Taksationskommissionen for Sjælland mv.

Kendelse

Den 12. juni 2024

Sagsnr. 2023-151036

Sagens parter:

Virksomhed 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1

2100 København Ø

(lb.nr. Php-015)

mod

METROSELSKABET I/S

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i forbindelse med etablering af metrostation ved anlæg af metroen Cityringen i København og på Frederiksberg.

Onsdag den 12. juni 2024, ca. kl. 10.05 samledes Taksationskommissionen for Sjælland mv. på adresse 1 , 2100 København Ø. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden lektor, dr.jur. Rasmus Grønved Nielsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, cand.jur. Susanne Nielsen og vurderingsinspektør Preben Thorvig, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, landinspektør Erling Rørdam og administrerende direktør Claus Bo Nielsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Karsten Willeberg-Nielsen, Mølbak Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland mv. af afdelingsbestyrelsen i Org1 v/ Person1 . Virksomhed 1 var repræsenteret af ejendomsleder Person2 , chefkonsulent Person3 , samt afdelingsbestyrelsen for Org1 ved formand Person4 og næstformændene Person5 og Person6 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved projektleder Sidsel Cecilie Hansen, Metroselskabet I/S, og landinspektør Anna Sandmann Pedersen, LE34.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldora Jorunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Matr.nr. 1 er en beboelsesejendom med udlejningslejligheder beliggende i byzone. Ejendommen er på 6.253 m^2 efter den matrikulære berigtigelse af ekspropriation til metrostationen. Ejendommen blev ved den offentlige vurdering af 1. oktober 2022 vurderet til 232.000.000 kr., heraf grundværdi 30.953.800 kr.

Det bemærkes, at de i sagen omhandlede parkeringspladser er delvist beliggende på det tilgrænsende matr.nr. 2 smst., der er eksproprieret fra ovennævnte ejendom til metrostation, og der er givet brugsret til for den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 1 , samt at det i sagen omhandlede hegn og hæk er placeret i skel mellem matr.nr. 2 og metropladsen, der er beliggende som offentligt tilgængeligt vejareal (vejlitra 7000hp, adresse 2).

I forbindelse med etablering af metrostation ved anlæg af metroen Cityringen i København og på Frederiksberg har ejendommen været berørt af følgende indgreb og erstatninger herfor:

1. Permanent arealerhvervelse til metrostation med tilhørende konstruktioner i terræn herunder trappe, elevator, ventilation, 20 parkeringspladser m.m., midlertidigt arbejdsareal til metrostation, herunder 35,5 parkeringspladser, en række særlige indgreb m.m. (fortegnelse Php-01, 61. hæfte – 15. december 2010)
2. Accept af erstatning for ovenstående pkt. 1 på i alt 2.900.210 kr. (fortegnelse Php-01, 95. hæfte - 26. marts 2012)
3. Ret til etablering af jordforstærkning under ejendommen og en række supplerende midlertidige arbejdsarealer (fortegnelse Php-02, 125. hæfte – 11. marts 2013)
4. Magelægsaftale (195. hæfte - 23. juni 2015)
5. Supplerende permanent arealerhvervelse til metrostation (fortegnelse Php-03, 232. hæfte – 25. oktober 2016)
6. Aftale om opsætning af afskærmning og stilladstunnel (253. hæfte - 14. juli 2017)
7. Pålæg af servitut om Metroens sikkerhed, om brugsret, og om færdselsret for ejendommen Php-009 (fortegnelse Php-04, 295. hæfte – 25. oktober 2018)

8. Uenighed om retablering af midlertidige arbejdsarealer m.m. (345. hæfte – 30. januar 2020)
9. Uenighed om erstatning for supplerende permanent eksproprieret areal på 45 m² (371. hæfte – 28. januar 2021)
10. Accept af erstatning for ovenstående pkt. 9 på i alt 200.550 kr. (398. hæfte - 29. august 2022)
11. Uenighed om antal retablerede parkeringspladser / snævre p-pladser og parkeringsforhold, højden på trådhegn i skel m.m. (406. hæfte - 13. april 2023)
12. Kendelse for ovenstående pkt. 11 (407. hæfte - 7. juli 2023)

Taksationskommissionen behandler i nærværende sag alene erstatningsspørgsmål i henhold til ekspropriationskommissionens kendelse af 7. juli 2023.

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

- KENDELSE: Udskrift af forhandlingsprotokollen med protokoltilførsel af den 7. juli 2023, 407. hæfte
- KLAGE: E-mail fra formanden for afdelingsbestyrelsen i Org1 , Person1 , p.v.a. boligafdelingen Org1 af 4. august 2023
- Metroselskabets høringssvar af 19. december 2019
- Kommentarer og Foto-dokumentation fra formanden for afdelingsbestyrelsen i Org1 , Person1 , p.v.a. boligafdelingen Org1 af 13. januar 2020
- Dokumentation af Metrostation: Konstaterede fredskrænkelser, støj, hærværk, affald, graffiti - Oplæg til løsningsforslag til brug ved møde mellem Org1 , Metroselskabet og Københavns Kommune den 26. oktober 2021 udarbejdet p.v.a. boligafdelingen Org1
- E-mail til ekspropriationskommissionen fra formanden for afdelingsbestyrelsen i Org1 , Person1 , p.v.a. boligafdelingen Org1 af 28. september 2022 med bilag A til C
- E-mail til ekspropriationskommissionen fra formanden for afdelingsbestyrelsen i Org1 , Person1 , p.v.a. boligafdelingen Org1 af 7. december 2022
- Bemærkninger til brev fra Virksomhed 1 af 28. september 2022 fra Metroselskabet af 26. januar 2023 med bilag 1-5
- E-mail til ekspropriationskommissionen fra formanden for afdelingsbestyrelsen i Org1 , Person1 , p.v.a. boligafdelingen Org1 af 20. februar 2023
- Referat af ekstraordinært afdelingsbestyrelsesmøde Org1 fra formanden for afdelingsbestyrelsen i Org1 , Person1 , af 28. marts 2023
- Fremsendelsesbrev fra kommissariatet af 24. april 2023
    - Udskrift af forhandlingsprotokollen af møde den 13. april 2023, 406. hæfte
    - Erstatningsforslag af 24. april 2023
- Svar på erstatningsforslag: E-mail fra formanden for afdelingsbestyrelsen i Org1 , Person1 , p.v.a. boligafdelingen Org1 af 9. maj 2023
- Bemærkninger til svar på erstatningsforslag fra Metroselskabet af 23. maj 2023
- Indlæg fra Metroselskabet af 22. maj 2024

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 7. juli 2023. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 7. juli 2023

"Kommissionens skal i denne sag for det første vurdere, om der efter de eksisterende forhold foreligger sådanne gener fra metroanlægget, at der er grundlag for at yde erstatning for særlige ulemper m.v. Dette spørgsmål skal vurderes på grundlag af naboretlige regler. Desuden skal kommissionen vurdere, om der ud over den erstatning, for de forhold, som er aftalt mellem parterne, er grundlag for at yde en yderligere erstatning for tab af / forringelse af parkeringspladser. Endelig skal kommissionen tage stilling spørgsmålet om, hvorvidt Metroselskabet er forpligtelse til et etablere trækrør til el-ladestandere på parkeringsarealet.

Som aftalt på mødet den 13. april 2023 har kommissionen medtaget erstatningsposten på 278.500 kr. for midlertidig brug af arbejdsareal og tab af permanente parkeringspladser, jf. parternes tidligere drøftelser, og som fremgår af Metroselskabets bilag 5.

For så vidt angår de tre udestående punkter, skal kommissionen bemærke følgende:

Vedrørende spørgsmålet om forringede parkeringsforhold grundet mindre manøvrerum og smallere parkeringspladser, skal det bemærkes, at kommissionen finder alle parkeringspladser brugbare, men at der angående den række med de smalleste parkeringspladser er nogle ulemper ved brugen, som der bør ydes erstatning for.

Kommissionen finder endvidere, for så vidt angår den konkrete ejendom, at det eksisterende hegn og den eksisterende hæk ikke fuldt ud udgør et tilstrækkeligt værn mod de gener, som naboskabet til metrostationen afstedkommer, hvorfor der bør ydes en erstatning for disse ulemper. Kommissionen har i den forbindelse lagt særlig vægt på, at ejendommen har opsat eget (midlertidigt) hegn i skel omkring afgrænsningen af den sekundære Metrotrappe (v. adresse 3 *), at ejendommen er en af få private ejendomme, som "deler" gård/forplads/parkeringsplads med en metrostation, at der på denne lokalitet ofte er særlige problemer med et stort antal (fulde)* fortroligt *, samt at det har vist sig nødvendig for en naboejendom på lokaliteten (biblioteket) med etablering af en højere afskærmning for at imødegå omhandlede gener og ulemper, og at Københavns Kommune senest har oplyst, at trådhegn og hækbeplantning i skel kan forhøjes til 180 cm uden tilladelser eller dispensationer. I et hjørne af gården ("tissehjørnet") er bøgehækken endvidere gået ud.*

Kommissionen har herefter skønsmæssigt fastsat en samlet erstatning for ulemper ved forringede parkeringsforhold og til imødegåelse af øvrige ulemper og gener ved naboskabet til metrostationen på 75.000 kr.

Vedrørende spørgsmålet om etableringen af trækrør til el-ladestandere skal kommissionen bemærke, at kommissionen ikke på noget tidspunkt har pålagt Metroselskabet at etablere disse. Der var ikke oprindeligt trækrør til el-ladestandere på parkeringspladsen, og der er således grundlæggende tale om en retablering af

parkeringspladsen. Det forhold, at Metroselskabet har indtegnet trækrørene på en tegning, og at sagen har været drøftet mellem parterne, medfører ikke, at kommissionen med rette kan pålægge Metroselskabet en sådan pligt, eller at der skal betales erstatning for en udeladelse heraf. Metroselskabet ses heller ikke forpligtet hertil i henhold til den af Org1 *påberåbte bekendtgørelse, der er trådt i kraft senere end retableringsforpligtigelsen.*

Sagen afgøres herefter således:

For midlertidig brug af arbejdsareal og tab af permanente parkeringspladser (jf. bilag 5): ..... 278.500 kr.
For forringede parkeringsforhold, herunder smallere parkeringspladser, og samtlige øvrige ulemper: .....75.000 kr.
I alt: ..... 353.500 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 20 og § 21, jf. § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023).”

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at der udbetales erstatning for forbedring af ”skal-sikring” ved hævning af hegn, omsætning af brostensbelægning ved gæsteparkeringen samt yderligere én mistet parkeringsplads.

Lodsejerens repræsentant indledte besigtigelsen med at frafalde kravet om trækrør til el-ladestandere.

Lodsejerens repræsentant fremviste til støtte for påstanden 10 områder langs hegnet, hvor hegnet var trådt ned og flere hækplanter var gået ud. Repræsentanten forklarede, at uvedkommende klatrer over hegnet og/eller tisser på hækken, hvorved hegnet og hækken ødelægges, ligesom gården anvendes til handel med ulovlige stoffer. Repræsentanten påpegede, at fredskrænkelserne er opstået i forbindelse med etablering af metrostationen.

Lodsejerens repræsentant gjorde gældende, at anlægsmyndigheden forpligtede sig til at afhjælpe mangelfuld skal-sikring ved evaluering ét år efter retablering. Repræsentanten bemærkede, at lodsejer kun accepterede opsætning af hegn på 120 cm’s højde grundet denne forpligtigelse. Repræsentanten påpegede, at anlægsmyndigheden efterfølgende har nægtet at honorere forpligtelsen.

Lodsejerens repræsentant påstod erstatning for udgiften til hævning af hegnet fra 120 cm til 180 cm. Repræsentant forklarede, at hævning af hegnet vil reducere antallet af fredskrænkelser, hvorved skade på hæk og hegn også reduceres.

Lodsejerens repræsentant fremviste også gæsteparkeringen. Repræsentanten påstod, at de 8 parkeringspladser belagt og adskilt med brolægning er for smalle. Repræsentanten forklarede, at der er adskillige biler, der bl.a. har fået buler grundet de smalle parkeringspladser. Repræsentanten gjorde gældende, at lodsejeren uagtet udfaldet af taksationskommissionens kendelse vil få omsat brostensbelægningen af gæsteparkeringspladserne, så der vil være 7 bredere parkeringspladser i stedet for 8 smalle.

Repræsentanten påstod erstatning for omsætning af brostensbelægningen samt tab af yderligere én parkeringsplads.

Samlet påstod lodsejerens repræsentant erstatning for forbedring af skal-sikring ved hævning af hegn, omsætning af brostensbelægning ved gæsteparkeringen samt yderligere én mistet parkeringsplads.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatning som følge af retablering på ejendommen sættes til 0 kr., subsidiært stadfæstelse af ekspropriationskommissionens kendelse af 7. juli 2023.

Anlægsmyndigheden fremførte til støtte for påstanden i brev af 22. maj 2024 bl.a. følgende:

"Metroselskabet mener, at der er sket fyldestgørende retablering af Ejendommen ud fra de givne forudsætninger, herunder de oprindelige forhold, dialog og fastlagte forudsætninger.

Disse forudsætninger har bl.a. været fremlagt, som en del af det lange forløb vedrørende retableringen af Ejendommen, som ved flere sager er håndteret ved Ekspropriationskommissionen. Ekspropriationskommissionen har således allerede ved kendelse af den 30. januar 2020, jf. 345. hæfte, fastslået, at Metroselskabet har opfyldt sin retableringsforpligtelse:

> *"Kommissionen finder ved gennemsyn af sagen, at der overordnet set har været den fornødne dialog med ejeren i forbindelse med retableringen af arealet. Kommissionen finder endvidere overordnet set, at den retablering, der er foretaget, virker fornuftig og tilstrækkelig, idet der dog fortsat udestår nogle afsluttende arbejder vedrørende opsætning af port og låge mod* adresse 3 *og en låge ved metroens bagtrappe."*
> *[345. hæfte, side 6, 2. spalte]*

Der er således ikke yderligere udestående retablering på Ejendommen som følge af metroprojektet, og der derfor ikke yderligere udgifter forbundet hermed.

Af samme hæfte fremgår, at det vedvarende har været en forudsætning, at der skulle etableres så mange p-pladser som muligt.

> *"Vedrørende retablering af parkeringspladser på* Org1 *ejendom er det kommissionens opfattelse, at ejeren har ønsket, at der retableres så mange som muligt. Det fremgår, at det udarbejdede projekt giver lidt snævre vendeforhold m.v. ved benyttelse af nogle af parkeringspladserne og for adgangen til garagerne i* Org1 *' stueetage. Kommissionen finder dog efter det fremlagte, at alle parkeringspladser og garager vil være brugbare."*
> *[345. hæfte, side 7, 2. spalte]*

Ekspropriationskommissionen har efterfølgende afsagt kendelse, hvor Ejeren er tilkendt en ulempeerstatning for mindre manøvrerum og smalle parkeringspladser, samt for at hegn og hæk ikke udgør tilstrækkeligt værn mod de gener, som naboskab til metrostationen afstedkommer, jf. 407. hæfte.

Metroselskabet er principalt af den mening, at samtlige forpligtelser og forudsætninger er iagttaget, og at Metroselskabet som følge deraf ikke er erstatningspligtig, som følge af de retablerede forhold.

Metroselskabet mener endvidere, at de gener, som Ejeren oplever efter etableringen af metroanlægget, er under den naboretlige tålegrænse og dermed inden for, hvad man med central beliggenhed i bymæssig bebyggelse må forventes at skulle tåle i forbindelse med byens udvikling. Metroselskabet mener derfor, at der ikke er grundlag for at yde erstatning for ulemper og gener.

Subsidiært finder Metroselskabet, at den af Ekspropriationskommissionen afsagte kendelse skal stadfæstes af Taksationskommissionen, idet det præciseres, at der er tale om ulempeerstatning og ikke en erstatning for et konkret oplevet eller nært forestående forventet tab. Da der er tale om ulempeerstatning, hvor Ekspropriationskommissionen har fastlagt et beløb ud fra de skønnede ulemper, og ikke en erstatning med henblik på at fjerne ulemperne, er Ejerens fremsendte overslag på arbejder ikke relevante for Taksationskommissionens vurdering.

Metroselskabet fastholder i den forbindelse tidligere anførte synspunkter og argumenter og henviser i den forbindelse til 345. og 407. hæfte.

Metroselskabet gør i øvrigt opmærksom på, at udfaldet af andre sager, håndteret af Taksationskommissionen, alene kan inddrages, såfremt der er sammenlignelige faktorer, hvilket Metroselskabet mener ikke er tilfældet i sager om støj fra metroen i drift."

Under udveksling af synspunkter den 12. juni 2024 påpegede anlægsmyndighedens repræsentant, at forpligtelsen til at afhjælpe problemer med skal-sikringen alene indebar et evalueringsmøde. Repræsentanten bemærkede, at der under mødet blev konkluderet, at hverken anlægsmyndigheden eller Københavns Kommune kunne afhjælpe problemet, men at lodsejer kunne hæve hegn og hæk, hvis de ønskede det. Repræsentanten gjorde gældende, at forpligtelsen herefter var honoreret og udført.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag prøve ekspropriationskommissionens kendelse af 7. juli 2023, hvor ekspropriationskommissionen tilkendte lodsejeren 278.500 kr. i erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal og permanent tab af seks parkeringspladser samt 75.000 kr. i ulempeerstatning, herunder for forringede parkeringsforhold.

Parterne er uenige om, hvorvidt forholdene vedrørende parkeringspladser og skal-sikring skal udløse erstatning.

Lodsejer har afgrænset sin klage over parkeringsforholdene til de 8 parkeringspladser, som anvendes til gæsteparkering. Vejdirektoratets generelle anbefaling til bredden af parkeringsbåse ved vinkelret parkering er 2,5 meter. Ifølge projekteringen kan denne bredde reduceres til 2,3 meter, når brugerne er fortrolige med manøvremulighederne, herunder ved boliger, hvis der er et tilstrækkeligt manøvrerum. Vejdirektoratet anbefaler også, at bredden af en parkeringsbås forøges med 0,5 meter, hvis den er placeret op ad en væg eller lignende.

De smalleste af de 8 omtvistede gæsteparkeringspladser er under 2,3 meter. Parkeringspladserne i begge ender er placeret langs hække, men bredden af de to båse er ikke forøget. Ved besigtigelsen den 12. juni 2024 fik taksationskommissionen det indtryk, at parkeringspladserne er for smalle til at kunne bruges i fuldt omfang.

Taksationskommissionen finder på den baggrund, at der reelt er retableret 7 parkeringspladser på den pågældende strækning. Metroselskabet skal som følge heraf betale erstatning for yderligere én permanent mistet parkeringsplads. Dette takseres til 72.000 kr.

Det falder uden for taksationskommissionens kompetence at tage stilling til den skalsikring, der er etableret mellem metrostationen og lodsejers ejendom, herunder hegnets højde. Kommissionen kan imidlertid forholde sig til de ulemper, som blandt andet hegnets højde afstedkommer i sammenhæng med anlægget i øvrigt, og udmåle erstatning herfor, såfremt generne vurderes at være over den naboretlige tålegrænse.

På baggrund af besigtigelsen den 12. juni 2024 og sagens øvrige oplysninger er det taksationskommissionens opfattelse, at lodsejer er udsat for ikke ubetydelige gener, der i nogen grad kan henføres til hegnets lave højde, der muliggør passage. Efter taksationskommissionens vurdering overstiger disse gener, hvad lodsejeren med rimelighed må kunne påregne som led i etableringen af metrostationen og samfundsudviklingen i øvrigt. Taksationskommissionen fastsætter skønsmæssigt erstatningen herfor til 50.000 kr.

Da taksationskommissionen kan tiltræde erstatningsudmålingen i øvrigt, ændres ekspropriationskommissionens afgørelse således, at der for midlertidigt brug af arbejdsareal, permanent tab af 7 parkeringspladser samt ulemper forbundet med navnlig skal-sikring betales en erstatning på i alt 400.500 kr.

Konklusion

Sagen afgøres herefter således:

For midlertidig brug af arbejdsareal og permanent tab af 6 parkeringspladser (jf. bilag 5)	278.500 kr.
For tab af én yderligere parkeringsplads	72.000 kr.
For øvrige ulemper, herunder skal-sikring	50.000 kr.
I alt	400.500 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lovbekendtgørelse om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, § 22. I dette tilfælde forrentes erstatningen fra ekspropriationskendelsen den 7. juli 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf.

lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Rasmus Grønved Nielsen

Susanne Nielsen

Erling Rørdam

Preben Thorvig

Claus Bo Nielsen

/ Halldora Jorunn Rævmann Gettermann

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 17. juli 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

