde så været 352,00 kr./tons.

**Spørgsmål 2:**

Skønsmanden bedes oplyse, hvad en kubikmeter lettere forurenet jord (klasse II) sædvanligvis vejer.

Svar:

1 kubikmeter jord vejer typisk i størrelsesordenen 1,80 til 2,00 tons/m<sup>3</sup>. For en jord med blandet sammensætning, middel komprimeret (Kun kørsel med larvebåndsmaskiner) og et vandindhold omkring de 20% og indbygget i en støjvold, vil en gennemsnitsværdi på 1,90 tons/m<sup>3</sup> være et rimeligt skøn.

Bemærkninger til svaret:

Massefylden (densitet) af jord afhænger af mange ting – jordtypen (ler, sand, grus og med/uden organisk indhold), jordens sammensætning (sorteret eller gradueret), komprimeringen/konsolideringen (banket hårdt sammen/efter mange år medj belastning – typisk høje jordvolde) og vandindhold.

Der tages udgangspunkt i at jorden primært er blandet morænejord (primært moræneler) og med et vandindhold på omkring 20%.

I et større jordvoldsanlæg i Albertslund (Hyldager Bakker) er voluminet opmålt og sammenholdt med mængden af jord som er tilkørt (vejet på en brovægt) er den gennemsnitlige massefylde beregnet til 1,98 tons/m<sup>3</sup>. Jorden er overvejende morænejord (leret) og med et vandindhold omkring 20%. Denne jordvold er væsentlig større end den i Nyborg og der er gennemført intensiv komprimering i ca. halvdelen af volden. Gennemsnits massefylden for jordvolden i Nyborg skønnes derfor lidt lavere, end den værdi som er opnået i Hyldager Bakker.

I forbindelse med måling af komprimering af jord, grus mm. måles komprimeringsgraden i marken (i tons/m<sup>3</sup> eller i procent i forhold til en referenceværdi) med f.eks. en isotopsonde måler. Resultatet oplyses altid som en tørdensitet (uden vand) og som vil være en lavere værdi end den faktiske vægt (inkl. vand) af 1 m<sup>3</sup> jord i volden.

Jord læsset på en lastvogn (løst lejret) vil have en rumvægt på omkring 1,3 – 1,5 tons/m<sup>3</sup>.

**Spørgsmål 3:**

Udeladt

**Spørgsmål 4:**

Udeladt.

**Spørgsmål 5:**

Skønsmanden bedes oplyse, hvad kostprisen (eksklusiv vejtransport) var i alt i a) 2004 og b) 2010 for at oplægge en fuldt færdig (herunder myndighedsgodkendelse) støjvold på henholdsvis i) 30.000 m<sup>3</sup>, ii) 40.000 m<sup>3</sup> eller, jf. Landinspektør Person 13s opmåling (bilag 24) iii) 50.000 m<sup>3</sup> lettere forurenede jord, og, bortset fra dimensionering, i overensstemmelse med lokalplan 146 (bilag B), og på vilkår som fremgår af miljøgodkendelsen fra marts 2011 (bilag 23), samt med anvendelse af den allerede på stedet liggende, oprindelige støjvold på 4.110 m<sup>3</sup>, jf. bilag AA og AB, som dækjerd på 0,5 meter. Skønsmanden bedes begrunde sit svar [...]:

*Svar:*

*Kostprisen (total og i kr./m<sup>3</sup>) for anlæg af vold på henholdsvis 30.000 m<sup>3</sup>, 40.000 m<sup>3</sup> og 50.000 m<sup>3</sup> er angivet i skemaet herunder:*

	a) 2004	b) 2010
<i>i) 30.000 m<sup>3</sup> (klasse II) + 4.110 m<sup>3</sup> ren dækjerd</i>	<i>1.496.330 (49,88 kr./m<sup>3</sup>)</i>	<i>1.841.890 (61,40 kr./m<sup>3</sup>)</i>
<i>ii) 40.000 m<sup>3</sup> (klasse II) + 4.110 m<sup>3</sup> ren dækjerd</i>	<i>1.773.930 (44,35 kr./m<sup>3</sup>)</i>	<i>2.183.599 (54,59 kr./m<sup>3</sup>)</i>
<i>iii) 50.000 m<sup>3</sup> (klasse II) + 4.110 m<sup>3</sup> ren dækjerd</i>	<i>2.054.204 (41,08 kr./m<sup>3</sup>)</i>	<i>2.528.599 (50,57 kr./m<sup>3</sup>)</i>

*Begrundelse:*

*En meget væsentlig faktor for anlægssummen er, over hvor lang tid der skal modtages jord og hvilke vilkår der ved modtagelsen. Om der skal være permanent materiel til at modtage og håndtere jorden eller kan jorden læsses af og håndteres i kampagner betyder meget for den samlede omkostning.*

*Ifølge jordflytningssedlerne blev ca. 90.000 tons jord leveret over en periode på 18 måneder. Start 03-03-2011 (første anmeldelse) til 19-09-2012 (Forventet slut ifølge sidste anmeldelse).*

*Den gennemsnitlige mængde pr. måned er således 5.158 tons (eller 2.715 m<sup>3</sup>/måned).*

*Hvis der skal være et permanent beredskab (f.eks. 1 dozer og 1 grave maskine) over 18 måneder vil omkostninger kun til at holde denne maskinpark standby blive omkring 3,8 mio. kr. Og i en meget stor del af perioden vil materiellet stå stille.*

*En jordvold på 50.000 m<sup>3</sup> kan uden problemer etableres på et par måneder, hvis jorden var tilgængelig på stedet. Hvis tilførelsen af jord er stor og konstant vil anlægsprisen være min-*

dre, idet større maskiner giver en mindre omkostning pr. m<sup>3</sup> jord og en konstant jordmængde betyder mindre stilstand og/eller færre til- og frarigninger af materiel.

Derfor er der gjort følgende forudsætninger ved beregning af kostprisen:

- Driftsperioden er 18 måneder for 50.000 m<sup>3</sup>, 14,4 måneder for 40.000 m<sup>3</sup> og 10,8 måneder for 30.000 m<sup>3</sup>.
- Der er regnet med, at der i 75% af tiden er 1 stk. dozer (18 tons) på pladsen for modtagelse og håndtering/intern flytning af jorden og i 10% af tiden 1 stk. grave-maskine (25 tons) for slutafretning af jorden samt udlægning af ren jord over den lettere forurenede jord.
- De 4.110 m<sup>3</sup> jord i den eksisterende vold er forudsat afgravet og lagt i depot og efterfølgende udlagt over den lettere forurenede jord. Omkostning til "flytning" af den eksisterende jordvold er den samme for alle tre scenarier.

Bemærkninger til svaret:

Prisen er baseret på 2020 priser som er reguleret iht. til Danmarks Statistik, Omkostningsindeks for anlæg – Jordarbejder, med følgende indekstal: 2020 (K3) = 107,58, 2010 (K3) = 95,09 og 2004 (K3) = 77,25. Der er medtaget følgende ydelser i beregning af anlægssummen

Post	Ydelse
1	Arbejdsplads, indretning og afvikling samt byggepladshegn + fortjeneste
2	Adgangsvej
3	Afgravning og genudlægning af ren jord (Eksisterende vold)
4	Modtagelse, håndtering og udlægning af lettere forurenede jord
5	Signal net
6	Græs såning og beplantning
7	Egenkontrol
8	Planlægning, ansøgning til myndighedsgodkendelse mv.

### Spørgsmål 6:

På baggrund af besvarelsen af spørgsmål 1-5 bedes skønsmanden oplyse, hvad besparelsen, om nogen, er i kroner per tons (henholdsvis kubikmeter) for en jordentrepreneur/vognmand ved at opføre en støjvold af lettere forurenede jord (klasse II) fremfor at deponere jorden. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar:

Besparelsen defineres som forskellen mellem omkostningerne for etablering af jordvolden beregnet under spørgsmål 5 og prisen for deponering af jorden på Klintholm I/S.

2004	Takst Klintholm I/S		Pris Nyborg støjvold		Besparelse	
30.000 m <sup>3</sup>	329,32*	kr./tons	26,25	kr./tons	303,07	kr./tons

40.000 m <sup>3</sup>	329,32*	kr./tons	23,34	kr./tons	305,98	kr./tons
50.000 m <sup>3</sup>	329,32*	kr./tons	21,62	kr./tons	307,70	kr./tons
<b>2004</b>	<i>Takst Klintholm I/S</i>		<i>Pris Nyborg støjvold</i>		<i>Besparelse</i>	
30.000 m <sup>3</sup>	625,71*	kr./m <sup>3</sup>	49,88	kr./m <sup>3</sup>	575,83	kr./m <sup>3</sup>
40.000 m <sup>3</sup>	625,71*	kr./m <sup>3</sup>	44,35	kr./m <sup>3</sup>	581,36	kr./m <sup>3</sup>
50.000 m <sup>3</sup>	625,71*	kr./m <sup>3</sup>	41,08	kr./m <sup>3</sup>	584,63	kr./m <sup>3</sup>

\* Taksten er beregnet som forholdet mellem jord fra ejerkommuner (13%) og jord fra ikke ejer kommuner (87%)

2010	<i>Takst Klintholm I/S</i>		<i>Pris Nyborg støjvold</i>		<i>Besparelse</i>	
30.000 m <sup>3</sup>	175,00	kr./tons	32,31	kr./tons	142,69	kr./tons
40.000 m <sup>3</sup>	175,00	kr./tons	28,73	kr./tons	146,27	kr./tons
50.000 m <sup>3</sup>	175,00	kr./tons	26,62	kr./tons	148,38	kr./tons
2010	<i>Takst Klintholm I/S</i>		<i>Pris Nyborg støjvold</i>		<i>Besparelse</i>	
30.000 m <sup>3</sup>	332,50	kr./m <sup>3</sup>	61,40	kr./m <sup>3</sup>	271,10	kr./m <sup>3</sup>
40.000 m <sup>3</sup>	332,50	kr./m <sup>3</sup>	54,59	kr./m <sup>3</sup>	277,91	kr./m <sup>3</sup>
50.000 m <sup>3</sup>	332,50	kr./m <sup>3</sup>	50,57	kr./m <sup>3</sup>	281,93	kr./m <sup>3</sup>

**Begrundelse:**

Ved deponering af jord, forstås anlæg som i ht. miljøtilladelse er med miljøbeskyttende foranstaltninger, aktiv håndtering af perkolat/overfladevand og 30 års efterbehandlingsperiode som f.eks. Klintholm I/S. Dette er i modsætning til f.eks. jordvoldsprojekter (Støjvold og lignende) som er nyt tiggørelsesprojekter og so m ikke kræve aktive miljøbeskyttende foranstaltninger.

**Bemærkninger til svaret:**

Går ud fra at beregningen skal gå på en jordvold som er henholdsvis 30.000 m<sup>3</sup>, 40.000 m<sup>3</sup> og 50.000 m<sup>3</sup> stor. Prisen er desuden opgjort med indeks 2010 (K3) og 2004 (K3).

*Ved deponering af den lettere forurenede jord på Klintholm I/S er det forudsat at 87% af jorden kommer fra Nyborg Kommune (Uden for ejer kommunerne) og 13% fra Nyborg Kommune.*

**Spørgsmål 7:**

Skønsmanden bedes på baggrund af sagens bilag (herunder bl.a. bilag V, 12, 20, 21 og 25) oplyse, hvad, om noget, Appellant, tidligere Sagsøger maksimalt ville kunne have modtaget som betaling for i den treårige anlægsperiode, 2010-2012, på sin ejendom at tillade en jordentreprenør/vognmand at opføre en fuldt udbygget, færdig støjvold på henholdsvis a) 30.000 m<sup>3</sup>, b) 40.000 m<sup>3</sup> eller, jf. Landinspektør Person 13s opmåling (bilag 24) c) 50.000 m<sup>3</sup> lettere forurenede jord, og, bortset fra dimensionering, i overensstemmelse med lokalplan 146 (bilag B), samt på vilkår som fremgår af miljøgodkendelsen fra marts 2011 (bilag 23). Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

*Svar:*

*Dette spørgsmål har ikke været muligt for skønsmanden at svare konkret på. Det har været et spørgsmål og udbud og efterspørgsel på det givne tidspunkt. I Jordweb er der angivet 67 jordmodtagere på Fyn (1. jan. 2021). Heraf er mange mindre private modtagere (formodentlig primært regulering med ren jord) og langt de fleste er ikke (længere) aktive.*

*Disse modtagere er eller har været anlæg som har modtaget jord via enkelt projekter og med private leverandører. Prisaftalen mellem jordleverandør og modtager er en privat aftale og ikke tilgængelig.*

*Derudover er der offentlige/private modtagere af jord på Fyn. Enten aktive deponeringsanlæg (F.eks. Klintholm I/S, Fortum (Kl. 4 jord mv.), Odense Nord) eller private jordmodtagere (RGS Nordic, Norecco A/S, Nymølle Stenindustri (kun ren jord) m.fl.).*

*De aktive offentlig ejede deponeringsanlæg har takster omkring 75-100 kr./ton for klasse 2 jord (F.eks. Klintholm I/S takst i 2020 er 75,00 kr./ton for kl. 2 jord). De private jordmodtagere har i 2020 takster omkring 100,00 kr./ton for kl. 2 jord (afhængig af mængderne).*

*Generelt var taksterne for modtagelse af lettere forurenede jord højere i 2010 end i 2020.*

*Det tilbud Appellant, tidligere Sagsøger har fået fra Virksomhed 2 (spørgsmål 8) på 30 kr./ton for at modtage kl. 2 jord på Appellants, tidligere Sagsøger ejendom, må vurderes at være et reel tilbud og kan dermed betragtes som en minimumspris.*

*Maks. prisen må så være prisen for levering af jord til offentlig ejede deponeringsanlæg eller private modtagere. I 2010 var prisen på Klintholm I/S 175,00 kr./ton. Den betaling som Appellant, tidligere Sagsøger maksimalt ville kunne have modtaget som betaling for modtagelse af lettere forurenede jord i den treårige anlægsperiode, 2010-2012, vil så være mellem*

30,00 kr./ton og 175,00 kr./ton. Dog nok væsentlig nærmere de 30,00 kr./ton end de 175,00 kr./ton.

Skønsmanden er dog ikke i tvivl om, at der har været et potentiale for at modtage lettere forurenede jord i perioden 2010-2012. Der har generelt været mangel på modtagere af lettere forurenede jord på Fyn i en lang periode.

Bemærkninger til svaret:

Det eneste egentlige jordmodtagelses anlæg i Københavnsområdet i den periode (2010-2012) var KMC Miljøcenter (Prøvestenen/Kalvebod/Nordhavn) og taksten for lettere forurenede jord (Kl. 2/3) var 65,00 kr./tons i 2010 (135 kr./tons i 2004).

### Spørgsmål 8:

Skønsmanden bedes på baggrund af besvarelserne af spørgsmål 1-7 samt på baggrund af sagens processkrifter og bilag, herunder bilag 20, vurdere, hvilke reelt opnåelige indtægter Appellant, tidligere Sagsøger realistisk set må forventes at have modtaget som betaling, hvis han i en treårig anlægsperiode, 2010-2012, på sin ejendom havde tilladt Virksomhed 2 (CVR nr.), alternativt en anden jordentreprenør/vognmand, at opføre en fuldt udbygget, færdig støjvold på henholdsvis a) 30.000 m<sup>3</sup>, b) 40.000 m<sup>3</sup> eller, jf. Landinspektør Person 13s opmåling (bilag 24) c) 50.000 m<sup>3</sup> lettere forurenede jord, og, bortset fra dimensionering, i overensstemmelse med lokalplan 146 (bilag B), samt på vilkår som fremgår af miljøgodkendelsen fra marts 2011 (bilag 23). Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar:

Den reelt opnåelige indtægt for Appellant, tidligere Sagsøger ved at tage imod tilbuddet fra Virksomhed 2 vil være (i 2010-2012 priser):

Størrelse af støjvold)	Total indtægt (2010-2012)
30.000 m <sup>3</sup>	426.921
40.000 m <sup>3</sup>	726.921
50.000 m <sup>3</sup>	1.026.921

Beløbet er eksklusiv dimensionering, udarbejdelse af miljøansøgning herunder recipientrisikovurdering, ejendomsskatter og afgifter mv.

Begrundelse:

Betalingen fra Virksomhed 2 er i bilag 20 angivet til kr. 30,00 pr. m<sup>3</sup> type 2 jord. Tilbuddet tolkes således, at det også omfatter, modtagelse, intern transport/flytning, indbygning (med dozer) og afretning.

De øverste 0,30 m beklædes med 30 cm slutafdækning af type 0 eller 1 jord. Levering af den-ne jord forudsættes af skønsmanden at være prisneutral og ikke medføre en udgift for Appellant, tidligere Sagsøger. (Miljøgodkendelsen – bilag 23 – angiver dog 0,50 m ren jord som slutafdækning)

I skønsmandens beregning er det desuden forudsat, at den eksisterende 4.110 m<sup>3</sup> store jord ikke afgraves og anvendes som slutafdækning. Dette medfører at det reelle volumen til ind-bygning af type 2 jord er 30.000 m<sup>3</sup> (eller 40.000 eller 50.000 m<sup>3</sup>) minus en slutafdækning på arealet (Overflade ca. 12.000 m<sup>3</sup> for alle 3 scenarier) x 0,30 m = 3.600 m<sup>3</sup>.

Omkostningerne for Appellant, tidligere Sagsøger er primært etablering af en god kørefast vej og plads. Ad-gangsvejen er forudsat fra Vej for forbi varmecentralen og hen til ca. 50 m før voldens vestlige afgrænsning. Samlet længde ca. 630 m. Vejen anlægges som en stabilgrus-vej og i 3,5 m bredde samt en vendeplads før volden. Der er ikke indregnet beløb for evt. leje af området hvor vejen er beliggende. Der er tillagt 10% af anlægssummen pr. år til vedligeholdelse. Vejen som er beliggende uden for den fremtidige vold fjernes og overfladen retableres.

Der er vilkår om egenkontrol ved modtagelse. Dette forudsættes at være en udgift for Appellant, tidligere Sagsøger. Egenkontrol skønnes til kr. 50.000 pr. år.

Der er ikke medtaget udgifter til græssåning eller beplantning af volden.

Der er ikke indregnet udgifter til vedligeholdelse af volden.

Bemærkninger til svaret:

Det fremgår ikke af tilbuddet fra Virksomhed 2 hvordan ansvarsforholdet er. Hvis Appellant, tidligere Sagsøger skal overtage ansvaret, bør der tillægges en risikovurdering i forhold til en evt. fremtidig forureningssag.

Prisberegningen er baseret på 2020 prisindeks og reguleret til 2010 priser som angivet under spørgsmål 5.

### **Spørgsmål 9:**

Udeladt

### **Spørgsmål SS 1:**

Udeladt.

### **Spørgsmål SS 2:**

Skønsmanden bedes besvare spørgsmål 8 på ny men under den forudsætning, at Appellant, tidligere Sagsøger ikke skulle afholde udgifter til a) anlæg af kørevej og/eller til b) modtagekontrol.

### **Svar på spørgsmål SS 2:**

Den reelt opnåelige indtægt for Appellant, tidligere Sagsøger ved at tage imod tilbuddet fra Virksomhed 2 og ekskl. omkostningerne til adgangsvej og modtagekontrol vil være (i 2010-2012 priser: )

Størrelse af støjvold)	Total indtægt (2010-2012)
30.000 m <sup>3</sup>	642.880
40.000 m <sup>3</sup>	942.880
50.000 m <sup>3</sup>	1.242.880

Bemærkninger til svaret:

Der var en mindre regnefejl i svar til spørgsmål 8 i det oprindelige skønstema. Total opnåelige indtægt skal rettes til:

Størrelse af støjvold)	Total indtægt (2010-2012)
30.000 m <sup>3</sup>	338.531
40.000 m <sup>3</sup>	638.531
50.000 m <sup>3</sup>	938.531

**Spørgsmål SS 3:**

Udeladt.

**Spørgsmål SS 4:**

Skønsmanden bedes oplyse, om der medgår årlige vedligeholdelsesomkostninger til støjvolden og i bekræftende fald med hvilket beløb samt med detaljeret redegørelse for de enkelte poster og individuelle beløb, der i så fald måtte indgå heri.

**Svar på spørgsmål SS 4:**

Der vil være omkostninger til vedligeholdelse om end de formodentlig vil være små. [...]

**Spørgsmål SS 5:**

Udeladt.

**Spørgsmål SS 6:**

Jf. byretsdommens side 13 har Vidne 2 fra Virksomhed 2 forklaret i retten, at ”Virksomhed 2 alternativt til at opføre en støjvold var at jorden hos RGS 90 A/S i deponere

Nyborg for 70-80 kr. pr. tons.” . Jf. byretsdommens side 14 har Vidne 3 fra Virksomhed A/S 1 forklaret i retten, at ”de betalte plus/minus 80 kr. pr. tons, for



jorden til støjvold ved Fraugde Kirkeby.” Ved besvarelsen af dette supplerende spørgsmål 6 bedes skønsmanden lægge til grund, at de ca. 70 til 80+ kr. pr. tons, som disse virksomheder har forklaret at have betalt, var inklusive den nødvendige transport hen til stedet for anlæg af støjvold.

Hvis Virksomhed 2 og Virksomhed A/S 1 som forklaret i retten var indstillede på at betale op mod eller omkring 80 kr. pr. tons for at aflevere jorden uden indbygning, hvad ville der så være af økonomisk råderum, hvis Virksomhed 2 eller Virksomhed A/S 1 selv skulle have stået for opførelse af jordvolden. Med andre ord: hvad ville der være af økonomiske råderum at tilbyde som betaling til en ejer af et jordareal, hvis disse virksomheder, i stedet for at aflevere jorden til 80 kr. pr. tons, selv skulle have indbygget den. Skønsmanden bedes ved besvarelsen forudsætte, at ejeren af jorda-realet ikke selv skulle afholde omkostninger, heller ikke til anlæg af kørevej eller til modtagekontrol.

### Svar på spørgsmål SS 6:

*Spørgsmålet forstås således, at råderummet er forskellen på en betaling på 80 kr./tons jord (der betales til ejer af et jordareal) og de omkostninger der er ved indbygningen af jorden i en vold (som i dette tilfælde er tilsvarende støjvolden i Nyborg, Støjvold 3)*

*Anlægsomkostninger svarer til svar på spørgsmål 5 i oprindeligt skønstema ekskl. anlæg af kørevej og modtagekontrol.*

*Råderummet vil således være:*

	2004 (Råderum)	2010 (Råderum)
i) 30.000 m3 (klasse II)	3.307.386	3.018.110
ii) 40.000 m3 (klasse II)	4.549.787	4.196.402
iii) 50.000 m3 (klasse II)	5.789.513	5.371.402

### Spørgsmål SS 7:

Udeladt

### Spørgsmål SS 8:

Dette supplerende spørgsmål 8 bedes besvaret på baggrund af

- skønsmandens oplysning om, i svaret til spørgsmål 7, at Appellant, tidligere Sagsøger ville kunne have modtaget et beløb mellem 16 og 175 kr. per tons (dog nok væsentligt nærmere det første beløb end det andet), og

- b) bemærkningen sammesteds om, at ”Skønsmanden er dog ikke i tvivl om, at der har været et potentiale for at modtage lettere forurenede jord i perioden 2010-2012. Der har generelt været mangel på modtagere af lettere forurenede jord på Fyn i en lang periode.” samt
- c) skønsmandens besvarelse af de supplerende spørgsmål, herunder råderummet som anført i svaret til supplerende spørgsmål 6.

På baggrund af ovenstående bedes skønsmanden skønne, hvad det efter skønsmandens opfattelse havde været mest realistisk, at Appellant, tidligere Sagsøger havde kunnet forhandle sig frem til af pris per tons (/pris per m<sup>3</sup>) for levering fra Virksomhed 2 eller fra Virksomhed A/S 1 af færdig støjvold på 40.000 m<sup>3</sup> (opført i henhold til lokalplan 146 (bi-lag B)), henholdsvis i anlægsperioden i) 2005-2007, henholdsvis ii) Nummer), samt i begge tilfælde under forudsætning af, at Appellant, tidligere Sagsøger ikke skulle afholde omkostninger til anlæg af kørevej eller til modtagekontrol.

### **Svar på spørgsmål SS 8:**

*Som nævnt tidligere som svar på spørgsmål 7 er det uhyre vanskeligt at svare på. Skønsmanden har ikke kendskab til aftaler om aflevering/modtagelse af lettere forurenede jord hvor det er foregået i privat regi og hermed hvad den reelle konkurrencepris var i markedet.*

*Prisniveauet i Danmark for aflevering af lettere forurenede jord var:*

*I 2005-2007 omkring 135 – 175 kr./tons*

*2010 – 2012 omkring 65 – 175 kr./tons*

*Den høje pris er for modtagelse på deponeringsanlæg (f.eks. Klintholm I/S men lignende taksater på andre deponeringsanlæg.*

*Den lave pris er for egentlige jordmodtagelses anlæg, som også er nyttiggørelse projekter, og derfor med mindre/ingen krav til miljøbeskyttende foranstaltninger.*

*Der er ikke affaldsafgift indeholdt i nogen af priserne.*

*Omkostningen for håndtering af jorden i jordvolden i Nyborg er ca. 22 kr./tons (41,80 kr./m<sup>3</sup>) i 2005-2007 og 27 kr./tons (51,30 kr./m<sup>3</sup>) i 2010-2012.*

*En konkurrencedygtig pris (i forhold til offentlig kendte prisniveauer) for modtagelse af jord, ekskl. håndteringen af jorden for anlæg af støjvolden, vil så være omkring:*

*-113,00 kr./ton (135,00-22,00) i 2005-2007 svarende til 214,70 kr./m<sup>3</sup>*

*-38,00 kr./ton (65,00-27,00) i 2010-2012 svarende til 72,20 kr./m<sup>3</sup>*

*Om en forhandlet pris, så ville blive højere eller lavere end ovennævnte priser, vil så helt afhænge af kørselsafstande og transporttider hvorfra jorden kommer fra samt prissætning fra andre tilgængelige modtagere af lettere forurenede jord i Danmark.”*

### **Forklaringer**

Appellant, tidligere Sagsøger samt vidnerne Vidne 3, Vidne 2 og Vidne 4 har afgivet supplerende forklaring. Vidne 5 og Skønsmand har endvidere afgivet forklaring.

Appellant, tidligere Sagsøger har forklaret, at familien Navn har ejet Gods siden 1771. Det er utænkeligt, at han skulle afhænde godset.

Den første kontakt med Nyborg Kommune om en støjvold var i foråret 2004, og der blev afholdt et møde i april 2004. Der var på det tidspunkt tale om en forhø-jelse af den eksisterende støjvold, og han foreslog selv en alternativ placering. Kommunen var ikke interesseret i hans forslag, og kommunen havde allerede truet med ekspropriation. At kommunen tidligt i den første kontakt truede med at ekspropriere, havde ikke nogen gunstig virkning på forhandlingsklimaet. Han foretog en række undersøgelser og skrev et brev til kommunen, da han i dialogen med Virksomhed 2 havde erfaret, at forurennet jord var en handelsvare. Kommunens budskab var imidlertid, at der ikke var nogen penge i det.

Gennem mange undersøgelser hos SKAT fandt han ud af, at det skattemæssigt var vigtigt, at der var tale om et genanvendelsesprojekt, der gav nytte, og han skønnede, at hans forslag til støjvold havde nytteværdi, medens det ikke var til-fældet med kommunens. Han var derfor bekymret over den skattemæssige side af projektet, hvis han selv gennemførte det, og det var nok hans væsentligste bekymring. Han genovervejede dog situationen og skrev i den forbindelse en ansøgning til amtet. Efter fornyede overvejelser fandt han imidlertid, at projek-tet gik i den forkerte retning, hvilket bestyrkedes af en støjberregning, han fik fo-retaget. Da han forelagde kommunen dette og gentog sit forslag om den ændre-de placering, ændrede kommunen argumentation i relation til støjproblematik-ken. Hans bekymring om det skattemæssige og hans uenighed med kommunen i relation til støjproblemerne samt en fornemmelse af, at kommunens motiver til at forkaste hans væsentligt mindre omfattende støjvold var usaglige, fik ham til at opgive tanken om selv at opføre støjvolden. Der fremkom også oplysninger om, at kommunen rent faktisk ville have en indtægt ved at etablere en støjvold. I sommeren 2009 rettede han fornyet henvendelse til kommunen, der dog nu af-viste at lade ham opføre en støjvold. Dette skyldtes formentlig, at man nu hav-de besluttet at gennemføre en ekspropriation.

I juni 2004 kunne han have opført en støjvold. Det var hans indtryk, at kommu-nen ikke på det tidspunkt ville hindre ham heri, hvis han ville. Drøftelserne om en frivillig løsning sluttede vist i efteråret 2005, hvor kommunen formentlig for-nemmede, at han ikke var så interesseret i at gennemføre kommunens projekt.

Da han skrev brevet af 27. maj 2004, var det hans opfattelse, at han og kommu-nen fortsat var i en god dialog.

I forbindelse med taksationssagerne har han haft advokatomkostninger på i alt 167.405 kr.

Vidne 3 har forklaret, at der i 2004 var 8-900 ansatte i Virksomhed A/S 1, der havde ca. 600 køretøjer. Det er typisk ham, der handler med jord. Pri-sen afhænger blandt andet af, om det er våd eller tør jord. Han køber sædvan-ligvis rabatjord, som lægges til tørring, hvis den er meget våd.

Det var ikke i hans drøftelser med Appellant, tidligere Sagsøger afklaret, hvem der skulle etablere støjvolden. Det var Virksomhed A/S 1, som skulle købe og le-vere jorden. Prisen på indkøb af jord afhang af vejrforholdene. Prisen på 50 kr. pr. ton kunne nedbringes til 30-40 kr., hvis entreprenøren ikke skulle etablere støjvolden, men blot skulle levere jorden. Det ville være samme pris, hvis afta-len skulle indgås med kommunen. Det var meningen, at der skulle anvendes lettere forurenede jord ved etableringen af den omhandlede støjvold. De fik 80 kr. pr ton for blot at levere jord til jordvolden ved Fraugde Kærby. Der er efter hans vurdering ikke behov for efterfølgende vedligeholdelse af en jordvold.

Vidne 2 har forklaret, at støjvolden i By, der blev etableret med ren jord, rettelig var på 160.000 m<sup>3</sup>, og prisen var 2,9 mio. kr. Det koster 10-15 kr. pr ton at etablere en støjvold, når jorden er på stedet.

Han husker ikke drøftelserne med Appellant, tidligere Sagsøger dengang, og han hu-sker derfor ikke, hvad der blev oplyst, ud over at de beså arealet og talte om, hvem der ville få glæde af en støjvold. De havde kun en indledende snak.

Han mener, at prisen dengang var på 33 kr. pr ton inkl. etablering af støjvold, men han kan se, at hans tilbud dengang var på 30 kr. pr m<sup>3</sup>. Det er attraktivt at få opgaver med etablering af jordvolde. Han havde nok været villig til at give ca. 40 kr. pr. m<sup>3</sup> for at få lov til at etablere støjvolden. Appellant, tidligere Sagsøger skulle blot afholde omkostningerne til myndighedsgodkendelse. Prisen havde nok været den samme ved en slutfærdig med 50 cm ren jord i stedet for de 30 cm, der var indeholdt i hans tilbud. Hans tilbud havde været det samme, hvis kommunen havde været opdragsgiver. Når støjvolden er etableret, mener han ikke, at der vil være anden vedligeholdelse end eventuelt at slå græsset.

Vidne 4 har forklaret, at hun rettelig er gruppeleder i Plan og Byg. De støjvolde, der var på stedet, var etableret på grund af støjproblemer. Der var anvendt overskudsjord med en mængde grus, der stammede fra etable-ringen af Storebæltsbroen. Det viste sig, at trafikmængden og dermed støjen blev meget væsentligt større end forudsat, så kommunen måtte omkring år 2003 søge at hjælpe de støjplagede borgere, der klagede og stadig klager over støjen fra motorvejen. Kommunen stod alene med dette projekt, idet hverken staten eller Sund & Bælt ville bidrage til en løsning.

Da der ikke var mere jord fra opførelsen af Storebæltsbroen, måtte kommunen, der nærmest stod på hovedet for at løse problemerne, søge at skaffe jord fra andre steder til en støjvold, som skønnedes at være den bedste løsning. I planlægningen var der mange hensyn at forholde sig til. Det er hendes opfattelse, at det ud fra et væsentlighedskriterie var nødvendigt med en lokalplan, og at det således ikke var nok med en landzonetilladelse. Lokalplanen ville være nødvendig, selvom det måtte have lykkedes at indgå aftale med Appellant, tidligere Sagsøger. Hvis der havde været indgået en aftale, havde kommunen udarbejdet den nødvendige lokalplan.

Hun har ikke kendskab til eksklusivaftaler med leverandører og ved ikke, hvorfor støjvolden ikke blev udbudt. Hun ved ikke, hvorfor kommunen ikke fik penge fra entreprenøren for etablering af støjvolden. Hun er ikke bekendt med, om entreprenøren, der etablerede støjvolden, har måttet betale erstatning for skader på kommunens ejendom.

Hun husker, at Appellant, tidligere Sagsøger havde et forslag til alternativ placering af en støjvold. Støjturdering var ikke hendes ansvar, idet hun stod for planlægningen, men hun er bekendt med, at man har et princip om at støjdæmpe så tæt på støjilden som muligt.

Vidne 5 har forklaret, at han har været ansat i som jurist i Teknik og Miljø i Nyborg Kommune siden 2015. Han var således ikke ansat i kommunen på tidspunktet for etablering af den omhandlede støjvold, og hans forklaring bygger på en gennemgang af sagens akter.

Kommunen havde et meget stort forurenede baneterræn, som blev overflødig, da færgefarten blev nedlagt. Der var et ønske om at udvikle arealet, der ligger midt i byen, til bolig og erhverv, så byen blev bundet sammen. Det var vigtigt for kommunen at få tiltrukket nogle private investorer, der kunne udvikle og bebygge området. Hver gang der skulle flyttes jord, stødte man på forurenede jord, som der skulle betales mange penge for at få flyttet. I nogle tilfælde ville udgiften til oplagring af jord blive så stor, at den kunne være en hindring for projektet. Kommunen søgte og fik derfor en aftale med amtet, så jorden frit kunne flyttes rundt på det store areal og placeres på området uden væsentlige omkostninger for de enkelte bygherrer. Den enkle løsning blev derfor, at jorden blev flyttet et par hundrede meter. Kommunen tog imod jorden mod betaling af 200 kr. pr. ton, og af denne indtægt afholdt kommunen til gengæld udgifterne til den afsluttende afdækning med ren jord. Dette projekt er afsluttet.

Etableringen af støjvolde var et helt andet projekt, idet der ikke var det samme behov for at flytte jord lokalt. Den jord, der blev anvendt til støjvolde, var ikke lokal, og kommunen kunne nok ikke på Gods have placeret jord med den

forureningsgrad, som jorden på baneterrænet havde. Som følge af det store pro-jekt på det gamle banereal var kommunen på det tidspunkt professionel i forhold til håndtering af jord. Han går derfor ud fra, at kommunen havde søgt at tjene penge på støjvolde, hvis det havde været muligt.

Det var kommunen, der foretog kontrol af den jord, som blev genanvendt fra baneterrænet, men han kan ikke svare på, hvordan kontrollen blev udøvet i praksis, herunder om den blev udført ved eksternt miljøtilsyn. Han kender ikke prisen på analyse af jord, og han kender heller ikke prisen på slutafdækning.

Han kan ikke svare på, hvorfor kommunen ikke udbød arbejderne med etablering af støjvolde.

Skønsmand har i relation til besvarelsen af spørgsmål SS 8 forklaret, at prisforskellen mellem de to perioder skyldes udbud og efterspørgsel. Prisen faldt, idet der i den anden periode var så megen forurenede jord til rådighed, og idet der blev opført mange støjvolde. Han antager, at støjvolde før 1990 blev anlagt ved anvendelse af ren jord.

Soilrem A/S var meget tidligt på markedet med håndtering af forurenede jord. Han antager, at det var i 90'erne, man begyndte på at håndtere forurenede jord i jordhoteller. Han ved ikke, hvornår Soilrem A/S begyndte på genanvendelsesprojekter.

Hans overslag på 65 kr. pr tons jord var markedsprisen på en vold, medens han skønner selve udgiften til håndtering til 27 kr. pr ton. Han antager, at det er uden betydning for prisen, om det er en kommune eller en privat, der entreses med.

I relation besvarelsen af spørgsmål 1 skulle der rettelig have stået "henvendelse fra f.eks. Korsør kommune" og ikke "henvendelse fra f.eks. Nyborg kommune", idet hensigten var at forholde til en henvendelse fra en ikke-ejer kommune.

I relation til besvarelsen af spørgsmål 2, vil vægten af en m<sup>3</sup> jord gravet ud af en støjvold være i størrelsesordenen ca. 1,9 ton.

Opgørelsen af, hvor jorden til støjvolden er kommet fra i besvarelsen af spørgsmål 4, har han foretaget på grundlag af køresedlerne. Dækjorden i form af ren jord, der blev gravet af og lagt på igen, er ikke tilkørt, og derfor ikke angivet på grundlag af vejesedler, men må bero på landmåleropmålinger.

Af skemaet, som han har indsat i besvarelsen af spørgsmål 5 fremgår, at det koster 54,59 kr. pr. m<sup>3</sup> at bygge støjvolden. Prisen udgøres af ydelserne under post 1 – 8.

Af hans besvarelse af spørgsmål 6 fremgår, at der kunne tjenes godt 300 kr. pr. tons jord ved at aflevere jorden til en støjvold fremfor at aflevere den til depo-nering.

KMC Miljøcenter, der nævnes i besvarelsen af spørgsmål 7, ejes af Københavns Kommune. Tariffen var en ren afleveringspris.

Konklusionen på besvarelsen af spørgsmål SS 4 er, at de første år er forbundet med den største risiko for jordskred. Efter et par år er jorden så konsolideret, at jordskred er mindre sandsynlig, men vind og vejr kan føre til, at træer vælter, så der kan blive behov for vedligeholdelse af den grund. Det er et valg, om man vil tage de omkostninger, der kommer, eller om man vil fortage løbende vedli-geholdelse.

Af svaret på spørgsmål SS7 fremgår, at det i 2005-2007 ville koste ca. 17 mio. kr. at aflevere 80.000 tons jord i København, hvorimod en indbygning i en støjvold i Nyborg ville koste ca. 6,2 mio. kr. Det ville således være ca. 11 mio. kr. billigere at aflevere jord til støjvolden end at køre til København og aflevere jorden til KMC.

Prisen på 175 kr. pr ton i besvarelsen af spørgsmål SS 1B er, hvis jorden blot tip-pes af.

### **Anbringender**

Parterne har afgivet påstandsdokumenter, hvori de i det væsentlige har gentaget deres anbringender for byretten med de ændringer, som følger af appellan-tens forhøjede påstand.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Det fremgår af Højesterets dom af 21. maj 2015 (U.2015.2882/2H), at ekspropria-tionen var lovlig. Der skal således under denne sag alene tages stilling til erstat-ningens størrelse, jf. grundlovens § 73.

Også efter bevisførelsen for landsretten tiltrædes det, at det eksproprierede are-al på ekspropriationstidspunktet havde en værdi som landbrugsjord, der ikke oversteg den ydede erstatning på 22 kr. pr m<sup>2</sup> eller i alt 251.724 kr. for det om-handlede jordstykke. Det tiltrædes herved, at de tre sammenligningshandler, som Appellant, tidligere Sagsøger har henvist til, ikke giver grundlag for at fastsætte værdien af den eksproprierede landbrugsjord til et højere beløb.

Spørgsmålet er derfor som anført i dommen, om der foreligger omstændighe-der, som kan begrunde en større erstatning, herunder navnlig om der til det eksproprierede areal var knyttet en særlig forventningsværdi.

Selvom Nyborg Kommune ikke havde nogen økonomisk gevinst ved at lade støjvolden opføre, må det lægges til grund, at der på det pågældende tidspunkt kunne være en økonomisk gevinst forbundet med at lade en støjvold opføre. Dette skyldes, at entreprenører – i lyset af udgiften til alternativt at aflevere den forurenede jord på et jordmodtagelsesanlæg – ville være villige til at betale for muligheden for at etablere en støjvold af lettere forurenede jord, sådan som det fremgår navnlig af skønsmandens erklæringer.

Det kan ikke antages, at der var en særlig forventningsværdi knyttet til arealet forud for planlægningen af og beslutningen om at forhøje den eksisterende støjvold. En eventuel forøget værdi af jordstykket er derfor knyttet til muligheden for en fortjeneste ved at opføre en støjvold af lettere forurenede jord. Det er i den forbindelse uden betydning, om det var nødvendigt at vedtage en lokalplan for at kunne gennemføre dette projekt.

*To voterende (Jacob Waage og Pernille Buck Bendtson) udtaler:*

Inden Nyborg Kommune den 7. oktober 2008 eksproprierede arealet på Appellants, tidligere Sagsøger ejendom, havde kommunen besluttet, at der kunne og skulle opføres en støjvold på arealet, og at den kunne opføres af let forurenede jord. Arealet havde således en forventet brugsværdi svarende til, hvad der kunne opnås ved at opføre støjvolden, jf. i samme retning Højesterets dom i U 2017.2491 H, som dog angik ekspropriation af et areal, der var tænkt til at skulle benyttes til indvending af grus.

Appellant, tidligere Sagsøger havde derfor en berettiget forventning om at kunne opnå en gevinst på prisen på støjvolden fratrukket arealets landbrugsværdi, da arealet så ikke længere ville kunne benyttes til landbrug.

Det fremgår af miljøgodkendelsen fra marts 2011, at den godkendte støjvold var dimensioneret til at indeholde 40.000 m<sup>3</sup> (75.000 tons) let forurenede jord. På baggrund af skønsrapporten og afhjemlingen af skønsmanden lægger vi herefter til grund, at retten til at opføre støjvolden i perioden 2005-2007 havde en værdi på omkring 8.475.000 kr. og i perioden 2010-2012 havde en værdi på omkring 2.850.000. Således har skønsmanden oplyst, at en konkurrencedygtig pris i forhold til offentlig kendte prisniveauer for modtagelse af jord med fradrag af håndteringen af jorden for anlæg af støjvolden i perioden 2005-2007 ville være omkring 113,00 kr./ton (svarende til 214,70 kr./m<sup>3</sup>) og i perioden 2010-2012 omkring 38,00 kr./ton svarende til 72,20 kr./m<sup>3</sup>, idet prisen var afhængig af bl.a. kørselsafstande og prissætning fra andre tilgængelige modtagere af lettere forurenede jord i Danmark.

Uanset at skønsmanden har givet udtryk for, at der er en vis usikkerhed ved de skønnede priser, finder vi, som sagen er oplyst, ikke grundlag for at fastsætte



den konkurrencedygtige pris til andet beløb end estimeret af skønsmanden. Vi lægger derfor til grund, at Appellant, tidligere Sagsøger havde en berettiget forventning om, at han kunne have opnået i hvert fald 2.850.000 kr., svarende til 75.000 x 38 kr., hvis han omkring ekspropriationstidspunktet selv havde valgt at opføre støjvolden af let forurenede jord.

Situationen er anderledes end det tilfælde, hvor et areal overgår fra landzone til byzone som en konsekvens af en planlagt ny anvendelse af arealet, som tilfældet var i U 2008.2823 H. Som sagen er oplyst, må arealet omfattet af nærværende sag således antages at have den samme værdi før og efter ekspropriationen. Spørgsmålet var blot, om det var Appellant, tidligere Sagsøger eller Nyborg Kommune, der skulle lade støjvolden opføre og således nyde godt af arealanvendelsen til opførelse af en støjvold af let forurenede jord.

Der er heller ikke tale om et tilfælde, som i U 1998.1497 H, hvor Højesteret konstaterede, at der ikke var forventningsværdi vedrørende et areal, der som følge af en etablering af en motorvej ville opnå en øget værdi, da forventningsværdien netop var bundet op på selve ekspropriationen. I den foreliggende sag er forholdet omvendt det, at ekspropriationen havde til formål at realisere den udnyttelsesmulighed, som arealet allerede indebar.

Vi finder endvidere, at arealets forventede brugsværdi beror på, at der er adgang for ejeren til at udnytte arealet til opførelse af en støjvold, men ikke på, om ejeren faktisk udnytter denne adgang. Det forhold, at Appellant, tidligere Sagsøger selv har afstået fra at opføre støjmuren, medfører derfor efter vores opfattelse ikke, at forventningsværdien af arealet ikke skal danne grundlag for beregningen af den fuldstændige erstatning, som han som eksproprieret grundejer har ret til.

Herefter stemmer vi for at tage Appellants, tidligere Sagsøger principale påstand til følge, således at erstatningen fastsættes til 2.598.276 kr. (svarende til 2.850.000 kr. fratrukket den allerede udbetalte erstatning på 251.724 kr.). Vi tager endvidere Appellants, tidligere Sagsøger rentepåstand, som ikke er bestridt af Nyborg Kommune, til følge.

*En voterende (Finn Morten Andersen) udtaler:*

Efter den almindelige forståelse af begrebet finder jeg, at Appellants, tidligere Sagsøger mulige fortjeneste ved selv at opføre en støjvold efter en kommunal vedtagelse herom ikke har karakter af en forventningsværdi knyttet til værdien af jorden, som kan begrunde en forøget erstatning. Da det efter bevisførelsen må lægges til grund, at Appellant, tidligere Sagsøger fik mulighed for selv at realisere projektet, men at han selv valgte at afstå herfra, kan der heller ikke tillægges ham en yderligere erstatning svarende til den mulige fortjeneste, han kunne have oppebåret, hvis han selv havde opført den omhandlede støjvold.

Jeg stemmer derfor for at stadfæste byrettens dom.

I overensstemmelse med stemmeflertallet giver landsretten derfor Appellant, tidligere Sagsøger medhold i den principale påstand.

*Samtlige voterende udtaler herefter:*

Det tiltrædes af de grunde, der er anført i dommen, at der ikke er oplyst omstændigheder, der kan begrunde en forhøjelse af godtgørelsen for sagkyndig bi-stand til Appellant, tidligere Sagsøger for Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen.

Efter sagens udfald skal Nyborg Kommune i sagsomkostninger for begge retter betale 328.215 kr. til Appellant, tidligere Sagsøger til dækning af udgifter til advokatbi-stand med 260.000 kr., 8.000 kr. i retsafgift og 60.215 kr. i omkostninger ved syn og skøn, herunder afhjæmning af skønsmanden. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og varig-hed, herunder at der har været gennemført syn og skøn med en supplerende skønserklæring. Det bemærkes, at Appellant, tidligere Sagsøger har oplyst at være momsregistreret.

#### **THI KENDES FOR RET:**

Byrettens dom ændres, således at Nyborg Kommune til Appellant, tidligere Sagsøger skal betale 2.598.276 kr. med tillæg af rente af de første 738.276 kr. med 4,25 % p.a. fra den 7. oktober 2008 til den 9. april 2017 og med tillæg af procesrenter fra den 10. april 2017 til betaling sker, samt med tillæg af rente af yderligere op til 1.860.000 kr. med 4,25 % p.a. fra den 7. oktober 2008 til den 8. marts 2021 og med procesrente fra den 9. marts 2021 til betaling sker.

I sagsomkostninger for begge retter skal Nyborg Kommune inden 14 dage betale 328.215 kr. til Appellant, tidligere Sagsøger. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.



# HØJESTERETS DOM

## afsagt tirsdag den 14. februar 2023

---

**Sag BS-44692/2021-HJR**  
(1. afdeling)

Nyborg Kommune  
(advokat Michael Clemmensen)

mod

A  
(advokat Karsten Thomas Henriksen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Svendborg den 4. januar 2019 (BS R2-297/2017) og af Østre Landsrets 7. afdeling den 23. april 2021 (BS-6402/2019-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Jens Peter Christensen, Hanne Schmidt, Oliver Talevski, Jan Schans Christensen og Søren Højgaard Mørup.

### **Påstande**

Appellanten, Nyborg Kommune, har påstået stadfæstelse af byrettens dom, subsidiært at indstævnte, A, tilkendes et mindre beløb.

A har påstået stadfæstelse af landsrettens dom.

Nyborg Kommune har opfyldt landsrettens dom og har som følge heraf påstået tilbagebetaling af 4.437.466,49 kr., subsidiært et mindre beløb, med procesrente fra den 4. maj 2021. Beløbet omfatter det idømte beløb (2.598.276 kr.), renter (1.510.975,49 kr.) og sagsomkostninger for byret og landsret (328.215 kr.).

A har heroverfor påstået frifindelse.

### Supplerende sagsfremstilling

Af revideret skønsrapport af 1. februar 2021 fremgår yderligere bl.a.:

#### ”Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes oplyse, hvad det kostede i a) 2004 og b) 2010 per tons (henholdsvis per kubikmeter) lettere forurenede jord (klasse II) at transportere sådan jord:

- i) fra X-vej 2, 4241 Vemmelev til Skovparken i Nyborg inklusive broafgift (enkelttur)
- ii) fra X-vej 2, 4241 Vemmelev til Skovparken i Nyborg inklusive broafgift og tom lastbil retur (returtur), og
- iii) fra Y-vej 20, 5800 Nyborg, til Skovparken i Nyborg og tom lastbil retur (returtur).

Svar:

Prisen for transport af jord (Lettere forurenede jord (klasse II)) i 2004 og 2010 fremgår af skemaet herunder:

2004	Fra	Til	kr./ton	kr./m <sup>3</sup>
i)	X-vej 2, 4241 Vemmelev	Skovparken, Nyborg	58,27	110,71
ii) (med returkørsel)	X-vej 2, 4241 Vemmelev	Skovparken, Nyborg	112,33	213,42
iii)	X-vej 2, 4241 Vemmelev	Skovparken, Nyborg	13,24	25,15

2010	Fra	Til	kr./ton	kr./m <sup>3</sup>
i)	X-vej 2, 4241 Vemmelev	Skovparken, Nyborg	65,33	124,12
ii) (med returkørsel)	X-vej 2, 4241 Vemmelev	Skovparken, Nyborg	125,52	238,48
iii)	X-vej 2, 4241 Vemmelev	Skovparken, Nyborg	16,15	30,68

...

#### Spørgsmål 4:

På baggrund af sedlerne (bilag 28) med anmeldelse af jordflytning bedes skønsmanden oplyse, hvor stor en del af den til støjvolden anvendte, lettere forurenede jord, der kom fra X-vej 2, 4241 Vemmelev, og hvor stor en del der kom fra Y-vej 20, 5800 Nyborg.

Svar:

De anmeldte mængder fra jordflytningssedlerne i bilag 28 fordeler sig, som anført i skemaet herunder.

Jordflytning fra	Tons	Andel
X-vej 2, 4241 Vemmelev	80.944,20	87,2%
Y-vej 20, 5800 Nyborg	11.895,59	12,8%
Samlet mængde	92.839,79	100,00%

...

### Spørgsmål 9:

Skønsmanden bedes besvare spørgsmål 8 på ny men med følgende to ændringer: 1) at anlægsperioden i stedet var 2005-2007 og 2) på vilkår som fremgår af udkast til tilladelse af den 16. november 2004 fra Fyns Amt, jordforureningskontoret. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar:

Den reelt opnåelige indtægt for A ved at tage imod tilbuddet fra AN-Bilerne vil være, i 2005-2007 priser og på de vilkår der er i udkast til tilladelse 16 november 2004, være:

Størrelse af støjvold	Total indtægt (2005-2007)
30.000 m <sup>3</sup>	127.483
40.000 m <sup>3</sup>	-*
50.000 m <sup>3</sup>	-*

\* Med de forudsætninger som angivet i begrundelsen vil den reelt opnåede indtæjning være den samme for som for anlæg af en 30.000 m<sup>3</sup> stor støjvold.

Begrundelse:

De primære forskelle på Miljøgodkendelsen (Bilag 23) og udkast til tilladelse af den 16. november 2004 fra Fyns Amt (Bilag 9) er:

Emne	Miljøgodkendelsen (Bilag 23)	Udkast til tilladelse af den 16. november 2004 fra Fyns Amt (Bilag 9)
Mængden af lettere forurenede jord	Maks. 75.000 tons	Op til 25.000 tons
Slut afdækning	Min. 0,50 m ren jord/muld	Top og side der vender ind mod boligområdet:

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,25 m ren jord med varigt tæt græs</li> <li>• 0,50 m ren jord under ubefæstede arealer</li> </ul> <p>Evt. asfalt/flise belægning kan udlægges direkte på den lettere forurenede jord Den side som vender ud mod motorvejen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Top laget fra allerede eksist. støvjold kan anvendes (ingen angivelse af tykkelse)</li> </ul>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Der er nogle forskellige krav til dokumentation af jorden, men da dette ikke påvirker omkostningerne for anlæg af støvjolden, er dette ikke vurderet nærmere.*

*I udkast til tilladelse af den 16. november 2004 fra Fyns Amt (Bilag 9) er der krav om, at der tilknyttes en konsulent i forbindelse med kontrol mv. af jorden herunder ved læsning og indbygning. Dette vurderes omkostningsmæssigt at være tilsvarende den egenkontrol der er krav om i Miljøgodkendelsen (Bilag 23).*

*I udkast til tilladelse af den 16. november 2004 fra Fyns Amt (Bilag 9) må der maks. Genanvendes 25.000 tons lettere forurenede jord. Det svarer til et volumen på ca. 13.000 m<sup>3</sup> som er knap halvdelen af den mængde som skal anvendes til at etablere en støvjold på 30.000 m<sup>3</sup>.*

*Det er så uklart hvorfra de resterende ca. 17.000 m<sup>3</sup> jord skal komme fra, for at etablere en støvjold på 30.000 m<sup>3</sup>.*

*Der er kun beregnet på det scenarie som svarer til en støvjold på 30.000 m<sup>3</sup>. I beregningen er det forudsat at de 25.000 tons (13.000 m<sup>3</sup>) jord kommer fra AN-Bilerne og AN-Bilerne betaler A 30,00 kr./m<sup>3</sup> mens de resterende ca. 17.500 m<sup>3</sup> jord er prisneutralt. (AN-Bilerne leverer jorden uden betaling til A og omkostninger til indbygning af jorden i støvjolden afholdes af AN-Bilerne.*

*Hvis den resterende jord (ud over de tilladte 25.000 tons) er prisneutral, vil indtægten for A for en 40.000 m<sup>3</sup> og en 50.000 m<sup>3</sup> stor støvjold stort set være den samme, som for en støvjold på 30.000 m<sup>3</sup>.*

*Bemærkninger til svaret:*

*Jordindekset for 2006 er 83,50 og er anvendt i beregningen på baggrund af omkostningsoverslag baseret på 2020 prisindeks."*

Af supplerende skønserklæring af 8. marts 2021 fremgår yderligere bl.a.:

**”Spørgsmål SS 3:**

Skønsmanden bedes besvare spørgsmål 9 på ny men under de forudsætninger a) at A ikke skulle afholde udgifter til anlæg af kørevej eller modtagekontrol, b) at mængde af lettere forurenede jord i miljøtilladelsen var blevet tilrettet det færdige projekt, det vil sige 40.000 m<sup>3</sup>, jf. miljøgodkendelsen bilag 23 og med 0,5m ren jord/muld til afdækning, og c) i øvrigt på samme vilkår som nævnt i udkast til miljøtilladelse.

**Svar på spørgsmål SS 3:**

*Svar:*

*Den reelt opnåelige indtægt for A ved at tage imod tilbuddet fra AN-Bilerne vil være, i 2005- 2007 priser, levering af 40.000 m<sup>3</sup> lettere forurenede jord og på de vilkår der er i udkast til tilladelse 16 november 2004, være:*

<i>Størrelse af støjvold</i>	<i>Total indtægt (2005-2007)</i>
<i>40.000 m<sup>3</sup></i>	<i>976.464</i>

...

**Spørgsmål SS 7:**

I forlængelse af skønsmandens bemærkninger til svaret på spørgsmål 7 bedes skønsmanden vurdere, hvad det alternativt ville have kostet, henholdsvis i anlægsperioden i) 2005-2007, henholdsvis ii) 2010-2012, at transportere og aflevere den del af den lettere forurenede jord, der kom fra Vemmelev, til den nærmeste af de tre jordmodtagelses anlæg i Københavnsområdet (Prøvestenen/Kalvebod/Nordhavn) og beregne, hvad fordyrelsen eller besparelsen ville have været frem for transport til og indbygning i støjvolden opført i henhold til lokalplan 146 (bilag B). Skønsmanden bedes således i svaret udover transportomkostningen indregne omkostningen til at aflevere jorden i Københavnsområdet og lægge til grund, at RGS 90 A/S ikke har betalt noget beløb til Nyborg Kommune for at indbygge jorden i støjvolden opført i henhold til lokalplan 146 (bilag B).

*Svar på spørgsmål SS 7:*

...

<i>Prisforskel</i>	
<i>År</i>	<i>Forskel i omkostning, kr.</i>
2005-2007	11.156.213
2010-2012	5.441.531

...

### **Spørgsmål SS IB:**

Skønsmanden bedes be- eller afkræfte, at det i svaret på spørgsmål 7 anførte beløb, kr. 175/ton, er prisen for deponering/aflæsning uden, at den, som afleverer jorden, skal opføre en støjvold eller påtage sig andre supplerende omkostninger, og at de nævnte kr. 175/ton således ikke engang teoretisk er et maksimum for den pris, A kunne have modtaget?

*Svar på spørgsmål SS IB:*

*Skønsmanden kan bekræfte, at den anførte pris i spørgsmål 7 på 175,00 kr./ton uden, at den, som afleverer jorden, skal opføre en støjvold eller påtage sig andre supplerende omkostninger.*

*Modtageren (Klintholm I/S) af jorden står for al håndtering af jorden efter modtagelse.*

*Hvis de 175 kr./ton blev lagt til grund for en prisaftale mellem A og en jordleverandør, skulle omkostningen til anlæg af støjvolden fratrækkes. Prisen ville så være 175 kr./tons minus 27 kr./tons = 148,00 kr./tons."*

Af supplerende skønserklæring af 7. december 2022 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål SS 9:

I Nyborg Kommunes notat fra møde i økonomiudvalget den 3. november 2003 (**bilag 60**) fremgår, at kommunen påregnede at modtage 5,2 mio. kr. for modtagelse af lettere forurenede jord svarende til en pris på 200 kr. per  $m^3$ . Skønsmanden bedes oplyse, om disse oplysninger efter skønsmandens opfattelse stemmer overens med skønsmandens besvarelse af spørgsmålene generelt i skønsrapporterne. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

*Svar på spørgsmål SS 9:*

*Det oplyste beløb på 200 kr./ $m^3$  er efter skønsmandens opfattelse i overensstemmelse med besvareelserne i skønsrapporterne, taget i betragtning de sikkerheder der er i, at fastlægge et muligt beløb for modtagelse af lettere forurenede jord.*



200 kr. per m<sup>3</sup> svarer til 105,26 kr. per tons. (Rumvægt på 1,90 tons/m<sup>3</sup>).

*Prisen på 105,26 kr./tons er lidt lavere end de priser som deponier og jordmodtagere i 2005-2007 tog for modtagelse af jorden. Det virker sandsynligt, at den pris på modtagelse af jord som det Nyborg Kommune planlagde i 2003, lå lidt lavere end de takster som de "officielle" jordmodtage anlæg og deponier havde på det tidspunkt.*

...

Spørgsmål SS 10:

Af redegørelse af den 3. november 2003 (**bilag 60**, side 3) til "Økonomiudvalget" fremgår bl.a. følgende:

*"Det er en stor gevinst for affaldsproducenten, at kommunen kan anvise jorden til en billigere bortskaffelse.*

*Det er en politisk afgørelse om kommunen skal tage sig betalt for at modtage forurenede jord. Kommunen kan også beslutte, at man vil modtage jorden gratis, som vil være den største gevinst for affaldsproducenten, og kommunen betaler så selv afledte omkostninger. "*

Skønsmanden bedes oplyse, om disse oplysninger efter skønsmandens opfattelse stemmer overens med skønsmandens besvarelse af spørgsmålene generelt i skønsrapporterne. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål SS 10:

*Skønsmanden kan ikke se, at det uddrag af redegørelsen som er refereret, tidligere har indgået i skønstemaet.*

*Skønsmanden er enig i, at der er en gevinst for affaldsproducenten, hvis kommunen anviser til en billigere bortskaffelses mulighed.*

*Hvis kommunen vil modtage jorden gratis, vil det være en større gevinst for affaldsproducenten.*

*Men det ændrer ikke på, at skønsmanden vil fastholde, at der er en potentiel mulighed for at et jordmodtageanlæg kan blive betalt for modtagelse af jord som angivet i svar SS 8.*

Spørgsmål SS 11:

B anfører i sin forklaring i retsbogen side 12, at *"I København kunne det koste penge at komme af med jord, fordi der var så godt som ingen nyttiggørelsesprojekter."*

Skønsmanden bedes oplyse, om dette udsagn, efter skønsmandens opfattelse, stemmer overens med skønsmandens svar på spørgsmål 7, hvor skønsmanden har anført: *"Skønsmanden er dog ikke i tvivl om, at der har været et potentiale for at modtage lettere forurenede jord i perioden 2010-2012. Der har generelt været mangel på modtagere af lettere forurenede jord på Fyn i en lang periode."*

Svar på spørgsmål SS 11:

*Det ændrer ikke på skønsmandens opfattelse af situationen.*

Bemærkninger til svaret:

*Hvis Bs kommentar skal forstås således, at der i alle andre landsdele i Danmark end i København, vil være gratis at komme af med jord, uden at det involverede andre ydelser som f.eks. til anlæggelse af en støjvold, er skønsmanden ikke enig i dette.*

*Det er skønsmandens opfattelse, at f.eks. de fleste støjvolde langs med motorvejen er etableret på samme måde som jordvolden i denne sag drejer sig om. Det vil sige at en entreprenør får til opgave at etablere støjvolden uden beregning til bygherren (kommunen) men skal stå for alle anlægsomkostningerne. I dette tilfælde svarede omkostningen til etablering af støjvolden til en modtagetakst på kr. 22 kr./tons i 2005-2007 og 27 kr./ton i 2010-2012, jf. svar på spørgsmål SS 8.*

*Det kan ikke udelukkes, at der på enkelte projekter, hvor der er mangel på jord, at jorden her kan afleveres gratis (uden at der er efterfølgende omkostninger for jord leverandøren) eller ovenikøbet kan få penge for det. Men det er skønsmandens opfattelse at dette udelukkende er i enkelte tilfælde.*

*Se også svar på spørgsmål SS IF.*

Spørgsmål SS 12:

*Ændrer Nyborg Kommunes supplerende spørgsmål i dette skønstema, og skønsmandens svar herpå, noget ved skønsmandens svar på spørgsmål SS8 hvorefter en konkurrencedygtig pris blandt andet er angivet som følger: "38,00 kr./ton (65,00-27,00) i 2010-2012 svarende til 72,20 kr/m<sup>3</sup>?"*

Svar på spørgsmål SS 12:

Nej

...

Spørgsmål SS IE:

Af vedhæftede retsbogsudskrift fremgår supplerende forklaringer fra B (RGS 90) og A (tidligere Nyborg Kommune) vedrørende det konkrete udførte arbejde med støvjolden. Der blev blandt andet forklaret følgende af A:

*"Han husker, at han også krævede, at en gangsti tæt på volden, der skulle bruges til transport i forbindelse med arbejdet skulle reetableres af RGS 90 for egen regning efter arbejdets afslutning."*

B har endvidere blandt andet forklaret følgende:

*"B forklarede hertil, at de nævnte arbejder blev udført som led i projektet. Derudover var der kloakomlægninger, som RGS 90 betalte for. Der var også nogle særlige hensyn at tage, fordi arbejdet foregik i et beboet område og tæt på en hundelufterskov. Folk var generelt nysgerrige. Den slags skulle også håndteres som led i arbejdet."*

*RGS 90 opnåede ikke nogen "fortjeneste". Der var ikke noget dækningsbidrag. Tanken var, at det skulle gå i nul. RGS 90 gik ikke ind i sådanne nyttiggørelsesprojekter for at tjene penge. RGS 90 påtog sig nogle af de udgifter, der løbende opstod. Ved en enkelt lejlighed skulle grundejerforeningen bidrage i forhold til en bestemt udgiftspost."*

*Jorden, der blev brugt til etablering af volden, var slutdokumenteret inden den blev leveret. Man skal se på behandlet jord som et produkt, der leveres af RGS 90. I alle tilfælde blev der foretaget miljøprøvnings, der viste, at grænseværdier for miljøfarlige stoffer var overholdt. Det var RGS 90, der betalte for disse analyser."*

*Mens arbejdet stod på, var han på et tidspunkt nødt til at sige nej til at dække en udgift, der var opstået under arbejdet. Han husker ikke, hvad det konkret drejede sig om. Der var generelt et meget godt samarbejde mellem RGS 90 og kommunen, men han var altså nødt til at sige fra ved enkelte lejligheder."*

Såfremt de ovenfor anførte oplysninger lægges til grund af skønsmanden, anmodes skønsmanden supplerende i relation til særligt besvarelsen af spørgsmål 5 og spørgsmål SS 8, om at besvare følgende spørgsmål:

Giver de ovenfor anførte udgifter i forbindelse med kloakomlægningerne, arbejdet med gangstien samt de øvrige særlige hensyn til beboerne i området skønsmanden anledning til at ændre prissætningen af anlægsarbejdet? Skønsmanden bedes begrunde sit svar og desuden særskilt hvis muligt prissætte de anførte arbejder.

Såfremt besvarelsen af spørgsmål SS IA har givet skønsmanden anledning til at ændre prissætningen, bedes dette ligeledes indregnes ved besvarelsen af nærværende spørgsmål.

*Svar på spørgsmål SS IE:*

*Der er i overslaget for etablering af støjvolden indregnet omkostninger til etablering og vedligeholdelse af adgangsvejen ind til området (går ud fra, at det er den sti der omtales i bemærkningen fra A) samt reetablering af stien efter færdigt anlæg af støjvolden på kr. 150.000. Beløbet indgår i anlægsoverslaget under svaret på spørgsmål 5.*

*Omlægning af kloakken er ikke medtaget i overslaget for anlæg af støjvolden. Skønsmanden kan ikke i materialet finde tegninger eller beskrivelse af hvad ledningsomlægningen omfatter. I Bilag AX (side 150/180 i "Nye bilag fremlagt til Højesteret") er der i Nyborg Kommunes budget afsat kr. 110.000 til dette. I fald omlægning af kloakledningen skal medtages i omkostninger for anlæg af støjvolden, skal beløbet for omlægning af kloakledningen tillægges beregningen. Anlægsbudgettet er herunder revideret inkl. Omlægning af kloakken og som er prissat til kr. 110.000.*

*Kostprisen (total og i kr./m<sup>3</sup>) for anlæg af vold på henholdsvis 30.000 m<sup>3</sup>, 40.000 m<sup>3</sup> og 50.000 m<sup>3</sup> inkl. omlægning af kloakken, er angivet i skemaet herunder:*

	a) 2004	b) 2010
i) 30.000 m <sup>3</sup> (klasse II) + 4.110 m <sup>3</sup> ren dækjord	1.599.097 (53,30 kr./m <sup>3</sup> )	1.968.390 (65,61 kr./m <sup>3</sup> )
ii) 40.000 m <sup>3</sup> (klasse II) + 4.110 m <sup>3</sup> ren dækjord	1.876.697 (46,92 kr./m <sup>3</sup> )	2.310.099 (57,75 kr./m <sup>3</sup> )
iii) 50.000 m <sup>3</sup> (klasse II) + 4.110 m <sup>3</sup> ren dækjord	2.156.971 (43,14 kr./m <sup>3</sup> )	2.655.099 (53,10 kr./m <sup>3</sup> )

*Særlige hensyn til beboerne i området, vil altid være nødvendigt ved arbejder der foregår i beboede områder og bør være indeholdt i en prissætning af anlægsarbejdet. I anlægsoverslaget er der derfor også medregnet opsætning af byggepladshegn.*

Spørgsmål SS IF:

På grundlag af oplysninger om de faktiske tilkørte mængder jord – herunder at det lægges til grund at 87,2 % af jorden blev transporteret fra X-vej 2, 4241 Vemmelev og 12,8 % af jorden blev transporteret fra Lundholmvej 20, 5800 Nyborg – bedes skønsmanden vurdere/oplyse, om det kunne være i overensstemmelse med markedsforholdene for anlæg af støjvolde ved brug af lettere forurenede jord, at bygherre under sådanne omstændigheder ikke modtog betaling for jorden i forbindelse med, at entreprenøren samtidig anlagde støjvolden? Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

*Svar på spørgsmål SS IF:*

*Det er skønsmandens vurdering, at det er i overensstemmelse med markedsforholdene, at bygherren (Nyborg Kommune) ikke modtog betaling for jorden i forbindelse med, at entreprenøren samtidig anlagde støjvolden.*

*Det er skønsmandens opfattelse, at det har været almindelig praksis, hvor en privat entreprenør anlægger støjvolde for en kommunal bygherre, at dette udføres uden at bygherren modtager betaling for jorden.*

*Bemærkning til svaret:*

*Langt de fleste støjvoldsprojekter bliver godkendt iht. "Virksomhedens listebe-tegnelse: K206 Anlæg, der nyttiggør ikke-farligt affald, bortset fra anlæg under punkt 5.3 i bilag 1, autoophugning, skibsofhugning, biogasfremstilling, kom-postering og forbrænding."*

*Det er skønsmandens opfattelse at nyttiggørelsesprojekter, hvor en kommune er bygherre, skal gennemføres efter "hvile i sig selv" princippet. Det vil sige, at de indtægter der er for modtagelse af jorden, skal svare til de omkostninger der er ved anlæggelse af støjvolden samt eventuelle efterfølgende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Om der er undtagelser hvor en kommune kan have en indtægt (overskud) i forbindelse med et nyttiggørelsesprojekt må være en juridisk vurdering, som ligger uden for skønsmandens kompetence.*

*Kommunen kan enten:*

- *selv stå for etableringen (og administrationen i forbindelse med modtagelse af jorden) dvs. helt eller delvist gennemføre opgaven med eget personale og materiel og/eller udbyde dele af opgaven til en eller flere entreprenører. I dette tilfælde kan kommunen modtage betaling for jorden. Taksten for jorden skal så afspejle de udgifter der er til at etablere støjvolden. (Et eksempel for dette er Albertslund Kommune jordmodtage anlæg på Hyldager Bakker hvor kommunen står for administrationen, aftaler med jord leverandører, aftaler med underentreprenører mv.)*

eller;

- *Kommunen kan aftale med en privat entreprenør om at stå for anlægsopgaven inkl. skaffe den nødvendige mængde jord. Af aftalen skal så fremgå under hvilke betingelser anlæg af støjvolden skal udføres. I dette tilfælde vil entreprenøren selv stå for prissætningen i fald der er leverancer fra eksterne jordleverandører. Kommunen kan evt. aftale, at entreprenøren skal betale et beløb pr. tons eller m<sup>3</sup>, som så skal dække de afledte omkostninger kommunen vil have i forbindelse med anlæg af støjvolden. (Eksempel er støjvold langs Køge Bugt Motorvejen i Ishøj Kommune, hvor entreprenøren betaler kommunen et beløb pr. tons jord der modtages og som dækker omkostninger kommunen selv udfører i forbindelse med støjvoldsprojektet)*

*Nyborg Kommunes supplerende omkostninger i denne sag, har f.eks. været udgifter til ekspropriation og den administration som kommunen måtte have haft. Disse omkostninger kunne bygherren efter skønsmandens opfattelse have fået dækket, ved f.eks. at bygherren modtog en betaling for jorden. Ekspropriationen kostede kr. 251.724 hvilket i givet fald vil svare til en betaling på ca. kr. 3 pr. tons.*

*Hvis det er en privat bygherre der etablere en støjvold, er der ikke begrænsninger i forhold til fastsættelse af en takst for modtagelse af jorden.*

Spørgsmål SS IG:

Af vedhæftede retsbogsudskrift fremgår supplerende forklaringer fra B (RGS 90) og C (tidligere Nyborg Kommune) vedrørende støjvoldeprojektet. Der blev blandt andet forklaret følgende af B:

*"Han er klar over, at der i skønserklæringer, der er udarbejdet som led i sagens behandling, omtales et "marked" for modtagelse af forurenede jord, men hans erfaring er altså en anden. Det helt klare udgangspunkt i 2003-04 var, at man ikke skulle give noget for at komme af med jord. Dette afspejler sig også i virk-*

*somhedens regnskabspraksis. Revisorerne ville have stillet krav om hensættelser, hvis det havde forholdt sig sådan, at man skulle regne med at betale noget for at komme af med færdigbehandlet jord. Sådanne hensættelser blev ikke foretaget.*

*Dette udgangspunkt om, at det ikke kostede noget at komme af med jord, gjaldt i virkeligheden for både Fyn, Jylland og Sjælland uden for Københavnsområdet. I København kunne det koste penge at komme af med jord, fordi der var så godt som ingen nyttiggørelsesprojekter. Så måtte man konkrete tage højde for evt. omkostninger i den forbindelse. Udenfor Københavnsområdet havde man ikke sådanne omkostninger, der gjaldt også det øvrige Sjælland. Et eksempel herpå er rute 21 fra Holbæk til Sjællands Odde. Her skulle der bygges en motortrafikvej. Som led i dette projekt blev der brugt slagge ved etableringen af dæmninger, uden at RGS 90 skulle betale noget for at komme af hermed. Hvis Vejdirektoratet havde krævet betaling, ville der ikke have været noget tilbud.”*

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt skønsmanden er enig med B i, at der var en differentiering i markedet på henholdsvis Fyn, Jylland, Sjælland uden for Københavnsområdet og Københavnsområdet. Skønsmanden bedes lægge til grund, at der er tale om færdigbehandlet jord.

Såfremt ovenstående forklaring fra B lægges til grund af skønsmanden, anmodes skønsmanden desuden supplerende i relation til særligt besvarelsen af spørgsmål 7 og spørgsmål SS 8, om at besvare følgende spørgsmål:

Giver de ovenfor anførte oplysninger i relation til markedet for modtagelsen af lettere forurenede jord på Fyn anledning til at ændre skønsmandens tidligere besvarelser? Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

*Svar på spørgsmål SS IG:*

Vedrørende differentiering i markedet:

*Skønsmanden er enig i, at der var en differentiering i markedet, forstået på den måde, at der i Københavns området var mulighed for at komme af med jorden til flere modtagere herunder, modtagere hvor jorden slutdisponeres direkte (F.eks. KMC Kalvebod og Prøvestenen) og ikke kun via en jordbehandler/håndterer (F.eks. RGS 90).*

*På Fyn og andre landsdele uden for Københavns området, var mulighederne for at komme af med jorden domineret af (affalds)deponeringsanlæggene (Klintholm I/S, Odense Nord m.fl.) eller private jordmodtageanlæg (F.eks. RGS 90 og Norecco A/S).*

Færdigbehandlet jord:

*Ved færdigbehandlet jord, forstås jord som er analyseret og karakteriseret iht. f.eks. Jordplan Fyn. På jordmodtageanlæggene kan der være tilfælde hvor supplerende behandling som f.eks. fjernelse af (bygge)affald el.lign. eller afoanding af jorden er nødvendig. Yderligere behandling foretages ikke. Færdigbehandlet jord skal ikke forstås som et forbedret produkt men et produkt der er analyseret og karakteriseret og slutdisponeres herefter.*

...

*At RGS 90 oplyser "at man ikke skulle give noget for at komme af med jord" er nok korrekt i den forstand, at de ikke skulle betale et gebyr/takst for at komme af med jorden. De har dog haft udgifter til transport af jorden og i dette tilfælde også etablering af støjvolden.*

*I tidligere svar på spørgsmål er det beregnet, at RGS 90 i 2003-04 ville have haft udgifter til transport fra Vemmelev på ca. 55 kr./t, jf. svar på spørgsmål SS 1 og indbygning af jorden i støjvolden på ca. 22 kr./t, jf. svar på spørgsmål 6. I henhold til skønsmandens beregning har RGS 90 således haft en omkostning på ca. 77 kr./tons for at komme af med jorden.*

*Det er muligt, at RGS 90 har haft mulighed for at komme af med jorden til andre projekter uden at skulle betale eller havde andre ydelser forbundet hermed, men næppe kunne få betaling for levering af jorden. Minimum vil der være en transportudgift, som i dette tilfælde ikke er ubetydelig.*

*De i spørgsmålet anførte oplysninger i relation til markedet for modtagelsen af lettere forurenede jord på Fyn giver ikke anledning til at skønsmanden ændrer tidligere besvarelser.*

...

## Spørgsmål SS IH:

Skønsmanden har ved besvarelsen af spørgsmål SS 8 oplyst, at en konkurrencedygtig pris for modtagelsen af jorden ville være 113,00 kr./ton i 2005 – 2007 og 38 kr./ton i 2010 – 2012. Skønsmanden bedes be- eller afkræfte, hvorvidt de nævnte 38 kr./ton er ekskl. eller inkl. håndteringen og anlæggelsen af støjvolden?

Herudover har skønsmanden i besvarelsen af spørgsmål SS 8 oplyst, at "Om en forhandlet pris, så ville blive højere eller lavere end ovennævnte priser, vil så helt afhænge af kørselsafstande og transporttider hvorfra jorden kommer



*fra samt prissætning fra andre tilgængelige modtagere af lettere forurenede jord i Danmark."*

Skønsmanden har endvidere ved besvarelsen af spørgsmål 5 oplyst, at kostprisen for anlæggelsen af støjvolden (eksklusiv vejtransport) var 44,35 kr./m<sup>3</sup> i 2004 og 54,59 kr./m<sup>3</sup> i 2010.

Skønsmanden bedes på baggrund af ovenstående skønne en eventuel forhandlet pris for modtagelsen af den lettere forurenede jord inkl. anlæggelsen af støjvolden, når skønsmanden samtidig tager højde for de faktiske oplysninger og omkostninger til transporten af jorden, jf. besvarelsen af spørgsmål 3, spørgsmål 4 og spørgsmål SS 1?

Såfremt besvarelsen af spørgsmål SS IA (SS ID?) og SS IB (SS IE?) har givet skønsmanden anledning til at ændre prissætningen i spørgsmål 5 og spørgsmål SS 8, bedes dette ligeledes indregnes ved besvarelsen af nærværende spørgsmål og dermed omkostningerne til anlæggelsen af støjvolden.

*Svar på spørgsmål SS IH:*

*Konkurrence dygtig pris ekskl. eller inkl. håndteringen og anlæggelse af støjvolden:*

*De 38 kr./t er ekskl. håndtering og anlæggelse af støjvolden. Beløbet er fremkommet ved, at den billigste jordmodtager i 2010-2012 havde et prisniveau på ca. 65,00 kr./tons. Herfra er så trukket omkostningen for at etablere støjvolden, som er beregnet til 27 kr./tons. Det giver så et beløb på kr. 38 kr./tons, som kunne være en forhandlet pris for at en privat entreprenør, kunne få lov til at etablere støjvolden. Samlet pris for modtagelse af jorden (taksten for levering af jord på anlægget) er så 65 kr./tons, som så er inkl. anlægsomkostningerne for støjvolden.*

*Forhandlet pris når der tages højde for faktiske oplysninger og omkostninger til transporten:*

*Skønsmanden bliver bedt om at skønne "en eventuel forhandlet pris for modtagelsen af den lettere forurenede jord inkl. anlæggelsen af støjvolden, når skønsmanden samtidig tager højde for de faktiske oplysninger og omkostninger til transporten af jorden, jf. besvarelsen af spørgsmål 3, spørgsmål 4 og spørgsmål SS 1"*

*De faktiske oplysninger og omkostninger til transporten, altså at RGS 90 transporterer jorden fra Vemmelev og Nyborg til støjvolden, vil sandsynligvis*

*ikke være det relevante scenarie i tilfælde af, at opgaven blev forhandlet (eller udbudt) af en privat bygherre. Sandsynligheden ville nok være større for, at RGS 90 havde et billigere alternativ på til bortskaffelse af jorden på Sjælland, hvis f.eks. skulle betale 38 kr./ton for at levere jord til støjvolden i Nyborg.*

*En forhandlet pris vil afhænge af prisen for modtagelse af jord hos andre jordmodtagere, afstanden til en jordmodtager fra de pågældende jordoprensningsslokaliteter eller jordbehandlingsanlæg, mængden af forurenede jord som skal bortdisponeres i området (i dette tilfælde nok primært på Fyn) og de vilkår vedr. modtagekriterier som pålægges anlægget."*

## **Forklaringer**

For Højesteret er der afgivet forklaringer af C og B.

C har forklaret bl.a., at han frem til sin pensionering i april 2010 var ansat i Nyborg Kommune, hvor han arbejdede med miljøsagsbehandling. Han havde ansvaret for sagen om etablering af den omhandlede støjvold. Sagsbehandlingen i kommunen startede i 2003 eller 2004. Han havde tidligere haft ansvar for etablering af mange volde i kommunen. Det særlige ved den i sagen omhandlede vold var bl.a., at den skulle etableres med type 2-jord, altså forurenede jord, og at der blev stillet særlige krav til undersøgelse af jorden. I kommunen syntes man, at det var en meget god ide, at A selv stod for opførelsen af støjvolden, og man ville have været glad, hvis dette var blevet til noget. Men sådan gik det ikke. Han har været involveret i bl.a. arbejdet med plangrundlag og ekspropriation. Han husker ikke med sikkerhed, hvor langt projektet var med hensyn til den fysiske udførelse af arbejdet, da han gik på pension i april 2010.

Han husker ikke brev af 11. september 2003 fra B, SOILREM A/S, i dag RGS 90 A/S, til Nyborg Kommune, men han husker samarbejdet med B.

Der var dengang massive henvendelser fra Skovparken angående støj. De fik i denne periode sat en del støjskærme op i kommunen. Miljøstyrelsen havde endvidere lagt op til, at forurenede jord ville kunne bruges til at opføre støjvolde. Han gik derfor i gang med at undersøge mulighederne for at opføre støjvolde med forurenede jord. Det viste sig at være ret kompliceret. Blandt andet skulle der gennemføres omfattende analyser af jorden, men det lykkedes altså at få tilladelse til opførelse af en sådan støjvold bestående af forurenede jord.

Han ledte med lys og lygte efter oplysninger og svar med hensyn til den praktiske gennemførelse af et sådant projekt. Det viste sig, at det eneste firma, der kunne påtage sig en opgave af denne karakter, var Dansk Jordrens A/S, tidligere SOILREM, senere RGS 90. Han kom således i kontakt med B, der ville undersøge, om og hvordan jorden kunne skaffes. Han husker ikke, hvilke andre firmaer han havde været i kontakt med, inden han fik kontakt til B.

Han søgte efter firmaer, der kunne håndtere store mængder forurenede jord. Der blev nok ikke skriftvekslet med virksomhederne i den forbindelse. Det var forespørgsler, der skete telefonisk. Undersøgelserne angik i første omgang støjvolden syd for Skovparken. Det var den første støjvold, der blev anlagt på denne måde, men senere kom der mange flere, og det var også RGS 90, der stod for disse.

Det var nærliggende at bruge et firma med sæde i Nyborg til projektet. Dansk Jordrens havde en afdeling i Nyborg, og brugen af en lokal virksomhed kan også have haft appel for politikerne. I dag ved han, at der er andre virksomheder, der kan gennemføre sådanne projekter, også firmaer i nærheden af Nyborg.

Opgaven med at opføre støjvolden blev således ikke sendt i udbud. Han undersøgte som nævnt, hvilke virksomheder der kunne påtage sig opgaven, og kom frem til, at der kun var RGS 90.

På et tidspunkt nævnte B, at han havde en ide til, hvor jorden kunne skaffes fra. Den skulle bl.a. komme via Kalundborg. Byrådet var meget interesseret i ideen om opførelse af en støjvold af forurenede jord. Det var en god ide, syntes man, fordi det var gratis for kommunen, og fordi støjvolde af denne type er meget effektive.

I drøftelserne med B spillede økonomien ikke nogen stor rolle. De forhandlede om opgavefordelingen, og det faldt på plads på den måde, at RGS 90 godt ville bygge jordvolden uden beregning til kommunen. Bagefter skulle kommunen selv betale for bl.a. flytning af rørledninger. Han husker, at han også krævede, at en gangsti tæt på volden, der skulle bruges til transport i forbindelse med arbejdet, skulle reetableres af RGS 90 for egen regning efter arbejdets afslutning.

Han har skrevet notatet af 11. maj 2004 til brug for behandlingen af forslag til kontrakt mellem Dansk Jordrens og Nyborg Kommune om forhøjelse af den eksisterende jordvold mellem motorvejen og Skovparken i Miljø- og Myndighedsudvalget og var involveret i tilblivelsen af aftalen af 12. maj 2004 mellem Dansk Jordrens og Nyborg Kommune om etablering af støjvolde langs motorvejen – syd for Skovparken/vest for Z-vej. Han har frem til sin pensionering været med til samtlige forhandlinger i sagen. Han mener, at kommunen også havde advokatbistand i forbindelse med indgåelsen af aftalen.

Notatet må have omhandlet hele projektet, dvs. inklusive den del af volden, der skulle ligge på As jord. Angivelsen af, at leveringen forventedes at have en varighed af 2-3 år, skal forstås sådan, at den fysiske gennemførelse af projektet

ville tage 2-3 år. Der skulle således måske have stået "opførelsen" eller "anlæg-gelsen" i stedet for "leveringen". Han er sikker på, at de omtalte drænbrønde lå på kommunens jord. Han tror nok, at det var Dansk Jordrens, der endte med at betale for forhøjelsen af drænbrøndene, men det kan ikke have været nogen stor udgift. Gangstien og dyrehegnet lå også på kommunens jord. Gangstien lå pa-rallelt med volden. Der skulle nok ikke have stået, at gangstien kun skulle gen-etableres langs støjvoldens vestlige ende.

De løbende drøftelser med B angik i første række den praktiske gennemførelse af arbejdet. Både RGS 90 og kommunen påtog sig en del af de forskellige udgif-ter, der opstod som følge af de mange problemer, man løb ind i. Kommunen var fleksibel på nogle punkter, og RGS 90 var det på andre punkter. Dette gav et godt flow i samarbejdet. De hjalp hinanden meget i forløbet.

Det er svært at give et konkret eksempel på de punkter, kommunen var fleksi-bel på. Der blev løbende holdt byggemøder, hvor der blev redegjort for, hvor langt projektet var nået, og hvilke udfordringer der var. Han husker, at der var et par gange, hvor han var glad for, at B fik RGS 90 til at dække en udgift. Til-svarende var der et par gange, hvor RGS 90 ikke ville dække, og her kunne han hjælpe B ved at få kommunen til at dække i stedet. Der var tale om småudgifter, der ikke betød meget i det store billede.

Sagen, hvor kommunen modtog betaling for at modtage forurenede jord, var en hel anden sag end den her omhandlede. Denne sag udsprang af nedlæggelsen af Storebæltsoverfarten og åbningen af Storebæltsforbindelsen. Efter nedlæggel-sen af færgeforbindelsen stod de med ca. 35 hektar meget forurenede jord midt i Nyborg by. På grund af den tidligere brug som havn var jorden meget forure-net. Området skulle udvikles som boligområde. 14 dage efter, at de første byg-getilladelser var blevet givet, var han til møde med borgmesteren.

Det havde vist sig, at jordforureningen indebar, at der ikke var økonomi i at bygge på området. Det var bl.a. et problem, at jordforureningen var til hinder for etablering af legeområder til børn. Udviklingen af området med opførelse af boliger var prioriteret, og han blev sat til at undersøge, hvilke muligheder der var for at løse problemet med den forurenede jord og bane vej for byggeriet.

Han fik den idé, at en del af jorden fra færgehavnssområdet måske kunne køres hen til en bestemt lavning i kommunen. Der var imidlertid det problem, at det som udgangspunkt ikke var tilladt at flytte forurenede jord fra en grund til en an-den. Det lykkedes dog at få en særlig tilladelse til at flytte jorden fra færge-havnssområdet til lavningen, fordi dette reelt set var den eneste mulighed for at komme af med den forurenede jord.

Uanset muligheden for at flytte den forurenede jord på denne måde, ville udvikling af færgehavnsområdet alligevel påføre kommunen omkostninger, bl.a. fordi der skulle købes ren jord til erstatning. Der var en dialog om disse problemer mellem kommunen og bygherrerne. Han foreslog, at kommunen skulle have betaling for at modtage den forurenede jord i lavningen, da dette ville hjælpe på kommunens økonomiske udfordringer med hensyn til projektet.

Han har skrevet notat af 26. juni 2007 om behandling af forslag til pris for yderligere modtagelse af forurenede jord til genanvendelse i forbindelse med opfyldning med forurenede jord i Svanedamsparken og i Lystbådehavnen i Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg Kommune, hvoraf fremgår bl.a.:

”Entreprenører og bygherre har betalt 200 kr./m<sup>3</sup> jord som betaling til kommunen for at få lov til at læsse det forurenede jord af i lavningerne. Indtægterne skal anvendes til at foretage afslutningerne i overensstemmelse med de meddelte tilladelser...

Prisen for jorden har hidtil været 200 kr./m<sup>3</sup> jord. Udviklingen har medført at lettere forurenede jord, der kan gå til genanvendelsesprojekter som opfyldning, støjvolde og lignende projekter har kunnet bortskaffes til en lavere pris. Det foreslås, at prisen for at modtage forurenede jord ændres fra 200 kr./m<sup>3</sup> til 130 kr./m<sup>3</sup>. Det vil betyde en yderligere indtægt på 900.000,00 kr.”

Notatet angik modtagelse af den forurenede jord fra færgehavnsområdet. I kommunen var der et ønske om, at det ikke skulle koste kommunen noget at hjælpe udviklingen af området som boligområde på vej. Man var villig til at strække sig langt for at hjælpe, men kommunens udgifter skulle dækkes. Projektet skulle med andre ord være omkostningsneutralt for kommunen.

Kravene fra Miljøstyrelsen med hensyn til analyse og behandling af jorden var skrappe. Der blev gennemført analyser af jorden, og kommunen havde mandskab ude, der skulle kontrollere, hvor mange vogne med jord der kom, hvor mange tons jord der blev læsset af, hvor jorden kom fra, og om der forelå de fornødne analyser af jorden. Kommunen havde stillet krav om, at jorden skulle analyseres af uvildige rådgivende virksomheder som f.eks. Rambøll, COWI eller lignende, og kommunen havde mandskab til at kontrollere, at sådanne undersøgelser forelå. Kommunen havde også andre udgifter i forbindelse med projektet. Der skulle bruges maskiner til at etablere en slags tilkørsel til aflæsningsområdet ved lavningen, og jorden skulle dozes efter aflæsning. Kommunen skulle også købe en del ren dækjord. De penge, kommunen fik for modtagelsen af jorden, skulle gå til dækning af sådanne udgifter.

Omtalen af en udvikling, hvor lettere forurenede jord kunne bortskaffes til en lavere pris, sigter til samfundet generelt – og ikke til forholdene i kommunen. Prisen for modtagelsen af forurenede jord blev reguleret ned i lyset af, at projektet, hvor jord skulle flyttes til lavningen, økonomisk set gik godt for kommunen.

Kommunen modtog ikke penge for at modtage den jord, der blev brugt til etablering af den støjvold, sagen omhandler. Den jord, der omtales i notatet, er jorden fra færgehavnsområdet, der skulle til lavningen. Flytningen af jorden fra færgehavnsområdet til lavningen var ikke noget egentligt genanvendelsesprojekt. Den handlede ene og alene om at fjerne den forurenede jord fra det fremtidige beboelsesområde, og om at det ville have været for dyrt at aflevere jorden til deponi.

Han har skrevet notatet af 20. april 2006 til Nyborg Kommune, Teknisk Afdeling, om etablering af støjvold på X Gods jorder langs motorvejen ved Skovparken, hvoraf fremgår bl.a.:

”For at opnå en samlet løsning er det nødvendigt at støjvolden tillige forhøjes på X Gods jord, hvorfor kommunen har ført forhandlinger de sidste to år med X Gods. En overgang var vi tæt på en løsning hvor X Gods selv efter eget ønske forestod opførelsen af støjvolden på egen jord med lettere forurenede type 2-jord. Denne løsning blev desværre ikke gennemført.”

Han må have været involveret i forhandlingerne med godset. Andre embedsmænd og politikere kan også have været involveret. De var tæt på at blive enige om en løsning, hvor kommunen ikke skulle betale for selve opførelsen af støjvolden, men skulle betale for ”alt udenom”. Kommunen oplyste, at A skulle søge amtet om tilladelse. I kommunen syntes man, at det var en god ide, at A selv stod for opførelsen.

Det er rigtigt, at han i landsretten i sagen om lovligheden af ekspropriationen (sag B-1398-10) har forklaret, at det ikke kunne lade sig gøre at etablere støjvolden på As jord, da A ikke ville have forurenede jord på sin ejendom, men på baggrund af det samlede hændelsesforløb er det hans opfattelse, at As beslutning om ikke selv at stå for opførelsen skyldtes, at han ikke kunne tjene penge herpå. A har ikke sagt noget herom til ham. Det er mere en helhedsopfattelse, som han selv har. Den lille jordvold, der var der i forvejen, bestod også af forurenede jord, idet der var tale om rabatjord. Det kan han huske fra sagsbehandlingen.

Om brevet af 27. maj 2004 fra A til D, Nyborg Kommune, vedrørende jordvold mellem X-skoven og Skovparken forklarede han, at D var hans chef. Et brev til

D ville således typisk være endt hos ham som ansvarlig sagsbehandler. Han husker at have set brevet. Han har ikke kendskab til, hvor det i brevet nævnte beløb på 33 kr. kommer fra.

Om vidnerne Es og Fs forklaringer i landsretten om væsentligt lavere tonpriser end en tonpris svarende til 200 kr./m<sup>3</sup>, forklarede han, at Nyborg Kommunes pris på 200 kr./m<sup>3</sup> type 2-jord, svarende til ca. 1,7 tons, blev fastsat, da kommunen havde fået tilladelse til at modtage jord i lavningen, dvs. omkring 2003. De 200 kr. var uden moms. Kommunen ville herved lægge sig på halvdelen af den reelle pris. Hans opfattelse af, hvad der var en retvisende pris, lå således langt over den pris, der er nævnt i As brev. Det var ekstremt dyrt at komme af med forurenede jord. Det vidste han fra sagen om jorden fra færgehavnssområdet, hvor kommunens fordelagtige pris på 200 kr./m<sup>3</sup> skulle fungere som en tilskyndelse til byggeri på området. Han har ikke kendskab til de skatteretlige implikationer, som brugen af forurenede jord kunne have.

Om notat af 26. juni 2007 om behandling af forslag til pris for yderligere modtagelse af forurenede jord til genanvendelse i forbindelse med opfyldning med forurenede jord i Svanedamsparken og i Lystbådehavnen i Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg Kommune forklarede han, at en del af det i notatet nævnte beløb på over 4 mio. kr. kan stamme fra et projekt i havnen, hvor firmaet Marius Pedersen A/S fik til opgave at etablere kanaler i færgehavnssområdet. Han husker, at Marius Pedersen A/S betalte 200 kr./m<sup>3</sup> jord, og at der var tale om kolossale mængder jord. Indtægterne fra modtagelsen af forurenede jord kom ikke "i kommunekassen", men blev indsat på en særlig konto og gik til dækning af navngivne udgifter.

Det er også ham, der har skrevet notat af 20. juni 2008 til Nyborg Kommune, Teknisk Afdeling, Natur og Miljø. Baggrunden for dette notat var, at der var mange spørgsmål, som han skulle tage stilling til som led i sit arbejde med projektet. For at sikre sig, at der var opbakning til hans håndtering af projektet, skulle han holde byrådet og sine overordnede i forvaltningen underrettet om arbejdet og de beslutninger, han traf. Etableringen af støjvolden skulle være en "nulløsning" for kommunen. Kommunen havde alene påtaget sig at betale for "omkringliggende omkostninger", mens Dansk Jordrens skulle afholde omkostningerne ved opførelsen af volden.

Notat af 17. december 2004 vedrørende påklage af Nyborg Kommunes § 19-tilladelse af 30. oktober 2007 angår et svar på en klage. Det var Dansk Jordrens, i dag RGS 90, der stod for etableringen af de omtalte støjvolde. Der var ikke betalinger mellem kommunen og RGS 90 i forbindelse med etableringen af disse yderligere støjvolde.

Han kan ikke huske, om der i april 2010, da han gik på pension, lå en ansøgning fra RGS 90 om at opføre jordvolden på As jord med større dimensioner end efter lokalplanen. Det ville ikke have været usædvanligt at meddele en sådan dispensation fra lokalplanen. Han husker, at der havde været drøftelser af, om jordvolden skulle være større end oprindeligt tænkt, henset til hvordan støjen fra motorvejen fordelte sig. Men han mener, at dette problem endte med at blive løst ved et knæk i jordvolden. Han har ikke kendskab til, at RGS 90 skulle have lagt mere forurenede jord end tilladt i støjvolden.

Han har skrevet det, der er refereret i Nyborg Byråds ekspropriationsbeslutning af 7. oktober 2008, hvoraf fremgår:

”Det har som bekendt ikke ... været muligt at indgå en aftale med A om erhvervelse af areal til den forhøjede og forlængede jordvold, så derfor blev det i 2005 besluttet at ekspropriere det nødvendige areal.

Kommunen har efterfølgende udarbejdet miljøredegørelse og lokalplan som grundlag for beslutningen om ekspropriation.”

Han kan ikke sige med sikkerhed, hvorfor der skulle udarbejdes en lokalplan med henblik på ekspropriation. Det var nok et retligt krav, ellers ville man ikke have udarbejdet lokalplan.

Med hensyn til Bs forklaring i landsretten om, at det var efter aftale med kommunen, at RGS 90 "fyldte hælen ud", kender han ikke noget til en sådan aftale. Han er sikker på, at han ikke har indgået en aftale om, at det sydvestlige hjørne skulle fyldes ud.

B forklarede bl.a., at han har været ansat i RGS 90, tidligere SOILREM og Dansk Jordrens, i over 30 år. Han har arbejdet med håndtering af overskudsjord, forurenede jord og bygge-/anlægsarbejde. I årene 2003-2012 var han miljøchef i RGS 90. Virksomheden har omkring tyve anlæg til behandling af forurenede jord i Danmark. Den forurenede jord modtages, renses og sorteres. Denne proces kan tage fra seks måneder til seks år.

Når jorden er færdigbehandlet, skal den nyttiggøres til et hensigtsmæssigt formål. Virksomheden kan ikke have den færdigbehandlede jord liggende, men er nødt til at komme af med den igen. Det er en del af virksomhedens arbejde, men det er ikke det, virksomhedens økonomi hviler på. I denne sag havde man indgået en aftale om nyttiggørelse med Nyborg Kommune. Der var tilsvarende aftaler med andre samarbejdspartnere.

Brevet af 11. september 2003 fra SOILREM til Nyborg Kommune om etablering af støjvolde ved motorvejene var et oplæg til en aftale med Nyborg Kommune.



Da han sendte brevet, var et konkret projekt sat i gang. Der havde været et møde på rådhuset, og i forlængelse af dette møde sendte han brevet. Han var blevet opmærksom på en artikel i bladet Licitationen, hvor det blev omtalt, at Nyborg Kommune havde udfordringer med at finde et firma, der kunne stå for etablering af støjvolde ved anvendelse af forurenede jord. Han husker ikke med sikkerhed, hvad der nærmere stod i artiklen, men den var årsagen til kontakten mellem RGS 90 og Nyborg Kommune.

Han havde telefonisk kontakt med A, som nævnte, at der for ham måske var økonomi i at modtage forurenede jord. A nævnte et beløb på omkring 30, 40 eller 50 kr. pr. ton. Han hørte om disse overvejelser både fra kommunen og fra A selv. Han havde ikke selv nogen holdning til, om As forventning om at kunne opkræve betaling for at modtage jorden var realistisk. Han sagde bare, at Dansk Jordrens ikke havde mulighed for at give noget, og at Dansk Jordrens ville trække sig, hvis A selv ville stå for projektet. Han ved ikke, hvorfor A endte med ikke selv at stå for opførelsen af volden.

Han har skrevet under for Dansk Jordrens på aftalen af 12. maj 2004 mellem Dansk Jordrens, i dag RGS 90, og Nyborg Kommune om etablering af støjvolde langs motorvejen – syd for Skovparken/vest for Z-vej.

Forbeholdet for placering af jord på X Gods kan være udtryk for, at denne kontrakt også omfattede volden på As ejendom. Kommunen tog forbehold, fordi det ikke var afklaret, hvad der skulle ske med volden på As ejendom. Han husker, at der uanset forbeholdet i denne kontrakt senere blev lavet en særskilt aftale, men det kan være, at der herved alene var tale om en tillægsaftale.

I kontrakten af 12. maj 2004 er der ikke nævnt noget om, at Dansk Jordrens skulle betale for at komme af med jorden. Dansk Jordrens skulle for den sags skyld heller ikke modtage for jorden. Han havde på daværende tidspunkt nogle ganske få gange prøvet at skulle betale noget for at komme af med jord. Men det havde været symbolske beløb på ca. 3-4 kr. pr. ton.

Udgangspunktet for Dansk Jordrens var, at nyttiggørelsesprojekter skulle hvile i sig selv. Det var således heller ikke meningen, at man skulle have penge op af lommen i forbindelse med projektet i Nyborg. I så fald ville man ikke have påtaget sig opgaven. Det ville også have haft en negativ signalværdi, hvis man havde betalt penge for at komme af med den jord, man havde behandlet i virksomheden, og det er i øvrigt heller ikke måden, nyttiggørelse af affald foregår på. Virksomheden byggede ikke sin økonomi på anlægsprojekter som det i Nyborg, i hvert fald slet ikke på daværende tidspunkt.

Omstændighederne har tvunget RGS 90 til at betale vederlag til nyttiggørelsesprojekter i København og Aarhus. Men det samme gjorde sig ikke gældende på

daværende tidspunkt i Nyborg. Parallelt med projektet i Nyborg var han også involveret i etableringen af en skydebane i Odense, hvor man heller ikke betalte noget for at komme af med jord.

Han er klar over, at der i skønserklæringer, som er udarbejdet som led i sagens behandling, omtales et "marked" for modtagelse af forurenede jord, men hans erfaring er altså en anden. Det helt klare udgangspunkt i 2003-2004 var, at man ikke skulle give noget for at komme af med jord. Dette afspejlede sig også i virksomhedens regnskabspraksis. Revisorerne ville have stillet krav om hensættelser, hvis det havde forholdt sig sådan, at man skulle regne med at betale noget for at komme af med færdigbehandlet jord. Sådanne hensættelser blev ikke foretaget.

Dette udgangspunkt om, at det ikke kostede noget at komme af med jord, gjaldt i virkeligheden for både Fyn, Jylland og Sjælland uden for Københavnsområdet. I København kunne det koste penge at komme af med jord, fordi der så godt som ingen nyttiggørelsesprojekter var.

Så måtte man konkret tage højde for evt. omkostninger i den forbindelse. Uden for Københavnsområdet havde man ikke sådanne omkostninger. Det gjaldt også det øvrige Sjælland. Et eksempel herpå er rute 21 fra Holbæk til Sjællands Odde. Her skulle der bygges en motortrafikvej. Som led i dette projekt blev der brugt slagter ved etableringen af dæmninger, uden at RGS 90 skulle betale noget for at komme af hermed. Hvis Vejdirektoratet havde krævet betaling, ville der ikke have været noget tilbud.

Der blev indgået flere aftaler om støjvolden ved Skovparken, dels en aftale om forhøjelse af volden, dels en aftale om forlængelse af volden. Det kan godt være, at der blev indgået flere aftaler end disse. Aftalerne var ens, bl.a. med hensyn til, at RGS 90 ikke skulle betale noget for at komme af med jorden. Der var vist også en tillægsaftale, hvorefter RGS 90 efter opførelsen af volden skulle stå for reetablering af dele af et stisystem.

Jorden kom til at starte med fra RGS 90's anlæg i Nyborg. Senere kom der også jord fra anlægget i Vemmelev og måske også fra anlægget i Kolding. De fik nogle fordelagtige aftaler med DSV om transport af jorden, hvilket også indgik i de økonomiske overvejelser om projektet.

Han erindrer svagt brochuren med titlen "Hvornår har du sidst fået penge for at hjælpe miljøet?" fra RGS 90, hvoraf bl.a. fremgår:

"CASE

Rute 21

Den nye motortrafikvej mellem Holbæk og Sjællands Odde er funderet delvist på forbrændingsslagger ...

Og vi er klar med både beregninger, hjælp til myndighedsbehandling, og den løsning, der giver dig størst udbytte."

Det skal nok passe, at den er fra 2012, dvs. forholdsvis kort tid efter rute 21-projektet. Han mener, at brochuren indgik i en kampagne, der udsprang af, at RGS 90 var hårdt presset på at komme af med jord og slagger. Dette skyldtes bl.a., at slagger skulle afsættes inden for en frist, da der ellers skulle betales bod. Det kan være, at brochurens omtale af "udbytte" ikke er retvisende.

De arbejder, der fremgår af oversigt over ydelser i skønsrapport af 1. december 2020, blev udført som led i projektet. Derudover var der kloakomlægninger, som RGS 90 betalte for. Der var også nogle særlige hensyn at tage, fordi arbejdet foregik i et beboet område og tæt på en hundelufterskov. Folk var generelt nysgerrige. Den slags skulle også håndteres som led i arbejdet.

RGS 90 opnåede ikke nogen "fortjeneste". Der var ikke noget dækningsbidrag. Tanken var, at det skulle gå i nul. RGS 90 gik ikke ind i sådanne nyttiggørelsesprojekter for at tjene penge. RGS 90 påtog sig nogle af de udgifter, der løbende opstod. Ved en enkelt lejlighed skulle grundejerforeningen bidrage til en bestemt udgiftspost.

Jorden, der blev brugt til etablering af volden, var slutdokumenteret, inden den blev leveret. Man skal se på behandlet jord som et produkt, der leveres af RGS 90. I alle tilfælde blev der foretaget miljøprøvninger, der viste, at grænseværdier for miljøfarlige stoffer var overholdt. Det var RGS 90, der betalte for disse analyser.

Mens arbejdet stod på, var han på et tidspunkt nødt til at sige nej til at dække en udgift, der var opstået under arbejdet. Han husker ikke, hvad det konkret drejede sig om. Der var generelt et meget godt samarbejde mellem RGS 90 og kommunen, men han var altså nødt til at sige fra ved enkelte lejligheder.

Med hensyn til hans forklaring i landsretten i sagen om lovligheden af ekspropriationen (sag B-1398-10) om, at det var efter aftale med kommunen, at de "fyldte hælen ud", har han nok refereret til udfyldningen af det område, der i lokalplanens kortbilag 2 ses sydvestligt for den "hockeystavformede" optegning af volden. Han mener også i dag, at aftalen må være indgået med enten C eller G på kommunens side. Han kan ikke sige med sikkerhed, hvem aftalen blev indgået med. Der var løbende projekt- og byggemøder. Udfyldning af hælen kan være blevet aftalt under et sådant møde. I så fald er der nok også udarbejdet referat. Det kan også være, at beslutningen fremgår af mailkorrespondance.

Ved afslutning af projektet leverede RGS 90 også dokumentationsmateriale, der eventuelt referer beslutningen.

Med hensyn til vilkåret i miljøgodkendelsen fra marts 2011 om, at støjvolden skal opbygges i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 146, har han sikkert læst miljøgodkendelsen af projektet dengang. Der må på et tidspunkt være foretaget en vurdering, hvorefter udfyldning af hælen kunne ske inden for rammerne af lokalplanen. Han erindrer ikke, at kommunen skulle have bragt spørgsmålet på bane, om hvorvidt der inden for rammerne af lokalplanen kunne ske udfyldning af hælen.

Med hensyn til vilkåret i miljøgodkendelsen om, at godkendelsen til genanvendelse af estimeret 40.000 m<sup>3</sup> lettere forurenede jord, svarende til maksimalt 75.000 tons, alene gælder det skitserede projekt på Matrikel nr. ..., Aunslev, langs den nordlige side af motorvejen i Nyborg fra Skovparken til X-skoven, og miljøsagsbehandler i Nyborg Kommune Hs forklaring i landsretten i sagen om lovligheden af ekspropriationen (sag B-1398-10) om en besigtigelse af støjvolden i januar 2013, hvor det fra kommunens side blev påtalt, at der var en overskridelse af mængderne i forhold til miljøgodkendelsen, og at RGS 90 oplyste, at der var tale om et estimat, og at det vigtige var støjvoldens ydre dimensioner, forklarede han, at han mener, at han deltog i det møde, som H omtaler.

Det kan godt være, at det fra kommunens side blev påpeget, at estimatet ikke holdt, men han svarede herpå – som anført af H – at estimatet over mængden af jord var sekundært, og at det var de ydre dimensioner, der var afgørende. Det nævnte vilkår var besynderligt. Først fremgik det af vilkåret, at der ved de 40.000 m<sup>3</sup> jord var tale om et estimat, og herefter fremgik det, at estimatet svarede til maksimalt 75.000 tons jord.

RGS 90 foretog sig ikke noget, uden at være blevet bedt om det, og det gælder også udfyldning af hælen. RGS 90 havde ikke nogen interesse i at bruge mere jord, end kommunen havde bedt om. Faktisk havde RGS 90 haft svært ved at skaffe den sidste del af jorden til volden.

Han ved ikke, hvad der skete med den lille vold, der var der i forvejen. Den er muligvis blevet anvendt som dækjerd, idet der i forvejen var græsfrø mv. Det kan være, at der står noget herom i ansøgningsmaterialet. Han kan i dag ikke sige med sikkerhed, hvor jorden fra den lille støjvold blev lagt. Han mener, at der også blev tilkøbt ren dækjerd som led i etablering af den nye støjvold.

Han har ikke kendskab til, at det i miljøgodkendelsen skulle fremgå, at den skal tages op til genovervejelse hvert 8. år, dvs. første gang i 2019. Han har ikke kendskab til, at RGS 90 skulle have fået en henvendelse fra Nyborg Kommune

om sagen efter 2019. Sagen er helt afsluttet hos RGS 90. Så vidt han ved, har kommunen heller ikke taget forbehold for at vende tilbage.

### **Anbringender**

Nyborg Kommune har supplerende anført navnlig, at det ikke er godtgjort, at der var en køber, som ville betale mere end 22 kr./m<sup>2</sup> for arealet.

Udvidelsen af støjvolden på det eksproprierede område hang uløseligt sammen med Nyborg Kommunes projekt med forhøjelsen og udvidelsen af støjvolden beliggende syd for Skovparken, som udgør den del af støjvolden, der ikke er placeret på det eksproprierede areal.

Et støjvoldsprojekt alene på det eksproprierede areal ville ikke sænke støjen mærkbart og dermed ikke opfylde kravene til et nyttiggørelsesprojekt. I stedet ville støjvolden blive anset for afgiftspligtigt deponi. Manglende opfyldelse af krav til et nyttiggørelsesprojekt var i øvrigt det væsentligste synspunkt fra As side under miljø sagen mellem parterne, jf. Højesterets dom af 21. maj 2015 (UFR 2015.2882/2). A havde dermed ikke – uden aftale med Nyborg Kommune og i sammenhæng med hele projektet – mulighed for selv at realisere støjvolden. Han kunne derfor ikke have en forventning om, at han i 2004 til 2008 selv kunne etablere en støjvold med lettere forurenede jord som en "erhvervsmæssig aktivitet".

As anbringender om tab som følge af manglende mulighed for selv at anlægge støjvolden er endeligt afvist ved Østre Landsrets dom af 29. november 2013 (B-1398-10) i ekspropriationssagen mellem parterne. Østre Landsret frifandt kommunen for As påstande 3 og 4, og påstandene blev ikke gentaget for Højesteret.

A klagede til Klagenævnet for Udbud over, at han var blevet frataget muligheden for at byde på opgaven med anlæg af støjvolden, men nævnet fandt, at han ikke havde retlig interesse i at klage, bl.a. fordi han ikke kunne godtgøre, at han selv havde interesse i at opføre støjvolden.

De tidligere retskraftige afgørelser medfører, at der er taget endeligt stilling til As anbringender om muligheden for selv at anlægge støjvolden og deltage i en licitation.

Kommunen har i øvrigt ikke handlet i strid med tilbudsloven, da kommunens betalingsydelse var under 2 mio. kr.

Det var efter skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS IF i overensstemmelse med markedsforholdene, at Nyborg Kommune ikke modtog betaling for jorden.

Der er en sådan usikkerhed med hensyn til indtægtsmulighederne, at skønserklæringerne ikke kan danne grundlag for As krav.

A har supplerende anført navnlig, at støjvolden syd for Skovparken og støjvolden på hans ejendom ikke hænger uløseligt sammen. Kommunen planlagde fra start opdelt projekter, der dog skulle virke sammen. Det eneste, der skulle afklares på hans ejendom, var, hvordan støjvolden skulle designes. Støjvolden syd for Skovparken var færdig tre år før, støjvolden på hans ejendom blev påbegyndt.

Det medfører ikke bortfald af erstatning, at han fik prøvet lovligheden af kommunens anlægsprojekt.

Der var i 2003-2012 et marked på Fyn for anlæg med lettere forurenede jord. Det er dokumenteret ved bl.a. de tilbud, han modtog fra AN-biler og Marius Pedersen A/S, og skønsmændens erklæringer.

Det var i strid med tilbudsloven, at Nyborg Kommune ikke lod støjvoldsprojektet konkurrenceudsætte i form af licitation omfattet af loven. Det havde givet oplysning om markedsvilkårene.

Ved stillingtagen til grundlaget for beregning af hans realistiske indtægt ved opførelse af støjvolden skal retten tage udgangspunkt i en støjvold bestående af 75.000 tons lettere forurenede jord. En mindre støjvold havde ikke opfyldt kommunens politiske ønske om støjdæmpende effekt, og en større støjvold er i strid med miljøgodkendelsens vilkår.

Det beløb, som han mest realistisk kunne have modtaget ved selv at opføre støjvolden, ville ligge mellem 38 og 113 kr. pr. ton, jf. skønsmændens svar på spørgsmål SS 8. Han ville derfor kunne have haft en indtægt på mindst 2.850.000 kr., hvorfra skal trækkes det beløb, som han blev tilkendt af taksationsmyndighederne på 251.724 kr.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

Sagen angår fastsættelse af erstatning for et landzoneareal på 11.442 m<sup>2</sup>, som Nyborg Kommune eksproprierede fra As ejendom i oktober 2008 til udvidelse af en støjvold langs Fynske Motorvej med henblik på at nedbringe støjen i et eksisterende boligområde.

Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen har fastsat erstatningen til 22 kr./m<sup>2</sup> på grundlag af arealets værdi som landbrugsjord. Parterne er enige om, at værdien af arealet vurderet som landbrugsjord ikke overstiger 22 kr./m<sup>2</sup>.

De ejendomshandler, som A har henvist til, angår ejendomme med helt andre anvendelsesmuligheder end det eksproprierede areal. Højesteret tiltræder, at der ikke er tale om sammenlignelige ejendomme, og at handlerne derfor ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen.

Spørgsmålet er herefter, om der er grundlag for at fastsætte en højere erstatning som følge af muligheden for at etablere en støjvold på arealet.

Det er fastslået i retspraksis, at erstatning ved ekspropriation som udgangspunkt udmåles til det afståedes værdi i handel og vandel, men at erstatningen i det konkrete tilfælde kan beregnes som genanskaffelsesværdien eller brugsværdien, hvis forholdene tilsiger det, jf. herved Højesterets dom af 11. maj 2017 (UfR 2017.2491).

Højesteret finder, at det ikke er godtgjort, at handelsværdien af det eksproprierede areal oversteg værdien som landbrugsjord. Det er således ikke godtgjort, at den omstændighed, at ejeren af arealet muligvis ville kunne opnå en indtægt ved modtagelse af lettere forurenede jord, medførte, at der fandtes en køber til arealet, der ville være villig til at betale mere end landbrugsjordprisen for arealet. Højesteret har herved lagt vægt på, at der ikke er fremlagt eksempler på, at ejendomme har været erhvervet af en køber med henblik på, at køberen skulle opnå en fortjeneste ved etablering af en støjvold. Skønserklæringerne giver heller ikke grundlag for at antage, at sådanne handler forekommer.

Spørgsmålet er herefter, om A har krav på en højere erstatning end handelsværdien af arealet, fordi arealet havde en særlig brugsværdi for ham som ejer som følge af muligheden for at opnå en indtægt ved at modtage lettere forurenede jord til etablering af en støjvold.

Højesteret finder, at erstatning for særlig brugsværdi for ejeren må forudsætte navnlig, at ejeren på ekspropriationstidspunktet udnyttede ejendommens særlige brugsværdi eller havde såvel vilje som evne til at gøre det inden for overskuelig tid, og at ejeren som følge af ekspropriationen blev afskåret herfra.

A havde ikke på noget tidspunkt haft indtægter ved modtagelse af lettere forurenede jord, men undersøgte mulighederne for dette i forbindelse med drøftelser med Nyborg Kommune i 2004 om udvidelse af den eksisterende støjvold.

Efter bevisførelsen lægger Højesteret til grund, at Nyborg Kommune inden ekspropriationen var indstillet på, at A selv kunne opføre støjvolden under forudsætning af, at han opførte støjvolden af lettere forurenede jord med den beliggenhed og med de dimensioner, som kommunen ønskede.

A afviste i sit brev af 27. maj 2004 til kommunen at opføre den af kommunen ønskede støjvold og modsatte sig efterfølgende etableringen af støjvolden. Det fremgår da også af Højesterets dom af 21. maj 2015 (UfR 2015.2882/2), at ekspropriationen var nødvendig netop som følge af, at A ikke havde vist vilje til selv at opføre den af lokalplanen omfattede støjvold og heller ikke ville afstå arealet frivilligt. Ekspropriationen var derfor ikke årsag til, at A ikke kunne opnå en indtægt ved at etablere støjvolden.

Højesteret finder på den anførte baggrund, at der ikke er grundlag for at tilkende A erstatning ud over arealets værdi i handel og vandel som landbrugsjord.

Højesteret stadfæster herefter byrettens dom om frifindelse af Nyborg Kommune og tager Nyborg Kommunes påstand om tilbagebetaling til følge.

Sagsomkostninger er fastsat til dækning af advokatudgifter for byret, landsret og Højesteret med 500.000 kr., retsafgift for Højesteret med 8.500 kr., syn og skøn for Højesteret med 18.000 kr. og andre udgifter med 552 kr.

#### **THI KENDES FOR RET:**

Byrettens dom stadfæstes.

A skal til Nyborg Kommune betale 4.437.466,49 kr. med procesrente fra den 4. maj 2021.

I sagsomkostninger for byret, landsret og Højesteret skal A betale 527.052 kr. til Nyborg Kommune.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.

Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.