Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Forretning den 27. og 28. april 2021

Sagsnumrene:

TS81001-00244, TS81001-00245, TS81001-00246, TS81001-00247, TS81001-00248, TS81001-00249, TS81001-00250, TS81001-00251, TS81001-00252, TS81001-00253, TS81001-00254

Lodsejer: Greve Kommune

matr.nr. 1 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 1, 2670 Greve, lb.nr. 005

matr.nr. 2 m.fl. Karlslunde, Karlslunde, beliggende Adresse 2 (incl. Stien), 2690 Karlslunde, lb.nr. 007

matr.nr. 3 og 4 Karlslunde By, Karlslunde, beliggende Adresse 3, 2690 Karlslunde, lb.nr. 012

matr.nre. 5 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 4, 2670 Greve, lb.nr. 143

matr.nr. 6 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 5, 2670 Greve, lb.nr. 184

matr.nr. 7 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 5, 2670 Greve, lb.nr. 264

matr.nr. 8 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 6, 2670 Greve, lb.nr. 267

matr.nr. 9 , Greve By, Greve, beliggende Adresse 5, 2670 Greve, lb.nr. 297

matr.nr. 10 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 5, 2670 Greve, lb.nr. 301

matr.nr. 11 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 7, 2670 Greve, lb.nr. 304

matr.nr. 12 m.fl. Karlslunde By, Karlslunde, beliggende Adresse 8, 2690 Karlslunde, lb.nr. 340

mod

Anlægsmyndigheden: Banedanmark

Taksationskommissionen ændrer Ekspropriationskommissionens afgørelser for så vidt angår forskellige erstatningsposter.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører Banedanmarks anlæg af en ny dobbeltsporet jernbane på mellem København og Ringsted og i den forbindelse erstatning for permanente og midlertidigt eksproprierede arealer fra Greve Kommune.

Tirsdag d. 27. april 2021, kl. 9.00, og onsdag d. 28. april 2021, kl. 9.00, samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. i DGI-Byen, Tietgensgade 65, 1704 København V. Til stede ved Taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor, dr.jur. Thomas Riis og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer cand.jur. Susanne Nielsen og administrator Frank S. Jørgensen samt de for denne sag kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer vurderingsinspektør Preben Thorvig og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for Taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Søren Kjerside Hansen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved klage af 10. juli 2019 af advokat Anders Valentiner-Brandt og Ole Hasselgaard på vegne af Greve Kommune.

Greve kommune var på dagen repræsenteret ved direktør Anne-Sofie Degn, advokat Anders Valentiner-Brandt og advokat Jens Møller fra Civitas advokater.

Anlægsmyndigheden Banedanmark gav møde ved projektleder Heidi Evy Jørgensen, landinspektør Malene Mølbak samt landinspektørerne fra COWI Peter Erbs-Maibing, Roar Juul Borgen og Morten Krebs.

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

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

- Klage af 10. juli 2019 fra Anders Valentiner-Branth og Ole Hasselgaard p.v.a. Greve Kommune
- Kendelser: Udskrift af forhandlingsprotokol 208. hæfte af 4. juli 2019 – Greve Kommune
- Udskrift af forhandlingsprotokol af 15. og 16. november 2018, 199. hæfte -
- forhandlingsmøde
- Mappe: Banedanmarks bemærkninger

- Mappe: Banedanmarks bilag A-H
- Mappe: Banedanmarks bilag I-R
- Mappe: Banedanmarks Lb.nr.-oversigt
- Mappe: Greve Kommunes processkrift i sagen af 26. august 2020
- Mappe: Greve Kommunes ekstrakt – erstatningsfastsættelse
- Mappe: Greve Kommunes Materialesamling
- Banedanmarks bemærkninger af april 2021 med supplerende bilagsmateriale
- Greve Kommunes supplerende processkrift af 15. april 2021 med supplerende bilagsmateriale

Ekspropriationskommissionens afgørelser af 4. juli 2019 vedr. de enkelte løbenumre:

"**Lb.nr. 005**, matr.nr. 1 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 1 , 2670 Greve

(…) Kommissionens bemærkninger og afgørelse

Kommissionen har for så vidt angår erstatning for det permanente areal på 39.995 m² fastsat en arealpris på 40 kr. pr. m². Der er tale om en række små-arealer, der på ekspropriationstidspunktet er udlagt som friarealer/grønne arealer i et erhvervsområde (Rørmosekilen, lokalplan 14.36 og Greve Main, lokalplan 14.19). Arealerne indgår som rekreative "kiler"/områder og sti-arealer i erhvervsområdet og mellem erhvervsområdet og motorvejen. Arealerne er ved den offentlige vurdering i 2013 vurderet til 250 kr. pr. m², dvs. samme niveau som grundpriserne for de tilstødende erhvervsejendomme.

Kommissionen finder under hensyn til arealernes karakter og anvendelse en erstatning på 40 kr. pr. m² for passende. Der ses således ikke at være mulighed for at inddrage arealerne til erhvervsmæssig anvendelse. Erstatningen for midlertidig brug af areal fastsættes til 0 kr., idet der ikke ses at være lidt et tab.

Der henvises i øvrigt til ovenstående bemærkninger herom i de generelle bemærkninger vedrørende arealet.

Med hensyn til erstatning for midlertidige arealer henvises til ovenstående bemærkninger herom i den generelle del. Afgørende for erstatningsfastsættelsen vedrørende midlertidig ekspropriation af arealer er især den aktuelle anvendelse af arealerne, herunder om arealerne genererer en indtægt/et afkast til kommunen, eller om de kunne have genereret et sådant eller om der er udgifter, som fortsat skal afholdes vedrørende arealerne i den periode, hvor arealerne er midlertidigt eksproprierede

(Det bemærkes, at der vedr. lb.nr. 005 og lb.nr. 012 mellem parterne er aftalt et beløb på 90.000 kr. til brug for etablering af erstatningsnatur, jf. aftale af 16. november 2012. Beløbet er udbetalt ved brev af 19. marts 2019).

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse 39.995 m² á 40 kr. pr. m²: ..... 1.599.800 kr.

For pålæg af servitut om eldrift 6.815 m² à 7 kr. pr. m² max: ..... 25.000 kr.

For tab af beplantning, kraftig bevoksning:..... 11.770 kr.

I alt:..... 1.636.570 kr.
(…)

Lb.nr. 007, matr.nr. 2 m.fl. Karlslunde, Karlslunde, beliggende Adresse 2 (incl. Stien), 2690 Karlslunde

(…) *Kommissionens bemærkninger og afgørelse*

Der er tale om en et areal, der på ekspropriationstidspunktet er udlagt til offentligt formål, grønt areal/fri areal i et erhvervsområde (Byplanvedtægt 28). Arealet er ved den offentlige vurdering i 2013 vurderet til 0 kr. pr. m².

Kommissionen finder under hensyn til arealernes karakter og anvendelse en erstatning på 40 kr. pr. m² for passende. Der ses ikke at være mulighed for at inddrage arealerne til erhvervsmæssig anvendelse, og arealet er i øvrigt vurderet til 0 kr.

Erstatningen for midlertidig brug af areal fastsættes til 0 kr., idet der ikke ses at være lidt et tab.

Med hensyn til erstatning for midlertidige arealer henvises til ovenstående bemærkninger herom i den generelle del. Afgørende for erstatningsfastsættelsen vedrørende midlertidig ekspropriation af arealer er især den aktuelle anvendelse af arealerne, herunder om arealerne genererer en indtægt/et afkast til kommunen, eller om de kunne have genereret et sådant eller om der er udgifter, som fortsat skal afholdes vedrørende arealerne i den periode, hvor arealerne er midlertidigt eksproprierede.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse 18.295 m² á 40 kr. pr. m²: ..... 731.800 kr.

For pålæg af servitut om eldrift 1.840 m² à 7 kr. pr. m² max.: ..... 10.000 kr.

For tab af beplantning, (større træer):..... 34.875 kr.

I alt ..... 776.675 kr.
(…)

Lb.nr. 012, matr.nr. 3 og 4 Karlslunde By, Karlslunde, beliggende Adresse 2 , 2690 Karlslunde

(…) *Kommissionens bemærkninger og afgørelse*

Kommissionen skal udtale, at der er tale om en et areal, der på ekspropriationstidspunktet er udlagt til offentligt formål, grønt areal/fri areal i et erhvervsområde (Byplanvedtægt 28). Arealet er ved den offentlige vurdering i 2013 vurderet til 90 kr. pr. m².

Kommissionen finder under hensyn til arealernes karakter og anvendelse en erstatning på 40 kr. pr. m² for passende. Der ses således ikke at være mulighed for at inddrage arealerne til erhvervsmæssig anvendelse. Erstatningen for midlertidig brug af areal fastsættes til 0 kr., idet der ikke ses at være lidt et tab.

Med hensyn til erstatning for midlertidige arealer henvises til ovenstående bemærkninger herom i den generelle del. Afgørende for erstatningsfastsættelsen vedrørende midlertidig ekspropriation af arealer er især den aktuelle anvendelse af arealerne, herunder om arealerne genererer en indtægt/et afkast til kommunen, eller om de kunne have genereret et sådant eller om der er udgifter, som fortsat skal afholdes vedrørende arealerne i den periode, hvor arealerne er midlertidigt eksproprierede.

(Det bemærkes, at der vedr. lb.nr. 005 og lb.nr. 012 mellem parterne er aftalt et beløb på 90.000 kr. til brug for etablering af erstatningsnatur, jf. aftale af 16. november 2012. Beløbet er udbetalt ved brev af 19. marts 2019).

Vedrørende erstatning herfor henvises til ovenstående

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse 12.100 m² á 40 kr. pr. m²: .....484.000 kr.

For pålæg af servitut om eldrift 900 m² à 7 kr. pr. m²:..... 6.300 kr.

For tab af beplantning (randbeplantning + enkeltstående træer):..... 13.060 kr.

I alt:.....503.360 kr.

(…)

Lb.nr. 143, matr.nre. 5 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 4 , 2670 Greve

(…) Kommissionens bemærkninger og afgørelse

Kommissionen skal udtale, at der formelt er tale om en landbrugsejendom beliggende i byzone. Ejendommen er på ekspropriationstidspunktet i kommuneplanen delvist udlagt til offentlige formål jf. kommuneplanens rammebestemmelse 2R40_Tværhøjgård Øst og en del af ejendommen er omfattet af lokalplan 14.23, der udlægger området til Radio Control-Center for mobilfly, -biler og –både ved Tværhøjgård. Inden for lokalplanens område må der kun opføres bebyggelse til klubformål og publikumsfaciliteter. Det følger endvidere af kommuneplanens rammebestemmelser 2R40 (delområde 1), at en del af ejendommens areal – beliggende mellem den nye jernbane og motorvejen – er udlagt til erhvervsformål. Ejendommens offentlige grundværdi pr. 01.10.2012 var på ekspropriationstidspunktet 8,00 kr. pr. m².

Kommissionen finder, at der principielt kan fastsættes to forskellige arealerstatninger for henholdsvis arealet omfattet af kommuneplanrammen (forventningsværdi) og for den øvrige del af ejendommen.

For så vidt angår arealet inden for kommuneplanrammen findes, at dette klart må vurderes noget højere end almindelig landbrugsjord, da det er forventning til, at arealet inden for overskuelig tid kan benyttes mere intensivt. Også den store del af ejendommens arealet, der udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen (RC-Center) må vurderes højere end almindelig landbrugsjord. Kommissionen fastsætter herefter arealerstatningen til 36 kr. pr. m² (normal erstatning for landbrugsjord i området, 18 kr. pr. m², forhøjet med 100 %).

For så vidt angår arealet omfattet af kommuneplanrammen nr. 2R40 er arealindgrebet begrænset til, at der foretages udlæg og anlæg af privat fællesvej. Vejanlægget har reelt ikke nogen betydning for den fremtidige udnyttelse af "rammearealet". Tilstedeværelsen af den private fællesvej over arealet som adgangsvej for matr.nre. 13 og 14 Greve By, Greve er fornøden, men der er intet til hinder for, at vejen omlægges til et andet forløb, hvis dette findes nødvendigt for en hensigtsmæssig udnyttelse af "rammearealet", og vejudlægget medfører ingen begrænsninger vedrørende omfanget af fremtidigt byggeri på arealet (etageareal). Det skal supplerende oplyses, at der samtidig med det nye vejudlæg nedlægges et mindre eksisterende vejudlæg til samme formål over ejendommen. Set i dette lys, erstattes arealet, der udlægges til privat fællevej på rammearealet, ligeledes med 36 kr. pr. m².

Herudover finder kommissionen, at arealet mellem den nye privat fællesvej over "rammearealet" og motorvejen må betragtes som et "afskåret" areal med meget lille brugsværdi. Derfor erstattes det "afskårne" areal, 3.775 m², med samme værdi pr. m² som arealet til anlæg og udlæg af privat fællesvej. Dette medfører naturligvis, at det midlertidigt eksproprierede areal skal reduceres tilsvarende.

Der henvises i øvrigt til kommissionens bemærkninger i den generelle del vedrørende erstatning for arealafståelse.

Det bemærkes vedrørende erstatning for areal til privat fællesvej, at der er en fejl i det oprindelige erstatningsforslag, idet arealet til privat fællesvej og "afskårne" arealer mellem motorvejen og den nye privat fællesvej mellem vej og matr.nr. 13 Greve By, Greve er anført som 22.595 m². Af dette areal er 435 m² eksisterende privat fællesvej, der ikke skal erstattes. Rettelsen medfører, at arealet skal reduceres til 22.160 m², og tilsvarende skal der ske en reduktion i erstatningen vedrørende ejendommen, hvorved erstatningen bliver reduceret med 15.660 kr. Beløbet bliver således i alt 797.760 kr.

Vedrørende midlertidig ekspropriation af areal finder kommissionen, at der er tale om arealer, der på den korte sigt (herunder i anlægsperioden) kun har kunnet anvendes som landbrugsjord, hvorfor der ydes sædvanlig erstatning herfor, dvs. 0,65 kr. pr. m². Der ydes ikke erstatning for midlertidig brug af privat fællesvej.

Det bemærkes, at den midlertidige periode for brug af arbejdsareal er efterreguleret fra 61 måneder til 63 måneder, idet perioden er ændret fra 30. september 2018 til 30. november 2018. Erstatningen er justeret i overensstemmelse hermed fra 166.441 kr. til 171.898 kr.

Der henvises i øvrigt til ovenstående bemærkninger herom i den generelle del. Afgørende for erstatningsfastsættelsen vedrørende midlertidig ekspropriation af arealer er

især den aktuelle anvendelse af arealerne, herunder om arealerne genererer en indtægt/et afkast til kommunen, eller om de kunne have genereret et sådant eller om der er udgifter, som fortsat skal afholdes vedrørende arealerne i den periode, hvor arealerne er midlertidigt eksproprierede.

Værdien af stuehuset (bygget år 1954, areal 117 m² stue + 90 m² tagetage + kælder), gul bygning, lade, carport og cykelskur. Bygningsværdier fastsættes under hensyntagen til anvendelse, størrelse og stand (bygning 1+2+3+4+5) til 2 mio. kr.

Der ydes ikke erstatningen for bunkeren. Der lægges vægt på, at bunkeren ikke har været anvendt af Greve Kommune og ikke er vedligeholdt. Den var efter det af Banedanmark oplyste fyldt med vand, da Banedanmark nedrev den. Der er heller ikke fremlagt konkrete projekter/tiltag for anvendelsen af bunkeren. Det må endvidere lægges til grund, at bunkeren er overdraget kommunen vederlagsfrit, og at kommunen ikke mens kommunen har ejet den har haft udgifter hertil.

De tilstødende arealer, der modtages til inddragelse under ejendommen, fastsættes til samme værdi som de afståede arealer (landbrugsjord med en vis forventningsværdi), dvs. 36 kr. pr. m².

Kommissionen finder, at der i denne sag skal fastsættes en mindre godtgørelse for sagkyndig bistand til Greve Kommune, jf. ekspropriationsproceslovens § 29. Som nævnt ovenfor finder kommissionen ikke, at der er tale om erstatningssager af principiel karakter. Kommissionen lægger vægt på, at Greve Kommune på embedsmandniveau har været involveret i hele ekspropriationsforløbet med deltagelse både i besigtigelses- og ekspropriationsforretninger og derfor forudsættes at have god indsigt i de enkelte indgrebs omfang og karakter m.v. I samme periode har Greve Kommune været igennem ekspropriationsforløb vedr. udvidelse af Køge-Bugt-motorvejen, hvor sagerne er afsluttet ved forlig og aftaler. Det er korrekt, at der er tale om mange løbenumre (32 i alt), men efter kommissionen opfattelse, burde Greve Kommune som en offentlig myndighed, der i øvrigt selv fungerer som "anlægsmyndighed" i kommunal regi, have en sådan robusthed og indsigt i ekspropriationsretlige anliggender, at kommunen kunne have ført sagen selv for kommissionen. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne herom i den generelle del.

<u>Sagen afgøres herefter således:</u>

<u>Erstatning</u>:

(Arealfortegnelse nr. 9 og 19)

For arealafståelse ca. 27.360 m² á 36 kr. pr. m², i alt:..... 984.960 kr.

For areal af privat fællesvej, ca. 755 m²: 0 kr.

For areal til privat fællesvej og "afskårne" arealer mellem motorvejen

og den nye private fællesvej mellem vej *og matr.nr.*

13 *Greve By, Greve ca. 22.595 m², heraf privat fællesvej 435 m²,*

netto 22.160 m² á 36 kr. pr. m²: …….. 797.760 kr.

For tab af 5 bygninger: ..... 2.000.000 kr.

For servitut om eldrift, ca. 18.435 m² á 3 kr. pr. m², max: ..... 18.000 kr.

For tab af beplantning:..... 182.010 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal 52.388 m², heraf vej 2.015 m²,

netto 50.373 m² á 0,65 kr./m² pr. år i peroden 1. september 2013 –

30. november 2018, i alt 63 måneder: ..... 171.898 kr.

For midlertidigt brug af arbejdsareal til ledningsarbejder 370 m²,

á 0,65 kr./m² pr. år i peroden 1. september 2013 – 30. november 2013,

i alt 3 måneder: ..... 60 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal til ledningsarbejder 380 m², á

0,65 kr./m² pr. år i peroden 1. november 2012 – 30. april 2013, i alt

6 måneder:……..……. 124 kr.

I alt .....4.154.812 kr.

For servitut om færdselsret (medafbenyttelse af privat vej som

adgangsvej til jernbanen) ydes ingen erstatning.

Modtagne arealer til inddragelse under ejendommen:

Et areal af matr.nr. 16 *ibd. (lb.nr. 138) på 4.522 m², heraf vej 1.471 m²,*

netto 3.051 m² á 36 kr. pr. m²:.....-109.836 kr.

Et areal af matr.nr. 17 *ibd. (lb.nr. 138) på 2.269 m² á 36 kr. pr. m²: ... -81.684 kr.*

Et areal af matr.nr. 18 *ibd. (lb.nr. 138) på 3.387 m² á 36 kr. pr. m²: …. -121.932 kr.*

Et areal af matr.nr. 13 *ibd. (lb.nr. 138) på 274 m² á 36 kr. pr. m²: ……. -9.864 kr.*

I alt:..... - 323.316 kr.

Erstatning i alt: ..... 3.831.496 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand (vedr. samtlige løbenr.): ..... 25.000 kr.
(…)

Lb.nr. 184, matr.nr. 6 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 5 , 2670 Greve

(…) *Kommissionens bemærkninger og afgørelse*

Der er tale om en et areal, der på ekspropriationstidspunktet er udlagt til offentligt formål grønt areal/friareal i et erhvervsområde (Ventrupgård Syd, lokalplan 14.17). Arealet er ved den offentlige vurdering i 2013 vurderet til 0 kr. pr. m².

Kommissionen finder, at erstatningen for midlertidig brug af areal fastsættes til 0 kr., idet der ikke ses at være lidt et tab.

Med hensyn til erstatning for midlertidige arealer henvises til ovenstående bemærkninger herom i den generelle del. Afgørende for erstatningsfastsættelsen vedrørende midlertidig ekspropriation af arealer er især den aktuelle anvendelse af arealerne, herunder om arealerne genererer en indtægt/et afkast til kommunen, eller om de kunne have genereret et sådant eller om der er udgifter, som fortsat skal afholdes vedrørende arealerne i den periode, hvor arealerne er midlertidigt eksproprierede.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse ca. 4.855 m² á 40 kr. pr. m²: .....194.200 kr.

For pålæg af servitut om eldrift 210 m² à 7 kr. pr. m²:..... 1.470 kr.

For tab af beplantning:..... 720 kr.

I alt:..... 196.390 kr.

(…)

Lb.nr. 264, matr.nr. 7 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 5 , 2670 Greve

(…) Kommissionens bemærkninger og afgørelse

Der er på ekspropriationstidspunktet tale om en et friareal i et erhvervsområde (Ventrupgård Nord, lokalplan 14.24). Arealet er reserveret til udvidelse af Køge Bugt Motorvejen og anlæg af ny bane København-Ringsted. Arealet er ved den offentlige vurdering pr. 1. december 2012 vurderet til 0 kr. pr. m².

Med hensyn til erstatning for midlertidige arealer henvises til ovenstående bemærkninger herom i den generelle del. Afgørende for erstatningsfastsættelsen vedrørende midlertidig ekspropriation af arealer er især den aktuelle anvendelse af arealerne, herunder om arealerne genererer en indtægt/et afkast til kommunen, eller om de kunne have genereret et sådant eller om der er udgifter, som fortsat skal afholdes vedrørende arealerne i den periode, hvor arealerne er midlertidigt eksproprierede.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse ca. 26.565 m² á 40 kr. pr. m²:..... 1.062.600 kr.

For pålæg af servitut om eldrift 3.515 m² à 7 kr. pr. m² (10.000 kr.

+ 515 m² á 7 kr.): ..... 13.605 kr.

For servitut om færdselsret (anlæg af adgangsvej) ca. 235 m²

á 40 kr. pr. m²:..... 9.400 kr.

For tab af beplantning:..... 27.000 kr.

I alt:.....1.112.605 kr.

(…)

Lb.nr. 267, matr.nr. 8 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 6 , 2670 Greve

(…) Kommissionens bemærkninger og afgørelse

Der er på ekspropriationstidspunktet tale om en et friareal i et erhvervsområde (Ventrupgård Nord, lokalplan 14.24). Arealet er reserveret til udvidelse af Køge Bugt Motorvejen og anlæg af ny bane København-Ringsted. Arealet er ved den offentlige vurdering pr. 1. december 2012 vurderet til 0 kr. pr. m².

Med hensyn til erstatning for midlertidige arealer henvises til ovenstående bemærkninger herom i den generelle del. Afgørende for erstatningsfastsættelsen vedrørende midlertidig ekspropriation af arealer er især den aktuelle anvendelse af arealerne, herunder om arealerne genererer en indtægt/et afkast til kommunen, eller om de kunne have genereret et sådant eller om der er udgifter, som fortsat skal afholdes vedrørende arealerne i den periode, hvor arealerne er midlertidigt eksproprierede.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse ca. 655 m² á 40 kr. pr. m²..... 26.200 kr.

For servitut om færdselsret (anlæg af adgangsvej)

ca. 240 m² á 40 kr. pr. m²: ..... 13.600 kr.

For tab af beplantning:..... 4.818 kr.

I alt:..... 44.618 kr.
(…)

Lb.nr. 297, matr.nr. 9 , Greve By, Greve, beliggende Adresse 5 , 2670 Greve

(…) Kommissionens bemærkninger og afgørelse

Der er på ekspropriationstidspunktet tale om en et areal, der er udlagt til offentligt formål grønt areal/friareal i et erhvervsområde (Ventrupgård Syd, lokalplan 14.17). Arealet er ved den offentlige vurdering pr. 1. december 2012 vurderet således: 6.238 m² til 100 kr. pr. m² og 4.250 m² til 0 kr. pr. m².

Kommissionen finder under hensyn til arealernes karakter og anvendelse en erstatning på 40 kr. pr. m² for passende. Der ses ikke at være mulighed for at inddrage arealerne til erhvervsmæssig anvendelse. Erstatningen for midlertidig brug af areal fastsættes til 0 kr., idet der ikke ses at være lidt et tab. Der henvises i øvrigt til ovenstående bemærkninger herom i de generelle bemærkninger vedrørende arealet.

Med hensyn til erstatning for midlertidige arealer henvises til ovenstående bemærkninger herom i den generelle del. Afgørende for erstatningsfastsættelsen vedrørende midlertidig ekspropriation af arealer er især den aktuelle anvendelse af arealerne, herunder om arealerne genererer en indtægt/et afkast til kommunen, eller om de kunne have genereret et sådant eller om der er udgifter, som fortsat skal afholdes vedrørende arealerne i den periode, hvor arealerne er midlertidigt eksproprierede.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse ca. 10.350 m² á 40 kr. pr. m²:..... 414.000 kr.

For servitut om eldrift 135 m² minimumserstatning: ..... 1.000 kr.

For tab af beplantning:..... 6.000 kr.

I alt:..... 421.000 kr.
(…)

Lb.nr. 301, matr.nr. 10 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 5 , 2670 Greve

(…) Kommissionens afgørelse og bemærkninger

Der er tale om en et areal, der er udlagt til offentligt formål grønt areal/friareal i et erhvervsområde (Ventrupgård Syd, lokalplan 14.17). Arealet er ved den offentlige vurdering pr. 1. december 2012 vurderet til 0 kr. pr. m².

Kommissionen finder under hensyn til arealernes karakter og anvendelse en erstatning på 40 kr. pr. m² for passende. Der ses ikke at være mulighed for at inddrage arealerne til erhvervsmæssig anvendelse. Erstatningen for midlertidig brug af areal fastsættes til 0 kr., idet der ikke ses at være lidt et tab.

Med hensyn til erstatning for midlertidige arealer henvises til ovenstående bemærkninger herom i den generelle del. Afgørende for erstatningsfastsættelsen vedrørende midlertidig ekspropriation af arealer er især den aktuelle anvendelse af arealerne, herunder om arealerne genererer en indtægt/et afkast til kommunen, eller om de kunne have genereret et sådant eller om der er udgifter, som fortsat skal afholdes vedrørende arealerne i den periode, hvor arealerne er midlertidigt eksproprierede.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse ca. 755 m² á 40 kr. pr. m²: ..... 30.200 kr.

For tab af beplantning:..... 5.580 kr.

I alt:..... 35.780 kr.
(…)

Lb.nr. 304, matr.nr. 11 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 7 , 2670 Greve

(…) Kommissionens afgørelse og bemærkninger

Der er på ekspropriationstidspunktet tale om en et areal, der har en erhvervsmæssig anvendelse i form af transformeranlæg og vejmandsplads (lokalplan 14.04). Arealet er ved den offentlige vurdering pr. 1. december 2012 vurderet til 55 kr. pr. m².

Kommissionen finder under hensyn til arealernes karakter og anvendelse en erstatning på 55 kr. pr. m² for passende. Erstatningen for midlertidig brug af areal fastsættes til 5,50 kr. pr. m² pr. år.

Med hensyn til erstatning for midlertidig brug af arbejdsarealer henvises til ovenstående bemærkninger herom i den generelle del. Afgørende for erstatningsfastsættelsen vedrørende midlertidig ekspropriation af arealer er især den aktuelle anvendelse af arealerne, herunder om arealerne genererer en indtægt/et afkast til kommunen, eller om de kunne have genereret et sådant eller om der er udgifter, som fortsat skal afholdes vedrørende arealerne i den periode, hvor arealerne er midlertidigt ekspropriierede.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse ca. 125 m² á 55 kr. pr. m²: ..... 6.875 kr.

For midlertidigt brug af arbejdsareal 95 m², 5,50 kr. pr. m²

i perioden 1. september 2013 – 1. oktober 2018, i alt 61 måneder: ..... 2.656 kr.

For midlertidigt brug af arbejdsareal 680 m², 5,50 kr. pr. m²

i perioden 1. november 2012 – 31. august 2013, i alt 10 måneder: ..... 3.117 kr.

For tab af beplantning:..... 3.360 kr.

I alt:..... 16.008 kr.
(…)

Lb.nr. 340, matr.nr. 12 m.fl. Karlslunde By, Karl-sunde, beliggende Adresse 8 , 2690 Karlslunde

(…) Kommissionens afgørelse og bemærkninger

Der er tale om en et areal, der på ekspropriationstidspunktet er udlagt offentligt formål grønt areal uden byggemuligheder i et erhvervsområde (Byplanvedtægt 27 og 28). Arealet er ved den offentlige vurdering i pr. 1. december 2012 vurderet til 315 kr. pr. m², dvs. på samme niveau som grundpriserne for de tilstødende erhvervsejendomme.

Kommissionen finder under hensyn til arealernes karakter og anvendelse en erstatning på 40 kr. pr. m² for passende. Der ses ikke at være mulighed for at inddrage arealerne til erhvervsmæssig anvendelse. Erstatningen for midlertidig brug af areal fastsættes til 0 kr., idet der ikke ses at være lidt et tab.

Med hensyn til erstatning for midlertidige arealer henvises til ovenstående bemærkninger herom i den generelle del. Afgørende for erstatningsfastsættelsen vedrørende midlertidig ekspropriation af arealer er især den aktuelle anvendelse af arealerne, herunder om arealerne genererer en indtægt/et afkast til kommunen, eller om de

kunne have genereret et sådant eller om der er udgifter, som fortsat skal afholdes vedrørende arealerne i den periode, hvor arealerne er midlertidigt eksproprierede.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse ca. 3.876 m² á 40 kr. pr. m²: ..... 155.040 kr.

For servitut om eldrift ca. 660 m² á 7 kr. pr. m²: ..... 4.620 kr.

For tab af beplantning:..... 64.010 kr.

I alt:..... 223.670 kr.
(…)"

Parternes påstande og synspunkter

Greve Kommune påstår Ekspropriationskommissionens afgørelser ændret.

Greve kommune har til støtte for sin påstand bl.a. fremført følgende hovedsynspunkter:

Grundlovens § 73

Greve Kommune anfører, at retten til "fuldstændig erstatning" i grundlovens § 73 gælder for alle – også kommuner.

Greve kommune finder, at Ekspropriationskommissionens praksis og anvendelse af det juridiske grundlag er forkert, fordi anvendelsen indebærer, at kommuner i forbindelse med statslige anlægsarbejder opnår en væsentligt lavere ekspropriationserstatning end private lodsejere. Desuden gøres det gældende, at Ekspropriationskommissionens tilgang reelt indebærer, at Greve Kommune og dens borgere er med til at finansiere statens anlæg af den nye jernbane.

Greve kommune anfører, at selvom Ekspropriationskommissionen giver Greve Kommune ret i, "at det er et klart udgangspunkt, at kommuner og private lodsejere ved (stats)ekspropriation nyder samme retsbeskyttelse", så stiller Ekspropriationskommissionen ved sin kendelse reelt ikke Greve Kommune som en privat lodsejer.

Greve kommune anfører, at man ikke er enig i, at det alene er et udgangspunkt, at kommuner nyder samme retsbeskyttelse som private grundejere ved statsekspropriationer. Greve Kommune finder det heller ikke juridisk relevant i en ekspropriationsretlig sammenhæng, at statslige infrastrukturprojekter også kan være til gavn for en kommunes borgere, da en sådan antagelse fører til, at kommuner ikke nyder den samme beskyttelse som private grundejere, når det gælder udstrækningen af beskyttelsen efter grundlovens § 73. Greve Kommune bemærker hertil, at det efter Greve Kommunes opfattelse er både rigtigt og rimeligt, at kommuner i enhver henseende arbejder til gavn for samfundet, men at dette ikke ændrer ved, at der er - og skal være, økonomisk set fuldstændigt vandtætte skotter mellem staten og kommunerne, da Greve Kommune ellers indirekte ville være med til at finansiere statens anlæg.

Greve Kommune anfører, at den nye jernbane mellem København og Ringsted ikke er til særligt gavn for borgerne i Greve Kommune, idet der ikke er etableret et trinbræt i kommunen. Greve kommune anfører hertil, at et trinbræt dog ikke ville have ændret ved, at kommunen har krav på fuld erstatning efter grundlovens § 73, idet det, som anført ovenfor, vil være i strid med byrdefordelingsprincipperne at lade kommunen deltage i den reelle medfinansiering af et statsligt anlægsprojekt.

Greve kommune anfører, at Ekspropriationskommissionens kendelse medfører et skred i det grundlæggende retsforhold mellem stat og kommune, og at Greve Kommune efter grundloven er berettiget til helt den samme og fuldstændige erstatning, som f.eks. private borgere og virksomheder. Erstatningsfastsættelsen skal herefter fastsættes på helt samme måde og efter helt samme principper, som hvis de pågældende arealer mv. havde været ejet af en privat grundejer.

Greve kommune anfører, med henvisning til Jens Peter Christensen, Grundloven med kommentarer (2015), side 465 f, at det er almindelig antaget, at beskyttelsen efter Grundlovens § 73 også gælder for staten, kommuner og andre juridiske personer, og at dette indebærer, at kommuner er beskyttet i forbindelse med statslig ekspropriation, ligesom staten er beskyttet i forbindelse med kommunal ekspropriation. Greve kommune henviser endvidere til Michael Hansen Jensen, Beskyttelse af juridiske personer efter grundlovens § 73 (2006), side 169 ff. samt til Justitsministeriets notat af 30. april 1998 om forholdet mellem grundlovens § 73 og udkast til lov om Københavns Sygehusfællesskab side 1 ff. og særligt side 13-15, hvor der er en principiel behandling af spørgsmålet om kommuners beskyttelse efter grundlovens § 73.

Greve kommune anfører, at også andre almindelige principper vedrørende forholdet mellem stat og kommuner indebærer, at Greve Kommune skal have fuldstændig erstatning præcis som private grundejere. Hvis Greve Kommune ikke modtager fuldstændig erstatning, så vil det være ensbetydende med, at kommunens skatteydere i sidste ende er med til at varetage en statslig opgave og bidrage til at finansiere udgifterne til anlæg af den nye bane, hvilket ikke er foreneligt med de grundlæggende principper for kommuners virksomhed. Greve Kommune henviser her til Økonomi- og Indenrigsministeriets tilsynsudtalelse af 28. december 1993 i en sag om en kommunes opførelse af en stationsbygning til delvis brug for DSB, hvor der bl.a. er anført følgende (…) ”kommuner (kan) som udgangspunkt ikke varetage eller yde økonomisk tilskud til varetagelse af opgaver, som det efter lovgivningen udelukkende påhviler statslige myndigheder at løse og at kommuner således som udgangspunkt heller ikke kan indgå samarbejdsaftaler med statslige institutioner om kommunal medvirken til udførelse af statslige opgaver” (…)

Greve Kommune henviser yderligere til kendelse af 23. oktober 2001 afsagt af Taksationskommissionen for Nordjylland, hvor det i forbindelse med ekspropriation over for et fælleskommunalt selskab blev fastslået, at udgifterne til det pågældende motorvejsanlæg i det hele skulle bæres af staten og dermed i sidste ende af de statslige skatteydere. Taksationskommissionen for Nordjylland anførte i sin kendelse at ”*Det forhold, at* Virksomhed 1 *er en ”*hvile-i-sig-selv-virksomhed” med mulighed for at overvælte udgifter på brugerne, medfører efter Taksationskommissionens opfattelse ikke, at staten kan undlade at betale erstatning i forbindelse med den skete ekspropriation. Tak-

sationskommissionen opfattelse bygger på et byrdefordelingssynspunkt. Det er i forbindelse med anlæg af statslige motorveje forudsat, at udgifterne hertil bæres af staten og i sidste ende de statslige skatteydere. Hvis staten ikke betaler erstatning i det foreliggende tilfælde, vil dette betyde, at en del af udgifterne til motorvejsanlægget i realiteten skal bæres af Virksomhed 1 ' brugere gennem højere gebyrer" *(…)*

Greve Kommune anfører yderligere hertil, at det ud fra en forvaltningsretlig terminologi vil være usagligt, hvis Greve Kommune indgår i en ordning om erstatningsfastsættelse, hvor kommunen ikke modtager fuldstændig erstatning på linje med enhver anden grundejer og henviser herefter til Højesterets dom i U 2017.75 H, hvor en kommune, forud for en ekspropriation til brug for et statsligt motorvejsprojekt, havde indgået aftale med det lokale spildevandsselskab om fravigelse af gæsteprincippet, hvilket betød, at kommunen varetog selskabets økonomiske interesser på bekostning af statens, og kommunen havde hermed ikke overholdt grundsætningen om saglig forvaltning. Greve Kommune anfører hertil, at selvom dommen vedrører en noget anderledes situation, så viser dommen, at en kommune ikke overholder grundsætningen om saglig forvaltning, hvis der f.eks. bliver lagt vægt på uvedkommende økonomiske hensyn.

Erstatningsfastsættelse for permanent afståelse af arealer og anden fast ejendom

Greve Kommune anfører, at der efter grundlovens § 73 skal betales fuldstændig erstatning, som indebærer, at ejeren stilles, som var der ikke sket ekspropriation. Greve Kommune henviser i den forbindelse til "Fast Ejendom – Regulering og Køb" af Peter Pagh, 3. udgave, 2017, side 672 f.

Greve Kommune gør med henvisning til bl.a. U 2008.2608 H gældende, at værdifastsættelsen skal ske på grundlag af forholdene på ekspropriationstidspunktet. Ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4, fastslår, at erstatningen ved ekspropriation af fast ejendom som udgangspunkt skal fastsættes til ejendommens handelsværdi. Greve Kommune anfører hertil, at fastsættelse af handelsværdien normalt sker på grundlag af, hvad tilsvarende ejendomme i området er solgt for, og at der i vurderingen bl.a. kan indgå jordprisen pr. m^2 og andre forhold.

Greve Kommune anfører, at hvor der ikke kan fremsøges sammenlignelige handler, så vil der efter omstændighederne og som udgangspunkt kunne lægges vægt på den offentlige ejendomsvurdering. Der er dog alene er tale om et udgangspunkt, og der er bred enighed om, at den offentlige ejendomsvurdering ikke har direkte betydning ved erstatningsfastsættelsen, men at den i nogle tilfælde kan indgå som et vejledende moment, jf. nærmere Hanne Mølbeck m.fl. i Ekspropriation i praksis, 2. udgave, 2019, side 189 ff. Greve kommune henviser desuden til dom af 13. januar 2020 fra Østre Landsret, hvor landsretten inddrager en række andre forhold i en samlet vurdering af en ejendoms værdi. Greve Kommune anfører hertil, at der i alle tilfælde – heriblandt i de situationer, hvor den offentlige ejendomsvurdering kan indgå som et vejledende moment – skal inddrages en række andre forhold til brug for en samlet vurdering.

Greve kommune anfører, at det er almindelig anerkendt, at den offentlige ejendomsvurdering ofte angiver en værdifastsættelse, der er mindre end den reelle handelsværdi, og at dette kan skyldes flere forhold, bl.a. udviklingen på ejendomsmarkedet.

Da endvidere den offentlige ejendomsvurdering danner grundlag for fastsættelse af ejendomsskatter, vil en ejer oftest vil have interesse i så lav en beskatning som muligt. Greve Kommune finder derfor, at ekspropriationserstatningen ofte skal fastsættes til et beløb, der er højere end den offentlige vurdering, og at den offentlige vurdering derfor må anses som en minimumsværdi ved ekspropriationserstatningens fastsættelse. Greve Kommune anfører hertil, at skal der fastsættes en værdi mindre en den offentlige ejendomsvurdering, så må det ud fra de almindelige erstatningsretlige principper være den eksproprierende anlægsmyndighed, der har bevisbyrden for dette. Greve Kommune anfører hertil, at der ikke er grundlag for at antage, at den reelle værdi af fast ejendom i Greve kommune var lavere end den offentlige vurdering, da det af tal fra BRF fremgår, at antallet af bolighandler og boligpriserne, på ekspropriationstidspunktet i 2013, var stigende i Greve Kommune.

Greve kommune anfører, at det er forventningsværdien på ekspropriationstidspunktet, der er afgørende ved fastsættelse af erstatningen, og hvis der efterfølgende opstår øgede anvendelsesmuligheder i et område på grund af ny lokalplanlægning, så kan dette ikke i sig selv begrunde højere erstatning. Men omvendt, så kan det heller ikke udelukke erstatning for forventningsværdi, at kommende udnyttelsesmuligheder ikke var realiseret på ekspropriationstidspunktet, men først bliver det efterfølgende.

Greve Kommune finder ikke, at ikke-endelige planer, som lå forud for den konkrete beslutning og endelige plan om anlæg af banen, kan tillægges nogen begrænsende betydning ved vurderingen af, hvilke fremtidige anvendelsesmuligheder der bestod på ekspropriationstidspunktet. Greve kommune henviser her til U 2005.590 H samt U 2011.232 H. Greve kommune anfører hertil, at det ved fastsættelsen af erstatningen ikke kan tillægges betydning, at der i årene forud for anlægsloven i 2010 og den efterfølgende ekspropriation var iværksat planer om en eventuel ny København-Ringsted bane og foretaget arealreservationer til dette. Greve kommune anfører, at hvis man antager, at disse tidlige planer og arealreservationer spiller en rolle for erstatningen, så ville eksproprierende myndigheder på forhånd kunne skrue ned for forventningerne til fremtidig udnyttelse af arealer mv. og dermed også for den erstatning, der ville skulle gives. Resultater ville således blive, at Greve Kommune økonomisk ikke bliver stillet, som om ekspropriationen ikke var sket.

Greve Kommune anerkender, at der inden for planlovgivningen eksisterer et hierarki, hvorefter en kommune som planmyndighed skal respektere overordnede statslige planer, men at dette ikke kan føre til, at en kommune i forbindelse med statslig ekspropriation stilles ringere end private grundejere. Greve Kommune henviser her til Hanne Mølbeck m.fl. i Ekspropriation i praksis, 2. udgave, 2019, side 140 f, hvorefter en kommuneplan eller en lokalplan, som udformes ud fra forventningen om et kommende anlægsarbejde og ekspropriation, ikke kan reducere eller forøge værdien af de berørte arealer i forbindelse med ekspropriationserstatningens fastsættelse, samt til U 2004.2693/2 H.

Greve Kommune anfører særligt om grønne og rekreative arealer, at disse arealer er meget værdifulde for en kommune og dens borgere. Greve Kommune finder, at det er sådanne arealers brugsværdi, der skal kompenseres med ekspropriationserstatningen. Greve Kommune anfører, at kommunen også ved afståelse af disse arealer har

krav på fuldstændig erstatning efter grundlovens § 73. Greve Kommune anfører hertil, at det kan være vanskeligere at værdifastsætte arealer udlagt til grønne og rekreative områder, idet der ikke altid, på samme måde som for parcelhusgrunde og landbrugsejendomme, vil være et sammenligneligt kurant marked, men at dette ikke må føre til, at man blot falder tilbage på den offentlige vurdering uden at inddrage andre faktorer.

Greve Kommune anfører, at man er helt uenig når anlægsmyndigheden påstår, at de i sagen omfattede grønne arealer ikke har nogen reel brugsværdi for Greve kommune. Greve kommune gør gældende, at nyere forskning netop viser, at grønne områder er af meget værdifuld betydning for kommunerne og deres borgere. Greve kommune henviser i den forbindelse til bogen "Sæt pris på naturen" udgivet af en række forskere på Københavns Universitet, hvoraf det bl.a. fremgår "I dag kan vi derfor i væsentlig grad sætte pris på naturens goder – også i kroner og øre – og budskabet fra samtlige undersøgelser er, at befolkningen i al almindelighed er villige til at betale ganske meget for at sikre natur- og miljøgoder." Greve Kommune henviser endvidere til værdisætningsundersøgelser i samme bog på side 29, tabel 1, hvoraf det fremgår at den gennemsnitlige rekreative værdi for naturområder og parker er 20.700 kr. pr. ha. pr. år; og for parker alene at den er 589.100 kr. pr. ha. pr. år. Greve Kommune anfører hertil, at hvis man skal overtage et sådant område, så vil man efter fast praksis fra Højesteret skulle gange den årlige værdi med 10 for at nå frem til markedsprisen. Desuden, at det af samme bog på side 30 og 31, figur 2 fremgår, at de dyreste naturområder oftest er placeret i områder med høj befolkningstæthed, hvorfor naturen i Greve Kommune da også skal værdisættes klart over gennemsnittet på landsplan.

Greve Kommune anfører, at det i mange år på det overordnede niveau har været en bevidst strategi i det samlede hovedstadsområde, at lade byen vokse ud i "fingre" med afsæt i Fingerplanen tilbage fra 1947, og det netop har været ønsket at sikre grønne områder mellem "fingrene". Det øgede fokus på klimaet, som f.eks. klimatopmødet i 2009 i København også var udtryk for, er ligeledes et udtryk for at grønne områder er værdifulde.

Erstatningsfastsættelse for midlertidig afståelse af arealer

Greve kommune gør gældende, at der heller ikke i forbindelse med midlertidig afståelse af arealer er noget grundlag for at antage, at kommuner kan stilles ringere end andre i forbindelse med ekspropriation, og det vil være i strid med grundlovens § 73, hvis en kommune ikke bliver tildelt erstatning for midlertidig ekspropriation af arealer i overensstemmelse med, hvad en privat grundejer ville få i erstatning. Hertil anfører Greve Kommune, at en antagelse om, at en kommune i forbindelse med ekspropriation til midlertidig arealafståelse som udgangspunkt kun har krav på erstatning, hvor der er lidt et konkret og dokumenteret tab, efter kommunens opfattelse er i strid med Taksationskommissionens praksis, hvorefter der som udgangspunkt skal ydes erstatning for midlertidig afståelse af arbejdsarealer med et beløb, der i byområder svarer til 1/10 af erstatningen ved permanent afståelse for hvert år. Greve kommune henviser her til kendelse Ta I 8/12 af 29. april 2013 samt kendelse Ta I 3/13 af 13. maj

2013 begge afsagt af Taksationskommissionen for Sjælland mv. Greve Kommune finder ikke, at der i nærværende sag er grundlag for at fravige ovenstående udgangspunkt.

Greve Kommune anfører, at kommunens ret til erstatning skal ses i lyset af, at en stor del af de midlertidigt eksproprierede arealer i Greve Kommune er grønne og rekreative arealer, som har en betydelig brugsværdi for kommunen og dens borgere, og desuden skal der lægges vægt på, at der er tale om midlertidig ekspropriation af meget omfattende arealer over en længere årrække. Greve kommune finder ikke, jf. det ovenfor anførte, at der er grundlag for at fravige det sædvanlige udgangspunkt om 1/10-modellen.

Greve Kommune gør gældende, at det ikke kan tillægges betydning, at kommunen er fritaget for ejendomsskat. Der kan heller ikke lægges vægt på, at kommunen ikke har skullet vedligeholde de midlertidigt eksproprierede arealer, idet der inden for ekspropriationsretten ikke findes grundlag for at foretage fradrag i erstatningen for "sparet vedligeholdelse" hverken ved permanent eller midlertidig ekspropriation.

Greve Kommune anfører, at der mangler den fornødne sammenhæng i Ekspropriationskommissionens argumentation, når denne på den ene side giver erstatning for permanent eksproprierede grønne arealer mv., og herved anerkender værdien af disse arealer, mens man på den anden side ikke giver erstatning for midlertidigt eksproprierede grønne arealer, selvom det er praksis, at der ved midlertidig afståelse af arealer som udgangspunkt skal ydes en erstatning på 10 pct. pr. år af erstatningen ved permanent afståelse. Greve kommune tilføjer hertil, at der efter Taksationskommissionspraksis kun kan undlades at tilkende erstatning, hvor det drejer sig om mindre arealer, som er henlagt uden nogen brugsværdi, og som alene har været afstået i en periode af kort varighed. Greve kommune finder heller ikke, at der af anlægsmyndigheden er påvist et tilstrækkeligt grundlag for at give en lavere erstatning for midlertidigt eksproprierede arealer. Greve kommune anfører hertil, at det er forkert at der for visse arealer kun er givet erstatning for brugen af arbejdsarealer i nogle måneder, selvom anlægsmyndigheden først har tilbageleveret arealerne til Greve Kommune langt senere.

Til illustration af, at også offentlige myndigheder kan kræve erstatning for midlertidig afståelse af arealer f.eks. ved anlægsarbejder, henviser Greve Kommune til eksempler, hvor andre midlertidigt har ønsket at anvende anlægsmyndighedens arealer som arbejdsareal, og hvor anlægsmyndighede selv har krævet en betydelig leje for afståelsen - også hvor der har været tale om mindre arealer. Greve Kommune henviser her til lejekontrakter indgået mellem anlægsmyndigheden og hhv. Virksomhed 2 , Københavns Kommune, Vejen Kommune og Virksomhed 3 .

Tilbagelevering og reetablering af eksproprierede arealer

Greve kommune anfører at Anlægsmyndigheden endnu ikke har reetableret alle de tilbageleverede arealer. Greve kommune henviser til mail af 25. oktober, hvori anlægsmyndigheden skriver følgende " I forhold til reetablering på de øvrige arealer som fortsat udestår jf. mail af 10. januar 2020, vil kommunen blive orienteret, når arbejdet bliver igangsat." Greve Kommune anfører, at anlægsmyndigheden stadig ikke

er blevet orienteret om, at de pågældende arbejder er igangsat, og det er grundlæggende Greve Kommunes synspunkt, at kommunen ikke er berettiget til at råde over midlertidigt eksproprierede arealer før disse er tilbageleveret til Greve Kommune.

Greve Kommune anfører, at kommunen op til Ekspropriationskommissionens behandling af sagen tilbød anlægsmyndigheden, at arealerne kunne anses for tilbageleveret i erstatningsretlig sammenhæng, mod at anlægsmyndigheden snarest muligt reetablerede de pågældende arealer. Greve Kommune finder dog ikke, at denne reetablering er sket.

Sagkyndig bistand

Greve Kommune anfører, at sagen er principiel, og at materialet for både Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen er meget omfattende.

Greve Kommune gør gældende, at en privat part i en lignende sag ville være berettiget til en ikke ubetydelig godtgørelse til sagkyndig bistand og Greve Kommune finder ikke, at der ved tilkendelse af godtgørelse for sagkyndig bistand bør være forskel på en kommune og en privat part.

Greve Kommune bemærker hertil, at både Taksationskommissionen og Banedanmark har anmodet advokater for Greve Kommune om at trykke materiale i væsentligt omfang og at fremsende dette i fysisk form. Omkostningerne til dette kan indgå i den samlede vurdering af, hvilken godtgørelse der skal tillægges Greve Kommune i forhold til den sagkyndige bistand. Greve kommune henviser i den forbindelse til Ekspropriationskommissionens kendelse af 16. marts 2020 vedr. Køge vand A/S mfl., hvor et 100 % kommunalt ejet forsyningsselskab modtager godtgørelse for sagkyndig bistand samt godtgørelse til trykning af sagens materiale.

Greve Kommune gør gældende, at det vil udhule de tildelte erstatninger og stride mod § 29 i ekspropriationsprocesloven, hvis ikke Greve Kommune i nærværende sag modtager en betydelig godtgørelse for sagkyndig bistand.

Anlægsmyndigheden påstår dele af Ekspropriationskommissionens afgørelser ændret.

Anlægsmyndigheden har til støtte for sin påstand bl.a. fremført følgende hovedsynspunkter:

Anlægsmyndigheden anfører, at man er enig i de af Ekspropriationskommissionen anvendte erstatningsprincipper og anlægsmyndigheden finder, at disse principper følger Ekspropriationskommissionens nuværende og tidligere praksis for erstatningsfastsættelse på den nye bane København – Ringsted og for udbygningen af Køge Bugt Motorvejen mellem Greve Syd og Køge.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at de af Ekspropriationskommissionen fastsatte erstatninger beror på en konkret og saglig vurdering af hver enkelt ejendom, og at baggrunden for de fastsatte erstatninger følger principperne om fuldstændig erstatning jf. grundlovens § 73.

Kommunens beskyttelse efter Grundlovens § 73

Anlægsmyndigheden finder at kommuner, ved ekspropriation efter grundlovens § 73, nyder samme retsbeskyttelse som private lodsejere. Anlægsmyndigheden anfører hertil, at også kommuner er omfattet af, at der skal ske fuldstændig erstatning, og at kommunens konkrete og dokumenterede tab ved ekspropriationen skal erstattes.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at udgangspunktet for fastsættelse af erstatningen er ens for såvel privatejede arealer som for kommunalt ejede arealer, hvorpå der foregår aktiviteter af virksomhedsmæssig karakter. Anlægsmyndigheden finder dog, at der er den forskel på kommuner og private lodsejere, at de ikke har den samme interesse i ekspropriationssager, og anlægsmyndigheden anfører hertil, at man er enig i Ekspropriationskommissionens udtalelse i forhandlingsprotokollens 208. hæfte side 1669, hvor kommissionen udtaler at "Kommunerne har dog ofte interesse i, at staten udfører anlæg til gavn for infrastrukturen, herunder motorveje og jernbaner, idet disse anlæg typisk også vil være til gavn for kommunens borgere, hvis tarv Kommunen skal varetage."

Anlægsmyndigheden gør gældende, at det er Ekspropriationskommissionens praksis, at fuldstændig erstatning indebærer, at Kommunen skal have dækket et konkret og dokumenteret tab og henviser i den forbindelse til Fast Ejendom – Regulering og Køb af Peter Pagh, 3. udgave, s. 672f. hvor det anføres, at (…) "fuldstændig erstatning betyder, at ejeren skal stilles økonomisk, som om der ikke var sket ekspropriation. Det tab, som ekspropriationen påfører ejeren, skal erstattes fuldt ud. Dette svarer til, hvad der gælder efter den almindelige erstatningsret, hvor skadelidte ligeledes skal stilles økonomisk, som om skaden ikke var sket, når betingelserne for erstatningsansvar i øvrigt er opfyldt" (…) og videre (…) "Ved ekspropriation vil der på linje med den almindelige erstatningsret alene blive givet erstatning for de dokumenterede tab, der er adækvat forårsaget af ekspropriationen" (…)

Anlægsmyndigheden gør gældende, at erstatningen skal udmåles efter et konkret tab som følge af ekspropriationen, og anlægsmyndigheden finder ikke i nærværende sag, at Greve Kommune har lidt noget tab idet de eksproprierede arealer hovedsageligt er udlagt til offentlige formål/grønne rekreative områder og herefter har en handelsværdi på 0 kr. pr. m^2. Anlægsmyndigheden henviser i den forbindelse bl.a. til den juridiske litteratur "Ekspropriation i Praksis" af Hanne Mølbeck m.fl., 2. udgave, side 169, hvor det fremgår at (…) "en ejendom udlagt til offentligt formål udgår (…) af markedet og har reelt ikke længere nogen handelsværdi" (…) Anlægsmyndigheden henviser yderligere til side 170 i samme bog, hvorefter anlægsmyndigheden finder, at der stilles spørgsmålstegn ved, om der overhovedet er et marked for jord til offentlige formål.

Anlægsmyndigheden anerkender dog, at Greve Kommune har lidt et tab i form af den brugsværdi, som arealerne har, og som er højere end handelsværdien på 0 kr. pr. m^2.

Anlægsmyndigheden henviser ligeledes til Ekspropriationens kendelse i forhandlingsprotokollens 208. hæfte, side 1669, hvor det fremgår, (…) "at for permanent ekspropriation af grønne arealer gives der en erstatning, der svarer til den brugsværdi arealerne har som rekreative arealer for kommunens borgere" (…) Anlægsmyndigheden finder herefter, at det er sikret, at grundsætningen om saglig forvaltning er overholdt.

Erstatningsfastsættelse for permanent afståelse af arealer og anden fast ejendom

Anlægsmyndigheden finder ikke, at den offentlige vurdering har direkte betydning for fastsættelsen af arealets værdi, og at den offentlige vurdering kun bør indgå som et vejledende moment i den samlede vurdering, hvori alle relevante forhold indgår i sagerne, når der ikke er sammenlignelige handler.

Anlægsmyndigheden anfører, at de lb.nre., som er indbragt for Taksationskommissionen, med undtagelse af en del af lb.nr. 143 og lb.nr. 304, i lokalplaner er udlagt til offentlige formål /grønne rekreative områder og derfor ikke har en reel brugsværdi. Greve Kommune har desuden ikke mulighed for at inddrage arealerne til erhvervsformål, da arealerne pga. den dagældende planlægning skal henligge som grøn rekreativ areal, hvorefter ejendommene reelt er udgået af ejendomsmarkedet og skal derfor som udgangspunkt fastsættes til en handelsværdi på 0 kr.

Anlægsmyndigheden anfører, at den offentlige vurdering ikke er et udtryk for en minimumstakst, idet der altid skal tages udgangspunkt i ejendommens faktiske anvendelse på ekspropriationstidspunktet, de gældende Kommune- og lokalplaner og en evt. forventningsværdi. Anlægsmyndigheden henviser her til Ekspropriationskommissionens udtalelse i forhandlingsprotokollens 208. hæfte side 1669 "Det er efter kommissionens opfattelse ikke korrekt, at den offentlige vurdering altid skal opfattelses som en "minimumserstatning" efter taksationspraksis. Kommissionen søger ved ekspropriation, afhængigt af det eksproprieredes karakter, at finde "markedsværdien" eller "brugsværdien" for konkrete arealer" (…).

Anlægsmyndigheden finder ikke, at de af Greve Kommune fremlagte boligstatistiske tal og faktiske oplysninger om afstandsprocent beviser, at den reelle værdi af fast ejendom i Greve Kommune på ekspropriationstidspunktet må antages at have været højere end den offentlige ejendomsvurdering. Anlægsmyndigheden finder heller ikke, at det af kommunen fremlagte materiale vedrørende prisudviklingen for parcel- og rækkehuse er relevant i nærværende sag, idet det fremlagte omhandler beboelsesejendomme.

Anlægsmyndigheden anfører særligt om forventningsværdien, at ingen af de berørte lb.nre., med undtagelse af lb.nr. 143, åbner mulighed for realisering af en ændret anvendelse og inddragelse til erhvervsformål, og disse arealer kan derfor ikke tillægges en forventningsværdi ved fastsættelse af erstatningen. Anlægsmyndigheden gør hertil gældende, at forventningsværdien er et udtryk for den merværdi, en køber vil betale for en ejendom i forventning om, at ejendommen kan have en anden anvendelse, og at forventningsværdien afhænger af de fremtidige anvendelsesmuligheder inden for en nærmere tidshorisont.

Anlægsmyndigheden anfører, at de kommunale arealer på ekspropriationstidspunktet var omfattet af planbestemmelser, som udlagde arealerne til offentligt formål/rekreative grønne arealer, og Greve Kommune kunne derfor ikke have en forventning om ændret anvendelse til f.eks. erhvervsbyggeri, da det ville kræve udarbejdelse af et helt nyt plangrundlag. Anlægsmyndigheden finder herefter ikke, at der skal gives erstatning for forventningsværdi.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at Greve Kommune har været fuld bekendt med formålet og konsekvensen af arealreservationen – samt at arealreservationer netop

har det formål at forhindre en ny anvendelse, som ville kunne forøge arealets værdi og herved erstatningen. Anlægsmyndigheden gør gældende, at evt. tilladelser til ny bebyggelse i reserverede arealer altid sker på nedrivningsvilkår for netop at undgå en situation, som medfører merudgifter til erstatning for opført byggeri eller anlæg inden for de områder, der er reserveret. Anlægsmyndigheden finder det bemærkelsesværdigt, at Greve Kommune som planmyndighed ikke tillægger gældende planbestemmelser betydning.

Særligt om grønne og rekreative arealer

Anlægsmyndigheden anerkender, at rekreative arealer har en brugsværdi for Kommunens borgerne, men anlægsmyndigheden finder ikke, at rekreative arealer har en reel omsættelig værdi, og handelsværdien for disse arealer er derfor 0 kr. Anlægsmyndigheden anfører hertil, at der ved værdifastsættelsen skal tages hensyn til, at der efter det dagældende plangrundlag var begrænsede anvendelsesmuligheder for arealerne.

Anlægsmyndigheden finder ikke, at de af Greve Kommune fremhævede sammenligningshandler fra perioden 2007-2010 er relevante, idet disse drejer sig om ejendomme tilhørende private lodsejere. Anlægsmyndigheden henviser her til Ekspropriationskommissionens udtalelse i forhandlingsprotokollens 208. hæfte side 1669, hvor kommissionen udtaler, at "En del af kommunens arealer har dog, i kraft af de almene hensyn og offentlige opgaver, som kommunen i lovgivningen er sat til at forvalte, en helt anden funktion og karakter end det er tilfældet for private lodsejere. Her tænkes specielt på vejarealer og grønne arealer parker mv., hvortil der er adgang for offentligheden (…) For permanent ekspropriation af grønne arealer/parkarealer gives der normalt en erstatning som svarer til arealernes brugsværdi for kommunens borgere som rekreative område."

Særligt om erstatning for midlertidig afståelse af arealer

Anlægsmyndigheden anerkender, at det er et almindeligt princip, at midlertidige arealer erstattes med 10 procent af den permanente arealerstatning, men anlægsmyndigheden finder samtidig, at dette princip kun er vejledende, og at erstatningen herefter både kan være mindre og større end 10 procent af arealtaksten pr. år.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at der efter Ekspropriationskommissionens praksis som udgangspunkt ikke gives erstatning for midlertidige afståelse af arealer til kommunale grundejere, når arealafståelsen sker til gennemførelse af offentlig infrastruktur, og at dette kun fraviges, hvor kommunen kan dokumentere at have lidt et konkret tab. Anlægsmyndigheden henviser endvidere til Ekspropriationskommissionens praksis fra bl.a. udvidelsen af Køge Bugt Motorvejen, hvorefter anlægsmyndigheden finder, at det forventes, at kommunerne stiller rekreative arealer vederlagsfrit til rådighed, hvis dette ikke giver kommunerne et dokumenteret tab. Anlægsmyndigheden henviser i den forbindelse til forhandlingsprotokollen for Greve Kommune, 208. hæfte side 1669, hvor Ekspropriationskommissionen udtaler, at "Afgørende for erstatningsfastsættelsen vedrørende midlertidige eksproprierede arealer er under alle omstændigheder især den aktuelle anvendelse, herunder om arealer genererer en indtægt/et afkast til Kommunen".

Anlægsmyndigheden finder ikke, at Taksationskommissionens kendelser Ta 8/12 og Ta I 3/13, som Greve Kommune henviser til, er relevante i nærværende sag, da der

er tale om sager, hvor erstatningen uden tvivl skulle sættes højere, idet kendelserne omhandlede erhvervsejendomme i byzone, som ved ekspropriationen mistede byggeretter, og i nærværende sag giver de planmæssige bestemmelser end ikke mulighed inddragelse til erhvervsformål.

Anlægsmyndigheden anfører, at de af Greve Kommune fremlagte lejeaftaler indgået mellem anlægsmyndigheden og 3. parter vedr. udlejning af arealer til byggeplads og parkering, ikke er sammenlignelige med nærværende sag, fordi der er tale om frivillige aftaler mellem to parter, som ikke er indgået i forbindelse med en midlertidig ekspropriation.

Sagkyndig bistand

Anlægsmyndigheden gør gældende, at Greve Kommune ikke skal modtage kompensation for sagkyndig bistand og for brug af eksterne rådgivere. Anlægsmyndigheden henviser her til Ekspropriationskommissionens behandling af spørgsmålet i Hvidovre Kommune, jf. forhandlingsprotokollens 108. hæfte side 1178, hvor Ekspropriationskommissionen kom frem til, at "Der tillægges efter gældende praksis ikke godtgørelse for sagkyndig bistand til offentlige myndigheder." Yderligere henviser Anlægsmyndigheden til 208. hæfte, side 1677 (…) "finder kommissionen ikke, at der er tale om erstatningssager af principiel karakter. Kommissionen lægger vægt på, at Greve Kommune på embedsmandsniveau har været involveret i hele ekspropriationsforløbet med deltagelse både i besigtigelses- og ekspropriationsforretninger og derfor forudsættes at have en god indsigt i de enkelte indgrebs omfang og karakter mv." (…) og videre (…) "Efter kommissionens opfattelse, burde Greve Kommune som en offentlig myndighed, der i øvrigt selv fungerer som "anlægsmyndighed" i kommunalt regi, have en sådan robusthed og indsigt i ekspropriationsretlige anliggender, at kommunen kunne have ført sagen selv for kommissionen" (…)

Anlægsmyndigheden finder ikke, at sagen har ændret karakter fra sagen blev behandlet i Ekspropriationskommissionen og heller ikke, at der er fremkommet nye problemstillinger, som skulle kunne begrunde brugen af advokat i denne konkrete sag.

Anlægsmyndigheden anfører, at det kun er i Greve og Brøndby Kommuner, som begge er repræsenteret ved advokat Anders Valentiner-Branth, at der er blevet anvendt ekstern rådgiver ved tilbagelevering mv. Anlægsmyndigheden anfører hertil, at det er lykkedes at nå til enighed med ni ud af de 11 berørte Kommuner, uden det har været nødvendigt at inddrage advokater eller andre eksterne konsulenter.

Anlægsmyndigheden finder i det hele at Greve Kommune selv har de nødvendige kompetencer til at kunne varetage tilbageleveringsopgaven.

Tilbagelevering af arealer

Anlægsmyndigheden anfører, at man undrer sig over, at Greve kommune støtter Taksationskommissionens praksis om, at der ikke skal betales erstatning for mindre arealer, som kun har været eksproprierede i en kortere periode, idet anlægsmyndigheden finder at Kommunen i sit indlæg har beregnet alle erstatningskrav for midlertidig afståelse ud fra en generel tilbageleveringsdato, uden at forholde sig til at nogle arealer kun har været midlertidigt eksproprierede i en kortere periode på mellem 3 og 10 måneder.

Anlægsmyndigheden anfører, at Greve Kommune støtter sig til Taksationskommissionens praksis, men at Kommunen har ændret deres erstatningskrav, så slutdatoen på alle midlertidige indgreb svarer til de tilbageleveringsdatoer, der er angivet i arealfortegnelse nr. 107 uanset størrelse og faktisk anvendelsesperiode. Anlægsmyndigheden finder at dette er i strid med Kommunens egen argumentation, men også både Taksationskommissionens og Ekspropriationskommissionens praksis.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at hvis Taksationskommissionen mod forventning vurderer, at Kommunen har krav på erstatning, henstiller anlægsmyndigheden til, at erstatning fastsættes ud fra de perioder som er anvendt i arealfortegnelse nr. 107 og som er godkendt af Ekspropriationskommissionen.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at Greve Kommunes bemærkninger og oplysninger vedrørende tilbagelevering og manglende igangsætning af retablering af de eksproprierede arealer, er ukorrekte.

Anlægsmyndigheden anfører, at man bedt Greve Kommunes advokat om ret til at have en direkte dialog med kommunens kompetente medarbejdere om retablering, og dette er nu lykkedes. Herefter har der været en konstruktiv gennemgang af alle arealer med udeståender i forhold til retablering den 18. og 25. marts 2021. Anlægsmyndigeden henviser her til mails af 22., 24., 26. marts 2021 samt mail af 6. april 2021, som beskriver den nu aftalte tilbageleveringsproces, og hvor referater og proces godkendes. En repræsentant fra forvaltningen vil snarligt blive indkaldt til gennemgang og tilbagelevering af de første arealer, som aftalt på møderne.

Generel del

Taksationskommissionen vil på samme måde som Ekspropriationskommissionen indledningsvis fremkomme med nogle generelle bemærkninger til de 11 nedenstående kendelser

Det er Taksationskommissionens grundlæggende synspunkt, at kommuner og private lodsejere nyder samme retsbeskyttelse ved statsekspropriation. Det indebærer navnlig, at kommuner som lodsejere er berettiget til erstatning af samme størrelsesorden, som tilkendes private lodsejere ved den samme type af ekspropriative indgreb. Kommunens almene interesse i, at staten udfører anlæg til gavn for infrastrukturen og dermed til gavn for kommunens borgere, hvis tarv kommunen skal varetage, gør ikke indgreb i kommunens ret til fuld erstatning.

Som anført af Ekspropriationskommissionen har visse af en kommunes arealer i kraft af de offentlige opgaver, som kommunen forvalter, en anden funktion og karakter end privatejede arealer. Dette gælder bl.a. kommunale arealer, som er udlagt som friarealer eller grønne arealer. For sådanne arealer er der begrænsede anvendelsesmuligheder, hvilket afspejler sig i arealernes handelsværdi. Greve Kommunes arealer, der er udlagt som friarealer eller grønne arealer, har imidlertid en brugsværdi for kommunens borgere som rekreative områder, og ekspropriationserstatning bør fastsættes i overensstemmelse med denne værdi.

Taksationskommissionen finder herefter i lighed med Ekspropriationskommissionen, at erstatning for permanent afståelse af grønne arealer, parker m.v. samt rand- og restarealer passende kan fastsættes til 40 kr. pr. m^2.

Idet de nævnte arealer anses for at have en brugsværdi for kommunens borgere, der mistes ved permanent afståelse, vil kommunens borgere tillige miste arealernes brugsværdi ved en midlertidig afståelse, blot i en mindre størrelsesorden, da rådighedsbegrænsningen er mindre omfattende.

I taksationspraksis er det lagt til grund, at private lodsejere som udgangspunkt har krav på erstatning for eksproprianters midlertidige brug af arealer, idet en offentlig myndighed ikke vederlagsfrit bør kunne anvende et areal tilhørende en privat lodsejer, jf. KFE 2014.276 og kendelse af 23. november 2015 afsagt af Taksationskommissionen for Sjælland (TS 81001-00047).

Taksationskommissionen finder på denne baggrund, at Greve Kommune lige som andre lodsejere principielt er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse, medmindre rådighedsbegrænsningen må anses for bagatelagtig, hvilket beror på dels længden af den periode, som arealet har været afstået, dels på størrelsen af det midlertidigt afståede areal. Endvidere kan der ikke anses for at være lidt et erstatningsberettigende tab, hvis det midlertidigt afståede areal hverken har handelsværdi eller brugsværdi.

Udmåling af erstatning for midlertidig afståede arealer beror på en konkret vurdering. I taksationspraksis beregnes erstatning for midlertidig afståede arealer ofte med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år. Dette udgangspunkt er et vejledende moment, og erstatningen kan både fastsættes højere og lavere afhængig af arealets karakter.

Det følger af taksationspraksis, at den offentlige vurdering af ejendommen kan indgå som et vejledende moment i erstatningsfastsættelsen navnlig i sager, hvor der ikke foreligger relevante sammenligningshandler. Erstatningen fastsættes i overensstemmelse med ejendommens markedsværdi eller brugsværdi, og den offentlige vurdering kan således indgå som et element her, forudsat at den offentlige vurdering fremstår som nogenlunde retvisende. Det følger heraf, at erstatningen kan være både højere og lavere end den offentlige vurdering, og at den offentlige vurdering ikke skal opfattes som en minimumserstatning.

Taksationskommissionen stadfæster af samme grunde som Ekspropriationskommissionen den tilkendte erstatning for tab af træer og beplantning. For så vidt angår Ekspropriationskommissionens begrundelse for denne erstatningspost henvises til forhandlingsprotokollens 208. hæfte, s. 1670.

Taksationskommissionen stadfæster af samme grunde som Ekspropriationskommissionen den tilkendte erstatning for servitut om eldrift. For så vidt angår Ekspropriationskommissionens begrundelse for denne erstatningspost henvises til forhandlingsprotokollens 208. hæfte, s. 1670.

Speciel del

Kendelse TS81001-00244

Lb.nr. 005, matr.nr. 1 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 1 , 2670 Greve

Ejendommen er et ubebygget areal beliggende i byzone. Arealerne var udlagt til friareal/grønne rekreative arealer inden for erhvervsområderne Greve Main og Rørmosekilen. Ved ekspropriationsforretningen den 20. august 2013 foretoges ekspropriation af arealer og midlertidige arbejdsarealer til anlægget efter arealfortegnelse nr. 19. Erstatningsspørgsmålet blev udsat og først genoptaget ved en ekspropriationsforretning den 15. og 16. november 2018 efter arealfortegnelse nr. 107, hvortil ekspropriationsindgrebene fra arealfortegnelse nr. 19 var blevet overført, og som også indeholdt nogle supplerende ekspropriationsindgreb. Ekspropriationsindgrebene efter arealfortegnelse nr. 107 omfattede permanente arealer på i alt 39.995 m^2 og midlertidige arbejdsarealer på i alt 31.880 m^2. Endvidere blev der eksproprieret til servitut om eldrift på 6.815 m^2.

Ejendommen er efter ekspropriationen i 2013 udstykket i to selvstændige ejendomme, (lb.nr. 005a og 005b). Ejendommene er i arealfortegnelsen behandlet som lb.nr. 005a vedrørende matr.nr. 19 , 20 , 20 , 21 og 22 , Greve By, Greve og lb.nr. 005b vedrørende matr.nr. 1 , 23 , 24 og 25 Greve By, Greve.

Greve Kommune gør gældende, at Ekspropriationskommissionens fastsatte erstatning, for permanent afstået areal, på 40 kr. pr. m^2 er for lav, idet der for løbenummer 005 foreligger en offentlig ejendomsvurdering på 250 kr. pr. m^2. Greve kommune anfører, at Ekspropriationskommissionen har foretaget en usædvanlig og markant fravigelse i nedadgående retning. Greve kommune anerkender, at den offentlige vurdering er et vejledende udgangspunkt, der kan fraviges i op- og nedadgående retning. Greve Kommune finder dog, at en så kraftig fravigelse, som sket i nærværende sag, må kræve et meget sikkert grundlag. Greve Kommune anfører, at en antagelse om, at værdien af arealerne på ekspropriationstidspunktet svarede til andre grønne arealer, ikke er tilstrækkelig til at foretage en så markant fravigelse i nedadgående retning set i forhold til den offentlige vurdering. Greve Kommune anfører, at en så stor fravigelse kræver, at der ved erstatningsfastsættelsen opereres ud fra vejledende udgangspunkter, idet der ellers vil være risiko for vilkårlighed og jo større fravigelse, der er tale om, desto stærkere et grundlag skal der være. Greve Kommune gør gældende, at anlægsmyndigheden ikke har løftet bevisbyrden for den meget lave erstatning, som Ekspropriationskommissionen har fastsat.

Greve Kommune gør gældende, at der i mangel af et tilstrækkeligt sikkert grundlag for erstatningsfastsættelsen skal anvendes en takst på 250 kr. pr. m^2 svarende til den offentlige vurdering.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for permanent arealafståelse skal fastsættes til: 39.995 m^2 x 250 kr./m^2 = 9.998.750,00 kr.

Greve Kommune gør gældende, at den midlertidige afståelse af arealer (undtaget vejarealer) skal erstattes med beløb, der for hvert år svarer til 10 % af erstatningen ved

permanent afståelse. Greve Kommune anfører hertil, at der ikke er grundlag for at fravige dette sædvanligt anvendte udgangspunkt.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for midlertidig afståelse skal fastsættes til 1.087.656,25 kr. beregnet således:

8.190 m^2 x 25 kr./m^2 x 11 mdr./12 mdr. (1.9.2013 – 1.8.2014) 187.687,50 kr.

13.405 m^2 x 25 kr./m^2 x 21 mdr./12 mdr. (1.11.2012 – 1.8.2014) 586.468,75 kr.

9.405 m^2 x 25 kr./m^2 x 16 mdr./12 mdr. (1.4.2013 – 1.8.2014) 315.500,00 kr.

Greve Kommune gør gældende, at såfremt at Taksationskommissionen ikke kan tiltræde ovennævnte takst på 250 kr. pr. m^2, så er det kommunens opfattelse, at der i hvert fald skal anvendes en takst, der er væsentligt højere end 40 kr. pr. m^2.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at Ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse stadfæstes, således at der gives en erstatning på 40 kr. pr. m^2 for permanent eksproprierede arealer og 0 kr. for midlertidig eksproprierede arealer, medmindre der er et dokumenteret tab.

Anlægsmyndigheden anfører, at arealerne ikke kan udnyttes erhvervsmæssigt og således ikke har nogen bygge- og benyttelsesværdi. Anlægsmyndigheden finder på den baggrund heller ikke, at ejendommenes anvendelsesmuligheder kan tilskrives nogen forventningsværdi.

Anlægsmyndigheden anfører, at ejendommen pr. 1. august 2014 er overdraget til Virksomhed 5 og såfremt Taksationskommissionen, mod forventning finder, at Greve Kommune skal have erstatning for midlertidig afståelse skal erstatning alene beregnes for perioden frem til den 31. juli 2014.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb og midlertidigt brug af arbejdsareal i forbindelse med anlæg af en dobbeltsporet jernbane på mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder af samme grunde som anført af Ekspropriationskommissionen, at erstatning for det permanente areal på 39.995 m^2 passende kan fastsættes til 40 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen finder endvidere, at Greve Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsareal frem til den 1. august 2014, og at denne erstatning kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år, jf. de generelle bemærkninger ovenfor. Der er eksproprieret tre arealer på i alt 31.880 m^2 til midlertidig brug som arbejdsarealer i perioder på henholdsvis 11, 21 og 16 måneder. På den anførte baggrund finder Taksationskommissionen, at erstatning for midlertidig arealanvendelse passende kan fastsættes til et samlet beløb på 170.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere Ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for pålæg af servitut om eldrift samt for tab af beplantning.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse 39.995 m² à 40 kr. pr. m²: ..... 1.599.800 kr.

For midlertidig brug af 3 arbejdsarealer, i alt 31.880 m² i henholdsvis

11, 21 og 16 måneder: ..... 170.000 kr.

For pålæg af servitut om eldrift 6.815 m² à 7 kr. pr. m² max: ..... 25.000 kr.

For tab af beplantning, kraftig bevoksning:..... 11.770 kr.

I alt:..... 1.806.570 kr.

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

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Susanne Nielsen | Erling Rørdam

Frank Schor Jørgensen | Preben Thorvig

/ Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at hver enkelt erstatningspost kan indbringes for domstolene, ligesom spørgsmål vedrørende de enkelte lb.nr. i kendelsen særskilt kan indbringes for domstolene. Opmærksomheden henledes endvidere på, at sag om erstat-

ning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg, den 7. juli 2021



Bodil Nielsen
Kontorfunktionær

Kendelse TS81001-00245

Lb.nr. 007, matr.nr. 2 m.fl. Karlslunde. Beliggende Adresse 2 (incl. Stien) 2690 Karlslunde

Ejendommen er et grønt areal beliggende i byzone. Ved ekspropriationsforretningen den 27. august 2013 foretoges ekspropriation af arealer og midlertidige arbejdsarealer til anlægget efter arealfortegnelse nr. 19. Erstatningsspørgsmålet blev udsat og først genoptaget ved en ekspropriationsforretning den 15. og 16. november 2018 efter arealfortegnelse nr. 107, hvortil ekspropriationsindgrebene fra arealfortegnelse nr. 19 var blevet overført, og som også indeholdt nogle supplerende ekspropriationsindgreb. Ekspropriationsindgrebene efter arealfortegnelse nr. 107 omfattede et permanent areal på 18.295 m2 og midlertidigt arbejdsarealer på i alt 23.130 m2. Endvidere blev der eksproprieret til servitut om eldrift på 1.840 m2.

Greve kommune gør gældende, at kommunen har krav på erstatning for den midlertidige afståelse med et beløb, der for hvert år svarer til 10% af erstatningen ved permanent afståelse – som er fastsat til 40 kr. pr. m^2 af Ekspropriationskommissionen. Greve Kommune finder ikke, at der er grundlag for at fravige dette sædvanligt anvendte udgangspunkt.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for midlertidig afståelse skal fastsættes til 444.000,00 kr. beregnet således:

13.830 m^2 x 4 kr./m^2 x 60 mdr./12 mdr. (1.9.2013 – 1.9.2018) 276.600,00 kr.

9.300 m^2 x 4 kr./m^2 x 54 mdr./12 mdr. (1.3.2014 – 1.9.2018) 167.400,00 kr.

444.000,00 kr.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at Ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse stadfæstes således, at der gives en erstatning på 40 kr. pr. m^2 for permanent eksproprierede arealer og 0 kr. for midlertidig eksproprierede arealer.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at erstatningen for brug af midlertidige arbejdsarealer skal fastsættes til 0 kr., da der ikke ses at være lidt et tab.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at såfremt Taksationskommissionen finder, at Greve Kommune skal have erstatning for brug af midlertidige arealer, henviser anlægsmyndigheden til Greve Kommunes argument om, at der ifølge Taksationskommissionens praksis ikke betales erstatning for midlertidigt brug i kortere perioder.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning for midlertidigt brug af arbejdsareal i forbindelse med anlæg af en dobbeltsporet jernbane mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at Greve Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsareal. Greve Kommune har gjort gældende, at det midlertidigt afståede areal endnu ikke er tilbageleveret i erstatningsretlig forstand, og at kommunen derfor ikke må råde over arealet. Kommunen har imidlertid accepteret, at anse arealet for tilbageleveret på det tidspunkt, hvor behandlingen af sagen i Ekspropriationskommissionen nærmede sig, nærmere bestemt den 1. september 2018. Taksationskommissionen er principielt enig med Greve Kommune i, at kommunen ikke har fuld råderet over arealet, før dette er tilbageleveret. Heroverfor må det imidlertid også tages i betragtning, at kommunens borgere har kunnet benytte arealet i perioden fra arbejdets afslutning og indtil den 1. september 2018, og at borgerne dermed har haft en vis brugsværdi af arealet, selvom kommunen ikke har haft fuld råderet over arealet i denne periode.

På den anførte baggrund finder Taksationskommissionen, at erstatningen for midlertidig arealafståelse kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år som det vejledende udgangspunkt, jf. de generelle bemærkninger ovenfor, men at dette udgangspunkt må fraviges skønsmæssigt under hensyn til den forsinkede tilbagelevering af arealet samt det forhold, at kommunens borgere må antages at have haft en vis brugsværdi af arealet i perioden fra arbejdets afslutning og til den 1. september 2018. Taksationskommissionen finder herefter, at erstatningen for midlertidig afståelse af arealet skønsmæssigt kan fastsættes til et samlet beløb på 350.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere Ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for permanent arealafståelse, for pålæg af servitut om eldrift samt for tab af beplantning.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse 18.295 m^2 à 40 kr. pr. m^2: ..... 731.800 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal i alt 23.130 m^2 ..... 350.000 kr.

For pålæg af servitut om eldrift 1.840 m^2 à 7 kr. pr. m^2 max: ..... 10.000 kr.

For tab af beplantning, større træer:..... 34.875 kr.

I alt:..... 1.126.675 kr.

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

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Susanne Nielsen | Erling Rørdam

Frank Schor Jørgensen | Preben Thorvig

/ Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at hver enkelt erstatningspost kan indbringes for domstolene, ligesom spørgsmål vedrørende de enkelte lb.nr. i kendelsen særskilt kan indbringes for domstolene. Opmærksomheden henledes endvidere på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg, den 7. juli 2021



Bodil Nielsen
Kontorfunktionær

Kendelse TS81001-00246

Lb.nr. 012, matr.nr. 3 og 4 Karlslunde By, Karlslunde, beliggende Adresse 3 , 2690 Karlslunde.

Ejendommen er et ubebygget grønt areal beliggende i byzone. Ved ekspropriationsforretningen den 28. august 2013 foretoges ekspropriation af arealer og midlertidige arbejdsarealer til anlægget efter arealfortegnelse nr. 19. Erstatningsspørgsmålet blev udsat og først genoptaget ved en ekspropriationsforretning den 15. og 16. november 2018 efter arealfortegnelse nr. 107, hvortil ekspropriationsindgrebene fra arealfortegnelse nr. 19 var blevet overført, og som også indeholdt nogle supplerende ekspropriationsindgreb. Ekspropriationsindgrebene efter arealfortegnelse nr. 107 omfattede permanent areal på 12.100 m2 og et midlertidigt areal på 800 m2. Endvidere blev der eksproprieret til servitut om eldrift på 900 m2.

Greve Kommune gør gældende, at Ekspropriationskommissionens fastsatte erstatning, for permanent afstået areal, på 40 kr. pr. m^2 er for lav, idet der for løbenummer 012 foreligger en offentlig ejendomsvurdering på 90 kr. pr. m^2.

Greve kommune anfører, at Ekspropriationskommissionen har foretaget en markant fravigelse i nedadgående retning. Greve Kommune anfører, at en antagelse om at værdien af arealerne på ekspropriationstidspunktet svarede til andre grønne arealer, ikke er tilstrækkelig til at foretage en så markant fravigelse i nedadgående retning set i forhold til den offentlige vurdering. Greve Kommune anfører, at en meget markant fravigelse kræver, at der ved erstatningsfastsættelsen opereres ud fra vejledende udgangspunkter, idet der ellers vil være risiko for vilkårlighed, og jo større fravigelse der er tale om, desto stærkere et grundlag skal der være. Greve Kommune gør gældende, at anlægsmyndigheden ikke har løftet bevisbyrden for den meget lave erstatning som Ekspropriationskommissionen har fastsat.

Greve Kommune gør gældende, at der i mangel af et tilstrækkeligt sikkert grundlag for andet skal anvendes en takst på 90 kr. pr. m^2 svarende til den offentlige vurdering.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for permanent afståelse således skal fastsættes til:

12.100 m^2 x 90 kr. pr. m^2 = 1.089.000,00 kr.

Greve Kommune gør gældende, at kommunen har krav på erstatning for den midlertidige afståelse med et beløb, der for hvert år svarer til 10% af erstatningen ved permanent afståelse. Greve Kommune finder ikke, at der er grundlag for at fravige dette sædvanligt anvendte udgangspunkt.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for midlertidig afståelse skal fastsættes til 35.280 kr., beregnet således:

640 m^2 x 9 kr./m^2 x 60 mdr./12 mdr. (1.9.2013 – 1.9.2018) 28.800,00 kr.

160 m^2 x 9 kr./m^2 x 54 mdr./12 mdr. (1.3.2014 – 1.9.2018) 6.480,00 kr.

35.280,00 kr.

Greve Kommune gør gældende, at såfremt Taksationskommissionen ikke kan tiltræde en takst på 90 kr. pr. m^2, er det kommunens opfattelse, at der i hvert fald skal anvendes en takst, der er væsentligt højere end 40 kr. pr. m^2.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at Ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse stadfæstes således, at der gives en erstatning på 40 kr. pr. m^2 for permanent eksproprierede arealer og 0 kr. for midlertidigt eksproprierede arealer, idet der ikke ses at være lidt et tab.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at såfremt Greve Kommune får medhold i, at der skal gives erstatning for midlertidigt eksproprierede arealer, henviser anlægsmyndigheden til Greve Kommunes argument om, at der ifølge Taksationskommissionens praksis ikke betales erstatning for midlertidigt brug i kortere perioder.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb og midlertidigt brug af arbejdsareal i forbindelse med anlæg af en dobbeltsporet jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder af samme grunde som anført af Ekspropriationskommissionen, at erstatning for det permanente areal på 12.100 m^2 passende kan fastsættes til 40 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen finder, at Greve Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsareal. Greve Kommune har gjort gældende, at det midlertidigt afståede areal endnu ikke er tilbageleveret i erstatningsretlig forstand, og at kommunen derfor ikke må råde over arealet. Kommunen har imidlertid accepteret, at anse arealet for tilbageleveret på det tidspunkt, hvor behandlingen af sagen i Ekspropriationskommissionen nærmede sig, nærmere bestemt den 1. september 2018. Taksationskommissionen er principielt enig med Greve Kommune i, at kommunen ikke har fuld råderet over arealet, før dette er tilbageleveret. Heroverfor må det imidlertid også tages i betragtning, at kommunens borgere har kunnet benytte arealet i perioden fra arbejdets afslutning og indtil den 1. september 2018, og at borgerne dermed har haft en vis brugsværdi af arealet, selvom kommunen ikke har haft fuld råderet over arealet i denne periode.

På den anførte baggrund finder Taksationskommissionen, at erstatningen for midlertidig arealafståelse kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år som det vejledende udgangspunkt, jf. de generelle bemærkninger ovenfor, men at dette udgangspunkt må fraviges skønsmæssigt under hensyn til den forsinkede tilbagelevering af arealet samt det forhold, at kommunens borgere må antages at have haft en vis brugsværdi af arealet i perioden fra arbejdets afslutning og til den 1. september 2018. Taksationskommissionen finder herefter, at erstatningen for midlertidig afståelse af arealet skønsmæssigt kan fastsættes til et samlet beløb på 12.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere Ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for pålæg af servitut om eldrift samt for tab af beplantning.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse 12.100 m² à 40 kr. pr. m²: ..... 484.000 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal i alt 800 m² ……..…… 12.000 kr.

For pålæg af servitut om eldrift 900 m² à 7 kr. pr. m² ……..... 6.300 kr.

For tab af beplantning, randbeplantning, enkeltstående træer:..... 13.060 kr.

I alt:…..... 515.360 kr.

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

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Susanne Nielsen | Erling Rørdam

Frank Schor Jørgensen | Preben Thorvig

/ Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at hver enkelt erstatningspost kan indbringes for domstolene, ligesom spørgsmål vedrørende de enkelte lb.nr. i kendelsen særskilt kan indbringes for domstolene. Opmærksomheden henledes endvidere på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg, den 7. juli 2021



Bodil Nielsen
Kontorfunktionær

Kendelse TS81001- 00247

Lb.nr. 143, matr.nr. 5 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 4 , 2670 Greve.

Ejendommen er beliggende i byzone. Ved ekspropriationsforretningerne den 13. december 2012 og den 19. august 2013 foretoges ekspropriation af arealer og midlertidige arbejdsarealer til anlægget efter hhv. arealfortegnelse nr. 9 og arealfortegnelse nr. 19. Erstatningsspørgsmålet blev udsat og først genoptaget ved en ekspropriationsforretning den 15. og 16. november 2018 efter arealfortegnelse nr. 107, hvortil ekspropriationsindgrebene fra arealfortegnelserne nr. 9 og 19 var blevet overført, og som også indeholdt nogle supplerende ekspropriationsindgreb.

Ekspropriationsindgrebene efter arealfortegnelse nr. 107 omfattede permanent areal på 28.115 m2, permanent areal til anlæg af privat fællesvej på 22.595 m² og midlertidige arbejdsarealer på i alt 53.138 m2, heraf vej 2.015 m2 (korrigerede arealstørrelser jf. forhandlingsprotokollens 199. hæfte, side 1637). Samtidig modtages et samlet areal på 10.452 m2 heraf vej 1.471 m2. Endvidere blev der eksproprieret til servitut om eldrift på 18.435 m2.

Greve Kommune gør gældende, at der ved Ekspropriationskommissionens fastsættelse af erstatningen for den permanente ekspropriation af arealer på i alt 49.520 m^2 til 36 kr. pr. m^2 blandt andet ikke er taget hensyn til den betydelige forventningsværdi, der var knyttet til arealerne på ekspropriationstidspunktet.

Greve Kommune anfører, at en del af ejendommen (matr.nr. 26 , 27 samt en del af 5) er omfattet af lokalplan 14.23 om Radio Control-Center ved Tværhøjgård, og at området var udlagt til et center for radiokontrollerede modeller (modelbiler, modelfly og modelskibe), og at området derudover må anvendes til forskellige offentlige formål.

Greve Kommune gør gældende, (…) at kommunen har haft planer om at anvende en del af det areal, der tidligere var udlejet til Virksomhed 6 , til oplevelsescenter, undervisning, sport/fritid mv. I overensstemmelse hermed er den pågældende del af løbenummer 143, der er omfattet af delområde 1 i kommuneplanrammen 2R40, i "Greve Kommuneplan 2013 - 2025 – Rammer for lokalplanlægning" udlagt til anvendelse som oplevelsescenter, f.eks. med indendørs gokartbane, minigolf, fitness og restaurationsvirksomheder mv., og til undervisning/uddannelse, sport/fritid, konference- og kursusformål og kontorer med relation til nævnte anvendelse" (…)

Greve Kommune anfører på baggrund af ovenstående, at det kan lægges til grund, at området var tilknyttet gode udnyttelsesmuligheder, og at kommunen herved havde en berettiget forventning om, at arealer i området kunne være udnyttet på den anførte måde i fremtiden, hvis de ikke var blevet eksproprieret.

Greve Kommune gør gældende, at der skal lægges vægt på den købsinteresse, der tidligere har været for det omhandlede område. Greve Kommune anfører hertil, at der

i 2007 blev indgået en betinget købsaftale mellem kommunen og Virksomhed 4 , hvorved selskabet skulle erhverve et areal på 32.700 m^2 af matr. Nr. 5 , Greve By, for 14,1 mio. kr. svarende til en m^2-pris på 431 kr. Købsaftalen blev aldrig endelig gennemført, da køberen ikke kunne få tilført den fornødne kapital. Greve kommune finder dog ikke, at dette ændrer ved, at den ovennævnte købsinteresse viser, at arealet og de omkringliggende arealer omfattet af løbenummer 143 på ekspropriationstidspunktet i 2013 må antages at have haft en langt højere værdi, end fastsat af Ekspropriationskommissionen.

Greve kommune gør gældende, at ud fra den ovennævnte købsinteresse for erhvervelse af arealer i området er det kommunens opfattelse, at de samlede arealer omfattet af løbenummer 143 skal fastsættes til samme værdi, idet Greve Kommune ikke finder, at der foreligger oplysninger, der kan begrunde andet.

Greve Kommune anfører, at kommunen også for Ekspropriationskommissionen gjorde gældende, at den omtalte køberinteresse måtte tillægges stor vægt, men at Ekspropriationskommissionen i sin kendelse ikke forholdt sig til dette på trods af, at faktuelle oplysninger om fx købsaftaler mv. må anses for at være det allerstærkeste bevis for, hvad den reelle markedsværdi har været.

Greve Kommune gør gældende, at der ved fastsættelsen af erstatning for permanent arealafståelse passende kan anvendes en takst på 400 kr. pr. m^2. Greve Kommune anfører, at der herved er taget skønsmæssigt hensyn til den usikkerhed, som er forbundet med at forudsige prisudviklingen på ejendomsmarkedet i perioden fra 2007 til ekspropriationstidspunktet i 2013.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for permanent afståelse skal fastsættes til:

49.520 m^2 x 400 kr./m^2 = 19.808.000,00 kr.

Midlertidig afståelse

Greve Kommune gør gældende, at kommunen har krav på erstatning for den midlertidige afståelse med et beløb, der for hvert år svarer til 10% af erstatningen ved permanent afståelse. Greve Kommune finder ikke, at der er grundlag for at fravige dette sædvanligt anvendte udgangspunkt.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for midlertidig afståelse skal fastsættes til 10.242.510,00 kr., beregnet således:

50.373 m^2 x 40 kr./m^2 x 61 mdr./12 mdr. (1.9.2013 – 1.10.2018) = 10.242.510,00 kr.

Greve Kommune gør gældende at erstatning for midlertidig afståelse af visse yderligere arbejdsarealer til ledningsarbejder på henholdsvis 370 m^2 og 380 m^2 ikke kun skal erstattes for perioder frem til 1. november 2013 og 1. april 2013, men at disse arealer først er tilbageleveret på et langt senere tidspunkt, og det er derfor kommunens opfattelse, at erstatningen i mangel af oplysninger fra anlægsmyndigheden, der kan godtgøre andet, må beregnes ud fra, at tilbagelevering først kan anses for at

være sket i september 2018 i lighed med mange af de andre arealer omfattet af sagen.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for midlertidig afståelse af disse arealer skal fastsættes til 162.666,67 kr., beregnet således:

370 m^2 x 40 kr./m^2 x 60 mdr./12 mdr. (1.9.2013 – 1.9.2018) 74.000,00 kr.

380 m^2 x 40 kr./m^2 x 70 mdr./12 mdr. (1.11.2012 – 1.9.2018) 88.666,67 kr.

162.666,67 kr.

Greve Kommune gør gældende, at det samlede beløb for midlertidig afståelse vedr. løbenummer 143 herefter er:

10.242.510,00 kr. + 162.666,67 = 10.405.176,67 kr.

Greve Kommune gør gældende, at såfremt Taksationskommissionen finder, at der ikke er grundlag for at benytte en takst på 400 kr. pr. m^2, så skal der efter kommunens opfattelse under alle omstændigheder anvendes en takst, der er væsentligt højere end taksten på 36 kr. pr. m^2, som anvendt af Ekspropriationskommissionen.

Greve Kommune anfører hertil, at anvendelse af en højere takst, naturligvis også vil få betydning for beregningen af de beløb, der skal godskrives anlægsmyndigheden i forbindelse med, at kommunen har modtaget arealer under løbenummer 143.

Stuehus ved Tværhøjgård

Greve kommune anfører, at når Ekspropriationskommissionen tilkender en erstatning på 2 mio. kr. for stuehus med tilhørende bygning, lade, carport og cykelskur så har Ekspropriationskommissionen foretaget en usædvanlig markant fravigelse i nedadgående retning i forhold til den offentlige vurdering, som i 2012 var 16 mio. kr., herunder ca. 14,5 mio. kr. i relation til bygningsværdien.

Greve Kommune gør gældende, at en sådan fravigelse kræver et mere sikkert grundlag end den skønsmæssige vurdering, som Ekspropriationskommissionen har foretaget på grundlag af blandt andet en umiddelbar besigtigelse på ekspropriationstidspunktet.

Greve Kommune gør gældende, at i mangel af andre oplysninger må det principielle udgangspunkt være, at erstatningen fastsættes til et beløb, der svarer til den offentlige vurdering i relation til bygningsværdien.

Greve Kommune er dog i det konkrete tilfælde enig i, at den reelle værdi af de pågældende bygninger efter de foreliggende oplysninger må antages at have været væsentligt mindre end den offentlige vurdering, men Greve Kommune gør gældende, at der imidlertid ikke er fremlagt oplysninger, der kan danne grundlag for at fastsætte erstatningen til et beløb, der er så usædvanlig markant lavere end den offentlige vurdering.

Greve Kommune anfører hertil, at der under sagens behandling i Ekspropriationskommissionen også indgik fotos af bygningerne, men at det mere overordnede indtryk af bygningernes daværende stand mv., som fremgår heraf ikke har kunnet udgøre et tilstrækkeligt grundlag for at fastsætte værdien til et beløb, der alene svarer til ca. 14

% af den offentlige vurdering. En sådan markant fravigelse af den offentlige vurdering i nedadgående retning, må af (..) "retstekniske og bevistekniske grunde kræve, at der i forbindelse med besigtigelsen eller på anden måde var tilvejebragt en væsentligt mere specifik og detaljeret gennemgang af bygningernes, herunder stuehusets, faktiske stand på daværende tidspunkt."

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen, jf. det ovenfor anførte, kan fastsættes til 50 % af den offentlige vurdering af bygningsværdien.

Greve Kommune gør gældende, at erstatning for bygningerne skal være 7.250.000,00 kr.

Bunker ved Tværhøjgård

Greve Kommune anfører, at bunkeren efter sin karakter og sin stand ikke kan værdifastsættes til et meget højt beløb, men Greve Kommune finder det ikke sandsynligt, at en privat grundejer ville have fået 0 kr. i erstatning for ekspropriation af en tilsvarende fast ejendom. Greve Kommune gør herefter gældende, at dette er endnu et eksempel på, at Ekspropriationskommissionen stiller Greve Kommune dårligere end private grundejere, hvilket der efter kommunens opfattelse ikke er retligt grundlag for at gøre.

Greve Kommune gør gældende, at der skal fastsættes en skønsmæssig erstatning for bunkeren på 200.000 kr.

Anlægsmyndigheden anfører, at anlægsmyndigheden i sit erstatningsoplæg skelner mellem, om arealerne er omfattet af Kommuneplanramme 2R40's generelle bestemmelser og herefter skal erstattes med 8 kr. pr. m2 - svarende til den offentlige vurdering, eller om arealerne er omfattet af Kommuneplanramme 2R40's delområde 1 og herefter kan tilskrives en forventningsværdi, der begrunder en højere erstatning.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at ejendommen på ekspropriationstidspunktet var udlejet til foreningsaktiviteter, men at ingen af lejerne var berettiget til erstatning, og kommunen har derfor ikke lidt et dokumenteret tab.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at anlæg af den nye bane ikke var den reelle årsag til, at lokalplanen ikke kunne vedtages, eller at banen havde betydning for realisering af lokalplanen, men derimod at lokalplanen ikke blev vedtaget, fordi virksomheden bag oplevelsescenteret gik konkurs, og Greve Kommune herefter henlagde lokalplanforslaget.

Anlægsmyndigheden anfører hertil, at lokalplanområdet i øvrigt var afgrænset under hensyntagen til den nye banes arealreservation.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at tal fra Boliga viser, at prisudviklingen i Greve Kommune var faldende i perioden omkring ekspropriationstidspunktet i 2012.

Tillagte arealer

Anlægsmyndigheden gør gældende, at de tillagte arealer, på grund af arealernes tilstand, beliggenhed og anvendelsesmuligheder, kun kan prissættes til 8 kr. pr. m^2, svarende til den offentlig vurdering.

Bygninger

Anlægsmyndigheden gør gældende, at stuehus mv. på ekspropriationstidspunktet var i meget dårlig stand, og anlægsmyndigheden finder også, at dette fremgår tydeligt af de fremlagte fotos.

Anlægsmyndigheden finder herefter ikke, at stuehus og tilhørende bygninger kan begrunde en erstatning på mere end 2 mio. kr. som fastsat af Ekspropriationskommissionen.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at bunkeren ikke har været anvendt af Greve Kommune og ikke var vedligeholdt. Bunkeren stod allerede vandfyldt ved besigtigelsesforretningen i 2012, og den var også fyldt med vand, da anlægsmyndigheden senere fjernede den, og havde anlægsmyndigheden ikke fjernet bunkeren, så skulle Greve Kommune selv have bekostet dette. Anlægsmyndigheden anfører desuden, at bunkeren blev overdraget til Kommunen vedlagsfrit.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at der ikke skal ydes erstatning for bunkeren.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb og midlertidigt brug af arbejdsareal i forbindelse med anlæg af en dobbeltsporet jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Permanent arealafståelse

Taksationskommissionen finder, at erstatningen for permanent arealafståelse passende kan fastsættes til 40 kr. per m^2 for alle arealer, der er omfattet af lb.nr. 143. Dette svarer til den takst Taksationskommissionen har tilkendt som erstatning for permanent ekspropriation af offentlige arealer udlagt til rekreative formål på tilstødende arealer. Taksationskommissionen erkender, at der på det areal, der er omfattet af kommuneplanrammen, er visse anvendelsesmuligheder, der ikke findes for det øvrige areal, og at der derfor kan være en potentiel forventningsværdi knyttet til netop dette areal. Den af Greve Kommune påberåbte betingede købsaftale af 2007 mellem Greve Kommune og Virksomhed 4 med henblik på mulig opførelse af et oplevelsescenter har ikke en tilstrækkelig konkret karakter i forhold til fastsættelse af arealernes handelsværdi på ekspropriationstidspunktet til, at den kan indgå i fastsættelsen af ekspropriationserstatningen. Taksationskommissionen bemærker i den forbindelse, at planerne om et muligt oplevelsescenter endvidere måtte opgives af økonomiske årsager. Taksationskommissionen har ved erstatningsfastsættelsen lagt vægt på anvendelsen af arealerne inden ekspropriationen (udlejning til forskellige formål) og finder ikke, at denne anvendelse skaber grundlag for at antage, at der til arealerne skulle være en forventningsværdi, der overstiger 40 kr./m^2.

Midlertidig arealafståelse

Taksationskommissionen finder, at Greve Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsarealer. Greve Kommune har gjort gæl-

dende, at de midlertidigt afståede arealer endnu ikke er tilbageleveret i erstatningsretlig forstand, og at kommunen derfor ikke må råde over arealerne. Kommunen har imidlertid accepteret, at anse arealerne for tilbageleveret på det tidspunkt, hvor behandlingen af sagen i Ekspropriationskommissionen nærmede sig, nærmere bestemt den 1. september 2018. Taksationskommissionen er principielt enig med Greve Kommune i, at kommunen ikke har fuld råderet over arealerne, før disse er tilbageleverede. Heroverfor må det imidlertid også tages i betragtning, at kommunens borgere har kunnet benytte arealerne i perioden fra arbejdets afslutning og indtil den 1. september 2018, og at borgerne dermed har haft en vis brugsværdi af arealerne, selvom kommunen ikke har haft fuld råderet over arealerne i denne periode.

På den anførte baggrund finder Taksationskommissionen, at erstatningen for midlertidig arealafståelse kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år som det vejledende udgangspunkt, jf. de generelle bemærkninger ovenfor, men at dette udgangspunkt må fraviges skønsmæssigt under hensyn til den forsinkede tilbagelevering af arealet samt det forhold, at kommunens borgere må antages at have haft en vis brugsværdi af arealet i perioden fra arbejdets afslutning og til den 1. september 2018. Taksationskommissionen finder herefter, at erstatningen for midlertidig afståelse af arealerne, inkl. arbejdsareal til ledningsarbejde, skønsmæssigt kan fastsættes til et samlet beløb på 800.000 kr.

Bygninger

Taksationskommissionen lægger til grund, at det tidligere stuehus som anført af parterne bedst værdiansættes med udgangspunkt i et salg som enfamiliehus, uanset at det forudsætter et ændret plangrundlag. Baseret på statistikker over salg af enfamiliehuse fra Danmarks Statistik, Realkreditrådets boligmarkedsstatistik og de af Greve Kommune fremlagte statistikker over salg i kommunen i 2012 finder Taksationskommissionen, at værdien af stuehuset kan ansættes til 2.400.000 kr., når der i forhold til ovennævnte statistiske oplysninger er taget hensyn til stuehusets vedligeholdelsesstand og ikke mindst stuehusets beliggenhed tæt på store færdselsårer. De øvrige bygninger på ejendommen kan ansættes til 50.000 kr., hvorefter den samlede bygningserstatning udgør 2.450.000 kr.

Bunker

Taksationskommissionen finder ligesom Ekspropriationskommissionen, at der ikke skal ydes erstatning for bunkeren. Taksationskommissionen lægger herved vægt på, at bunkeren ikke havde været anvendt af Greve Kommune, ligesom der heller ikke var planer for dens anvendelse. Det fremgår endvidere, at bunkeren var fyldt med vand, da den blev nedrevet.

Tillagte arealer

De tilstødende arealer, der modtages til inddragelse under ejendommen, fastsættes til samme værdi som de permanent afståede arealer, dvs. til 40 kr. per m^2. Taksationskommissionen henviser herved til begrundelsen for erstatningsfastsættelse af de permanent ekspropriere arealer ovenfor.

Øvrige erstatningsposter

Taksationskommissionen stadfæster endvidere Ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for afståelse af areal af privat fællesvej, pålæg af servitut om eldrift, tab af beplantning samt servitut om færdselsret.

Godtgørelse

Taksationskommissionen finder, at Greve Kommune er berettiget til godtgørelse for afholdelse af nødvendige udgifter til sagkyndig bistand under sagens behandling for Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen. Taksationskommissionen lægger vægt på, at sagerne under de 11 løbenumre har en ikke ubetydelig kompleksitet. Da der er en høj grad af sammenfald med hensyn til anbringende og procedurer ved sagernes behandling for henholdsvis Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen, tilkender Taksationskommissionen et samlet beløb for sagernes behandling for begge kommissioner på 75.000 kr., som omfatter samtlige 11 løbenumre.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

(Arealfortegnelse nr. 9 og 19)

For arealafståelse ca. 27.360 m² à 40 kr. pr. m², i alt:..... 1.094.400 kr.

For areal af privat fællesvej, ca. 755 m²: 0 kr.

For areal til privat fællesvej og "afskårne" arealer mellem motorvejen

og den nye private fællesvej mellem vej *og matr.nr.*

13 *Greve By, Greve ca. 22.595 m², heraf privat fællesvej 435 m²,*

netto 22.160 m² à 40 kr. pr. m²: ..... 886.400 kr.

For tab af 5 bygninger: ..... 2.450.000 kr.

For servitut om eldrift, ca. 18.435 m² à 3 kr. pr. m², max: ..... 18.000 kr.

For tab af beplantning:..... 182.010 kr.

For midlertidig brug af arbejdsarealer i alt 53.138 m², heraf privat fælles-

vej 2.015 m², netto 51.123 m2 ..... 800.000 kr.

I alt .....5.430.810 kr.

For servitut om færdselsret (medafbenyttelse af privat vej som

adgangsvej til jernbanen) ydes ingen erstatning.

Modtagne arealer til inddragelse under ejendommen:

Et areal af matr.nr. 16 *ibd. (lb.nr. 138) på 4.522 m², heraf vej 1.471 m²,*

netto 3.051 m² à 40 kr. pr. m²:.....-122.040 kr.

Et areal af matr.nr. 17 *ibd. (lb.nr. 138) på 2.269 m² à 40 kr. pr. m²: ... -90.760 kr.*

Et areal af matr.nr. 18 *ibd. (lb.nr. 138) på 3.387 m² à 40 kr. pr. m²: .... -135.480 kr.*

Et areal af matr.nr. 13 *ibd. (lb.nr. 138) på 274 m² à 40 kr. pr. m²: …..* *-10.960 kr.*

I alt:..... - 359.240 kr.

***Erstatning i alt**: ..... 5.071.570 kr.*

Godtgørelse for sagkyndig bistand for Ekspropriationskommissionen og

Taksationskommissionen (vedr. samtlige løbenr.): ..... 75.000 kr.

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

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og § 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsproceslo-ven) jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Susanne Nielsen Frank Jørgensen

Preben Thorvig Erling Rørdam

/ Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at hver enkelt erstatningspost kan indbringes for domstolene, ligesom spørgsmål vedrørende de enkelte lb.nr. i kendelsen særskilt kan indbringes for domstolene. Opmærksomheden henledes endvidere på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg, den 7. juli 2021



Bodil Nielsen
Kontorfunktionær

Kendelse TS81001-00248

Lb. nr. 184, matr.nr. 6 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 5 , 2670 Greve

Ejendommen er et ubebygget grønt areal, beliggende i byzone. Ved ekspropriationsforretningen den 20. august 2013 foretoges ekspropriation af arealer og midlertidige arbejdsarealer til anlægget efter arealfortegnelse nr. 19. Erstatningsspørgsmålet blev udsat og først genoptaget ved en ekspropriationsforretning den 15. og 16. november 2018 efter arealfortegnelse nr. 107, hvortil ekspropriationsindgrebene fra arealfortegnelse nr. 19 var blevet overført, og som også indeholdt nogle supplerende ekspropriationsindgreb. Ekspropriationsindgrebene efter arealfortegnelse nr. 107 omfattede permanent areal på 4.855 m^2 og to midlertidige arbejdsarealer på i alt 2.355 m^2.

Greve Kommune gør gældende, at kommunen har krav på erstatning for den midlertidige afståelse med et beløb, der for hvert år svarer til 10% af erstatningen ved permanent afståelse – som er fastsat til 40 kr. pr.m^2 af Ekspropriationskommissionen. Greve kommune gør gældende, at der ikke er grundlag for at fravige dette sædvanligt anvendte udgangspunkt.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for midlertidig afståelse skal fastsættes til 43.966,67 kr., beregnet således:

1.860 m^2 x 4 kr./m^2 x 60 mdr./12 mdr. (1.9.2013 – 1.9.2018)	37.200,00 kr.
290 m^2 x 4 kr./m^2 x 70 mdr./12 mdr. (1.11.2012 – 1.9.2018)	6.766,67 kr.
	43.966,67 kr.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at Ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse stadfæstes således, at der gives en erstatning 0 kr. for midlertidig eksproprierede arealer, idet der ikke ses at være lidt et tab.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at såfremt Greve Kommune får medhold i, at der skal gives erstatning for midlertidigt eksproprierede arealer, henviser anlægsmyndigheden til Greve Kommunes argument om, at der ifølge Taksationskommissionens praksis ikke betales erstatning for midlertidigt brug i kortere perioder.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning for midlertidigt brug af arbejdsareal i forbindelse med anlæg af en dobbeltsporet jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at Greve Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsareal. Greve Kommune har gjort gældende, at det midlertidigt afståede areal endnu ikke er tilbageleveret i erstatningsretlig forstand, og at kommunen derfor ikke må råde over arealet. Kommunen har imid-

lertid accepteret, at anse arealet for tilbageleveret på det tidspunkt, hvor behandlingen af sagen i Ekspropriationskommissionen nærmede sig, nærmere bestemt den 1. september 2018. Taksationskommissionen er principielt enig med Greve Kommune i, at kommunen ikke har fuld råderet over arealet, før dette er tilbageleveret. Heroverfor må det imidlertid også tages i betragtning, at kommunens borgere har kunnet benytte arealet i perioden fra arbejdets afslutning og indtil den 1. september 2018, og at borgerne dermed har haft en vis brugsværdi af arealet, selvom kommunen ikke har haft fuld råderet over arealet i denne periode.

På den anførte baggrund finder Taksationskommissionen, at erstatningen for midlertidig arealafståelse kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år som det vejledende udgangspunkt, jf. de generelle bemærkninger ovenfor, men at dette udgangspunkt må fraviges skønsmæssigt under hensyn til den forsinkede tilbagelevering af arealet samt det forhold, at kommunens borgere må antages at have haft en vis brugsværdi af arealet i perioden fra arbejdets afslutning og til den 1. september 2018. Taksationskommissionen finder herefter, at erstatningen for midlertidig afståelse af arealet skønsmæssigt kan fastsættes til et samlet beløb på 35.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere Ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for permanent arealafståelse, for pålæg af servitut om eldrift samt for tab af beplantning.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse 4.855 m² à 40 kr. pr. m²: ..... 194.200 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal i alt 2.355 m², heraf privat fællesvej 205 m², netto 2.150 m²..... 35.000 kr.

For pålæg af servitut om eldrift 210 m² à 7 kr. pr. m²: ..... 1.470 kr.

For tab af beplantning: ..... 720 kr.

I alt:..... 231.390 kr.

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

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Susanne Nielsen | Frank Jørgensen

Preben Thorvig | Erling Rørdam

/ Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at hver enkelt erstatningspost kan indbringes for domstolene, ligesom spørgsmål vedrørende de enkelte lb.nr. i kendelsen særskilt kan indbringes for domstolene. Opmærksomheden henledes endvidere på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg, den 7. juli 2021



Bodil Nielsen
Kontorfunktionær

Kendelse TS81001- 00249

Lb. nr. 264, matr.nr. 7 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 5 , 2670 Greve

Ejendommen er et ubebygget areal, beliggende i landzone. Ved ekspropriationsforretningen den 19. august 2013 foretoges ekspropriation af arealer og midlertidige arbejdsarealer til anlægget efter arealfortegnelse nr. 19. Erstatningsspørgsmålet blev udsat og først genoptaget ved en ekspropriationsforretning den 15. og 16. november 2018 efter arealfortegnelse nr. 107, hvortil ekspropriationsindgrebene fra arealfortegnelse nr. 19 var blevet overført, og som også indeholdt nogle supplerende ekspropriationsindgreb. Ekspropriationsindgrebene efter arealfortegnelse nr. 107 omfattede permanent areal på 26.565 m^2 og midlertidige arbejdsarealer på i alt 22.985 m^2.

Greve Kommune gør gældende, at kommunen har krav på erstatning for den midlertidige afståelse med et beløb, der for hvert år svarer til 10% af erstatningen ved permanent afståelse – som er fastsat til 40 kr. pr.m^2 af Ekspropriationskommissionen. Greve kommune gør gældende, at der ikke er grundlag for at fravige dette sædvanligt anvendte udgangspunkt.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for midlertidig afståelse skal fastsættes til 478.216,67 kr., beregnet således:

17.430 m^2 x 4 kr./m^2 x 60 mdr./12 mdr. (1.9.2013 – 1.9.2018) 348.600,00 kr.

5.555 m^2 x 4 kr./m^2 x 70 mdr./12 mdr. (1.11.2012 – 1.9.2018) 129.616,67 kr.

478.216,67 kr.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at Ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse stadfæstes således, at der gives en erstatning 0 kr. for midlertidig eksproprierede arealer, idet der ikke ses at være lidt et tab.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at såfremt Greve Kommune får medhold i, at der skal gives erstatning for midlertidigt eksproprierede arealer, henviser anlægsmyndigheden til Greve Kommunes argument om, at der ifølge Taksationskommissionens praksis ikke betales erstatning for midlertidigt brug i kortere perioder.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning for midlertidigt brug af arbejdsareal i forbindelse med anlæg af en dobbeltsporet jernbane mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at Greve Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsareal. Greve Kommune har gjort gældende, at det midlertidigt afståede areal endnu ikke er tilbageleveret i erstatningsretlig forstand, og at kommunen derfor ikke må råde over arealet. Kommunen har imidlertid accepteret, at anse arealet for tilbageleveret på det tidspunkt, hvor behandlingen af sagen i Ekspropriationskommissionen nærmede sig, nærmere bestemt den 1.

september 2018. Taksationskommissionen er principielt enig med Greve Kommune i, at kommunen ikke har fuld råderet over arealet, før dette er tilbageleveret. Heroverfor må det imidlertid også tages i betragtning, at kommunens borgere har kunnet benytte arealet i perioden fra arbejdets afslutning og indtil den 1. september 2018, og at borgerne dermed har haft en vis brugsværdi af arealet, selvom kommunen ikke har haft fuld råderet over arealet i denne periode.

På den anførte baggrund finder Taksationskommissionen, at erstatningen for midlertidig arealafståelse kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år som det vejledende udgangspunkt, jf. de generelle bemærkninger ovenfor, men at dette udgangspunkt må fraviges skønsmæssigt under hensyn til den forsinkede tilbagelevering af arealet samt det forhold, at kommunens borgere må antages at have haft en vis brugsværdi af arealet i perioden fra arbejdets afslutning og til den 1. september 2018. Taksationskommissionen finder herefter, at erstatningen for midlertidig afståelse af arealet skønsmæssigt kan fastsættes til et samlet beløb på 375.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere Ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for permanent arealafståelse, for pålæg af servitut om eldrift, for servitut om færdselsret samt for tab af beplantning.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse 26.565 m² à 40 kr. pr. m²: ..... 1.062.600 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal i alt 22.985 m² ..... 375.000 kr.

For pålæg af servitut om eldrift 3.515 m² à 7 kr. pr. m²

(10.000 kr.+ 515 m² à 7 kr.)..... 13.605 kr.

For servitut om færdselsret (anlæg af adgangsvej)

ca. 235 m² à 40 kr. pr. m² ..... 9.400 kr.

For tab af beplantning: ..... 27.000 kr.

I alt:..... 1.487.605 kr.

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

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Susanne Nielsen | Frank Jørgensen

Preben Thorvig | Erling Rørdam

/ Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at hver enkelt erstatningspost kan indbringes for domstolene, ligesom spørgsmål vedrørende de enkelte lb.nr. i kendelsen særskilt kan indbringes for domstolene. Opmærksomheden henledes endvidere på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg, den 7. juli 2021



Bodil Nielsen
Kontorfunktionær

Kendelse TS81001- 00250

Lb.nr. 267, matr.nr. 8 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 6 , 2670 Greve

Ejendommen er et ubebygget areal, beliggende i byzone. Ved ekspropriationsforretningen den 19. august 2013 foretoges ekspropriation af arealer og midlertidige arbejdsarealer til anlægget efter arealfortegnelse nr. 19. Erstatningsspørgsmålet blev udsat og først genoptaget ved en ekspropriationsforretning den 15. og 16. november 2018 efter arealfortegnelse nr. 107, hvortil ekspropriationsindgrebene fra arealfortegnelse nr. 19 var blevet overført, og som også indeholdt nogle supplerende ekspropriationsindgreb. Ekspropriationsindgrebene efter arealfortegnelse nr. 107 omfattede permanent areal på 655 m^2 og midlertidige arbejdsarealer på i alt 3.364 m^2.

Greve Kommune gør gældende, at kommunen har krav på erstatning for den midlertidige afståelse med et beløb, der for hvert år svarer til 10% af erstatningen ved permanent afståelse – som er fastsat til 40 kr. pr. m^2 af Ekspropriationskommissionen. Greve kommune gør gældende, at der ikke er grundlag for at fravige dette sædvanligt anvendte udgangspunkt.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for midlertidig afståelse skal fastsættes til 67.280,00 kr., beregnet således:

3.364 m^2 x 4 kr./m^2 x 60 mdr./12 mdr. (1.9.2013 – 1.9.2018) 67.280,00 kr.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at Ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse stadfæstes således, at der gives en erstatning 0 kr. for midlertidig eksproprierede arealer, idet der ikke ses at være lidt et tab.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at såfremt Greve Kommune får medhold i, at der skal gives erstatning for midlertidigt eksproprierede arealer, henviser anlægsmyndigheden til Greve Kommunes argument om, at der ifølge Taksationskommissionens praksis ikke betales erstatning for midlertidigt brug i kortere perioder.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning for midlertidigt brug af arbejdsareal i forbindelse med anlæg af en dobbeltsporet jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at Greve Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsareal. Greve Kommune har gjort gældende, at det midlertidigt afståede areal endnu ikke er tilbageleveret i erstatningsretlig forstand, og at kommunen derfor ikke må råde over arealet. Kommunen har imidlertid accepteret, at anse arealet for tilbageleveret på det tidspunkt, hvor behandlingen af sagen i Ekspropriationskommissionen nærmede sig, nærmere bestemt den 1. september 2018. Taksationskommissionen er principielt enig med Greve Kommune i,

at kommunen ikke har fuld råderet over arealet, før dette er tilbageleveret. Heroverfor må det imidlertid også tages i betragtning, at kommunens borgere har kunnet benytte arealet i perioden fra arbejdets afslutning og indtil den 1. september 2018, og at borgerne dermed har haft en vis brugsværdi af arealet, selvom kommunen ikke har haft fuld råderet over arealet i denne periode.

På den anførte baggrund finder Taksationskommissionen, at erstatningen for midlertidig arealafståelse kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år som det vejledende udgangspunkt, jf. de generelle bemærkninger ovenfor, men at dette udgangspunkt må fraviges skønsmæssigt under hensyn til den forsinkede tilbagelevering af arealet samt det forhold, at kommunens borgere må antages at have haft en vis brugsværdi af arealet i perioden fra arbejdets afslutning og til den 1. september 2018. Taksationskommissionen finder herefter, at erstatningen for midlertidig afståelse af arealet skønsmæssigt kan fastsættes til et samlet beløb på 50.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere Ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for permanent arealafståelse, for servitut om færdselsret samt for tab af beplantning.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse 655 m^2 à 40 kr. pr. m^2: ..... 26.200 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal i alt 3.364 m^2 ..... 50.000 kr.

For servitut om færdselsret (anlæg af adgangsvej)

ca. 340 m^2 à 40 kr. pr. m^2 ..... 13.600 kr.

For tab af beplantning: ..... 4.818 kr.

I alt:..... 94.618 kr.

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

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Susanne Nielsen Frank Jørgensen

Preben Thorvig Erling Rørdam

/ Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at hver enkelt erstatningspost kan indbringes for domstolene, ligesom spørgsmål vedrørende de enkelte lb.nr. i kendelsen særskilt kan indbringes for domstolene. Opmærksomheden henledes endvidere på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg, den 7. juli 2021



Bodil Nielsen
Kontorfunktionær

Kendelse TS81001- 00251

Lb.nr. 297, matr.nr. 9 , Greve By, Greve, beliggende Adresse 5 , 2670 Greve

Ejendommen er et ubebygget areal, beliggende i byzone. Ved ekspropriationsforretningen den 20. august 2013 foretoges ekspropriation af arealer og midlertidige arbejdsarealer til anlægget efter arealfortegnelse nr. 19. Erstatningsspørgsmålet blev udsat og først genoptaget ved en ekspropriationsforretning den 15. og 16. november 2018 efter arealfortegnelse nr. 107, hvortil ekspropriationsindgrebene fra arealfortegnelse nr. 19 var blevet overført, og som også indeholdt nogle supplerende ekspropriationsindgreb. Ekspropriationsindgrebene efter arealfortegnelse nr. 107 omfattede permanent areal på 10.350 m^2 og to midlertidige arbejdsarealer på i alt 1.420 m^2. Endvidere blev der eksproprieret til servitut om eldrift.

Greve Kommune gør gældende, at Ekspropriationskommissionens fastsatte erstatning, for permanent afstået areal, på 40 kr. pr. m^2 er for lav, idet der for løbenummer 297 foreligger en offentlig ejendomsvurdering på 100 kr. pr. m^2 for størstedelen af arealet.

Greve kommune anfører, at Ekspropriationskommissionen har foretaget en markant fravigelse i nedadgående retning.

Greve Kommune gør gældende, at en antagelse om, at værdien af arealerne på ekspropriationstidspunktet svarede til andre grønne arealer ikke er tilstrækkelig til at foretage en så markant fravigelse i nedadgående retning set i forhold til den offentlige vurdering. Greve Kommune anfører, at en meget markant fravigelse kræver, at der ved erstatningsfastsættelsen opereres ud fra vejledende udgangspunkter, idet der ellers vil være risiko for vilkårlighed, og jo større fravigelse der er tale om, desto stærkere et grundlag skal der være.

Greve Kommune gør gældende, at anlægsmyndigheden ikke har løftet bevisbyrden for den meget lave erstatning som Ekspropriationskommissionen har fastsat.

Greve Kommune gør gældende, at det fremgår af lokalplan nr. 14.17, at der overordnet er tale om et erhvervsområde, og at lokalplanen blandt andet giver mulighed for opførelse af erhvervsbygninger til fremstillings-, lager- og transportvirksomheder samt engroshandel. Greve Kommune finder derfor, at der er tale om arealer, som generelt er særdeles egnede til erhvervsformål, og erstatningsfastsættelsen må skulle afspejle dette.

Greve Kommune gør gældende, at der i mangel af et tilstrækkeligt sikkert grundlag for andet, er det kommunens opfattelse, at der ved fastsættelse af erstatningen for permanent afståelse af de pågældende arealer skal anvendes en takst på 100 kr. pr. m^2 svarende til den offentlige vurdering.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for permanent afståelse herefter skal fastsættes til: 10.350 m^2 x 100 kr./m^2 = 1.035.000,00 kr.

Greve Kommune gør gældende, at kommunen har krav på erstatning for den midlertidige afståelse med et beløb, der for hvert år svarer til 10% af erstatningen ved permanent afståelse. Greve Kommune finder ikke, at der er grundlag for at fravige dette sædvanligt anvendte udgangspunkt.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for midlertidig afståelse skal fastsættes til 78.433,33 kr., beregnet således:

670 m^2 x 4 kr./m^2 x 61 mdr./12 mdr. (1.9.2013 – 1.10.2018) 34.058,33 kr.

750 m^2 x 4 kr./m^2 x 70 mdr./12 mdr. (1.11.2012 – 1.9.2018) 44.375,00 kr.

78.433,33 kr.

Greve Kommune gør gældende, at finder Taksationskommissionen ikke at kunne tiltræde den nævnte takst på 100 kr. pr. m^2, er det Greve kommunes opfattelse, at der i hvert fald skal anvendes en takst, der er væsentligt højere end 40 kr. pr. m^2.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at Ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse stadfæstes således, at der gives en erstatning på 40 kr. pr. m^2 for permanent eksproprierede arealer og 0 kr. for midlertidig eksproprierede arealer idet, der ikke ses at være lidt et tab.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at såfremt Greve Kommune får medhold i, at der skal gives erstatning for midlertidigt eksproprierede arealer, henviser anlægsmyndigheden til Greve Kommunes argument om, at der ifølge Taksationskommissionens praksis ikke betales erstatning for midlertidigt brug i kortere perioder.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb og midlertidigt brug af arbejdsareal i forbindelse med anlæg af en dobbeltsporet jernbane mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder af samme grunde som anført af Ekspropriationskommissionen, at erstatning for det permanente areal på 10.350 m^2 passende kan fastsættes til 40 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen finder, at Greve Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsareal. Greve Kommune har gjort gældende, at de to midlertidigt afståede arealer endnu ikke er tilbageleveret i erstatningsretlig forstand, og at kommunen derfor ikke må råde over arealerne. Kommunen har imidlertid accepteret, at anse arealerne for tilbageleveret på det tidspunkt, hvor behandlingen af sagen i Ekspropriationskommissionen nærmede sig, nærmere bestemt den 1. september 2018. Taksationskommissionen er principielt enig med Greve Kommune i, at kommunen ikke har fuld råderet over arealerne, før disse er tilbageleverede. Heroverfor må det imidlertid også tages i betragtning, at kommunens borgere har kunnet benytte arealerne i perioden fra arbejdets afslutning og indtil den 1. september 2018, og at borgerne dermed har haft en vis brugsværdi af arealerne, selvom kommunen ikke har haft fuld råderet over arealerne i denne periode.

På den anførte baggrund finder Taksationskommissionen, at erstatningen for midlertidig arealafståelse kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år som det vejledende udgangspunkt, jf. de generelle bemærkninger ovenfor, men at dette udgangspunkt må fraviges skønsmæssigt under hensyn til den forsinkede tilbagelevering af arealerne samt det forhold, at kommunens borgere må antages at have haft en vis brugsværdi af arealerne i perioden fra arbejdets afslutning og til den 1. september 2018. Taksationskommissionen finder herefter, at erstatningen for midlertidig afståelse af arealerne skønsmæssigt kan fastsættes til et samlet beløb på 25.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere Ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for pålæg af servitut om eldrift samt for tab af beplantning.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse 10.350 m^2 à 40 kr. pr. m^2: ..... 414.000 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal i alt 1.420 m^2 …..…… 25.000 kr.

For pålæg af servitut om eldrift 135 m^2 minimumserstatning ..... 1.000 kr.

For tab af beplantning…..... 6.000 kr.

I alt:…..... 446.000 kr.

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

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Susanne Nielsen Erling Rørdam

Frank Schor Jørgensen Preben Thorvig

/ Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at hver enkelt erstatningspost kan indbringes for domstolene, ligesom spørgsmål vedrørende de enkelte lb.nr. i kendelsen særskilt kan indbringes for domstolene. Opmærksomheden henledes endvidere på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg, den 7. juli 2021



Bodil Nielsen
Kontorfunktionær

Kendelse TS81001- 00252

Lb.nr. 301, matr.nr. 10 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 5 , 2670 Greve.

Ejendommen er et ubebygget areal, beliggende i byzone. Ved ekspropriationsforretningen den 20. august 2013 foretoges ekspropriation af arealer og midlertidige arbejdsarealer til anlægget efter arealfortegnelse nr. 19. Erstatningsspørgsmålet blev udsat og først genoptaget ved en ekspropriationsforretning den 15. og 16. november 2018 efter arealfortegnelse nr. 107, hvortil ekspropriationsindgrebene fra arealfortegnelse nr. 19 var blevet overført, og som også indeholdt nogle supplerende ekspropriationsindgreb. Ekspropriationsindgrebene efter arealfortegnelse nr. 107 omfattede permanent areal på 755 m^2 og tre midlertidige arbejdsarealer på i alt 1.610 m^2.

Greve Kommune gør gældende, at kommunen har krav på erstatning for den midlertidige afståelse med et beløb, der for hvert år svarer til 10% af erstatningen ved permanent afståelse – som er fastsat til 40 kr. pr.m^2 af Ekspropriationskommissionen. Greve kommune gør gældende, at der ikke er grundlag for at fravige dette sædvanligt anvendte udgangspunkt.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for midlertidig afståelse skal fastsættes til 35.833,33 kr., beregnet således:

520 m^2 x 4 kr./m^2 x 60 mdr./12 mdr. (1.9.2013 – 1.9.2018)	10.400,00 kr.
1.090 m^2 x 4 kr./m^2 x 70 mdr./12 mdr. (1.11.2012 – 1.9.2018)	25.433,33 kr.
	35.833,33 kr.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at Ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse stadfæstes således, at der gives en erstatning 0 kr. for midlertidig eksproprierede arealer, idet der ikke ses at være lidt et tab.

Anlægsmyndigheden gør, med henvisning til arealfortegnelse 107 gældende, at Ekspropriationskommissionens praksis for beregning af erstatning i forhold til den oplyste periodeangivelse er korrekt.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at såfremt Greve Kommune får medhold i, at der skal gives erstatning for midlertidigt eksproprierede arealer, henviser anlægsmyndigheden til Greve Kommunes argument om, at der ifølge Taksationskommissionens praksis ikke betales erstatning for midlertidigt brug i kortere perioder.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning for midlertidigt brug af arbejdsareal i forbindelse med anlæg af en dobbeltsporet jernbane mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at Greve Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsareal. Greve Kommune har gjort gældende, at de tre midlertidigt afståede arealer endnu ikke er tilbageleveret i erstatningsretlig forstand, og at kommunen derfor ikke må råde over arealerne. Kommunen har imidlertid accepteret, at anse arealerne for tilbageleveret på det tidspunkt, hvor behandlingen af sagen i Ekspropriationskommissionen nærmede sig, nærmere bestemt den 1. september 2018. Taksationskommissionen er principielt enig med Greve Kommune i, at kommunen ikke har fuld råderet over arealerne, før disse er tilbageleverede. Heroverfor må det imidlertid også tages i betragtning, at kommunens borgere har kunnet benytte arealerne i perioden fra arbejdets afslutning og indtil den 1. september 2018, og at borgerne dermed har haft en vis brugsværdi af arealerne, selvom kommunen ikke har haft fuld råderet over arealerne i denne periode.

På den anførte baggrund finder Taksationskommissionen, at erstatningen for midlertidig arealafståelse kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år som det vejledende udgangspunkt, jf. de generelle bemærkninger ovenfor, men at dette udgangspunkt må fraviges skønsmæssigt under hensyn til den forsinkede tilbagelevering af arealerne samt det forhold, at kommunens borgere må antages at have haft en vis brugsværdi af arealerne i perioden fra arbejdets afslutning og til den 1. september 2018. Taksationskommissionen finder herefter, at erstatningen for midlertidig afståelse af arealerne skønsmæssigt kan fastsættes til et samlet beløb på 25.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere Ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for permanent arealafståelse samt for tab af beplantning.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse ca. 755 m² à 40 kr. pr. m²: ..... 30.200 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal i alt 1.610 m² ..... 25.000 kr.

For tab af beplantning: ..... 5.580 kr.

I alt:..... 60.780 kr.

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

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Susanne Nielsen | Frank Jørgensen

Preben Thorvig | Erling Rørdam

/ Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at hver enkelt erstatningspost kan indbringes for domstolene, ligesom spørgsmål vedrørende de enkelte lb.nr. i kendelsen særskilt kan indbringes for domstolene. Opmærksomheden henledes endvidere på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg, den 7. juli 2021



Bodil Nielsen
Kontorfunktionær

Kendelse TS81001- 00253

Lb.nr. 304, matr.nr. 11 m.fl. Greve By, Greve, beliggende Adresse 7 , 2670 Greve.

Ejendommen er en erhvervsejendom af speciel karakter, beliggende i byzone. Ved ekspropriationsforretningen den 20. august 2013 foretoges ekspropriation af arealer og midlertidige arbejdsarealer til anlægget efter arealfortegnelse nr. 19. Erstatningsspørgsmålet blev udsat og først genoptaget ved en ekspropriationsforretning den 15. og 16. november 2018 efter arealfortegnelse nr. 107, hvortil ekspropriationsindgrebene fra arealfortegnelse nr. 19 var blevet overført, og som også indeholdt nogle supplerende ekspropriationsindgreb. Ekspropriationsindgrebene efter arealfortegnelse nr. 107 omfattede permanent areal på 125 m^2 og tre midlertidige arbejdsarealer på i alt 775 m^2.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for midlertidig afståelse af et arbejdsareal på 680 m^2 skal fastsættes for perioden helt frem til 13. september 2018.

Greve kommune anfører, at arealet først er tilbageleveret på et langt senere tidspunkt, og det er derfor kommunens opfattelse, at erstatningen i mangel af oplysninger fra anlægsmyndigheden, der kan godtgøre andet, må beregnes ud fra, at tilbagelevering først må anses for at være sket den 13. september 2018 i lighed med mange andre af de af sagen omfattede arealer.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for midlertidig afståelse skal fastsættes til 21.816,67 kr., beregnet således:

680 m^2 x 5,50 kr./m^2 x 70 mdr./12 mdr. (1.11.2012 – 1.9.2018) 21.816,67 kr.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at Greve Kommune ikke har kunnet dokumentere et konkret tab i forbindelse med midlertidig ekspropriation af de pågældende arealer og anlægsmyndigheden finder derfor, at erstatningen skal fastsættes til 0 kr. Anlægsmyndigheden gør gældende, at det er Ekspropriationskommissionens sædvanlige praksis, at erstatningen er 0 kr. for midlertidigt eksproprierede arealer, med mindre der er et dokumenteret tab.

Anlægsmyndigheden er enig i Ekspropriationskommissionens praksis for beregning af erstatning i forhold til den oplyste periodeangivelse i arealfortegnelse nr. 107.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at såfremt Greve Kommune får medhold i, at der skal gives erstatning for midlertidigt eksproprierede arealer, henviser anlægsmyndigheden til Greve Kommunes argument om, at der ifølge Taksationskommissionens praksis ikke betales erstatning for midlertidigt brug i kortere perioder.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning for midlertidigt brug af arbejdsareal i forbindelse med anlæg af en dobbeltsporet jernbane mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder af samme grunde som anført af Ekspropriationskommissionen, at erstatning for det permanente areal på 125 m^2 passende kan fastsættes til 55 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen finder, at Greve Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsareal. Greve Kommune har gjort gældende, at de tre midlertidigt afståede arealer endnu ikke er tilbageleveret i erstatningsretlig forstand, og at kommunen derfor ikke må råde over arealerne. Kommunen har imidlertid accepteret, at anse arealerne for tilbageleveret på det tidspunkt, hvor behandlingen af sagen i Ekspropriationskommissionen nærmede sig, nærmere bestemt den 1. september 2018. Taksationskommissionen er principielt enig med Greve Kommune i, at kommunen ikke har fuld råderet over arealerne, før disse er tilbageleverede. Heroverfor må det imidlertid også tages i betragtning, at kommunens borgere har kunnet benytte arealerne i perioden fra arbejdets afslutning og indtil den 1. september 2018, og at borgerne dermed har haft en vis brugsværdi af arealerne, selvom kommunen ikke har haft fuld råderet over arealerne i denne periode.

På den anførte baggrund finder Taksationskommissionen, at erstatningen for midlertidig arealafståelse kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år som det vejledende udgangspunkt, jf. de generelle bemærkninger ovenfor, men at dette udgangspunkt må fraviges skønsmæssigt under hensyn til den forsinkede tilbagelevering af arealerne samt det forhold, at kommunens borgere må antages at have haft en vis brugsværdi af arealerne i perioden fra arbejdets afslutning og til den 1. september 2018. Taksationskommissionen finder herefter, at erstatningen for midlertidig afståelse af arealerne skønsmæssigt kan fastsættes til et samlet beløb på 15.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere Ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for tab af beplantning.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse 125 m^2 à 55 kr. pr. m^2: ..... 6.875 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal i alt 775 m^2 ..... 15.000 kr.

For tab af beplantning..... 3.360 kr.

I alt:..... 25.235 kr.

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

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Susanne Nielsen | Erling Rørdam

Preben Thorvig | Frank Schor Jørgensen

/ Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at hver enkelt erstatningspost kan indbringes for domstolene, ligesom spørgsmål vedrørende de enkelte lb.nr. i kendelsen særskilt kan indbringes for domstolene. Opmærksomheden henledes endvidere på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg, den 7. juli 2021



Bodil Nielsen
Kontorfunktionær

Kendelse TS81001- 00254

Lb.nr. 340, matr.nr. 12 m.fl. Karlslunde By, Karlslunde, beliggende Adresse 8 , 2690 Karlslunde.

Ejendommen er ubebyggede erhvervslodder, beliggende i byzone. Ved ekspropriationsforretningen den 28. august 2013 foretoges ekspropriation af arealer og midlertidige arbejdsarealer til anlægget efter arealfortegnelse nr. 19. Erstatningsspørgsmålet blev udsat og først genoptaget ved en ekspropriationsforretning den 15. og 16. november 2018 efter arealfortegnelse nr. 107, hvortil ekspropriationsindgrebene fra arealfortegnelse nr. 19 var blevet overført, og som også indeholdt nogle supplerende ekspropriationsindgreb. Ekspropriationsindgrebene efter arealfortegnelse nr. 107 omfattede permanent areal på 3.876 m^2 og midlertidige arbejdsarealer på i alt 887 m^2. Endvidere blev pålagt servitut om eldrift på 660 m^2.

Greve Kommune gør gældende, at Ekspropriationskommissionens fastsatte erstatning, for permanent afstået areal, på 40 kr. pr. m^2 er for lav, idet der for løbenummer 340 foreligger en offentlig ejendomsvurdering på 315 kr. pr. m^2.

Greve kommune anfører, at Ekspropriationskommissionen har foretaget en markant fravigelse i nedadgående retning.

Greve Kommune gør gældende, at en antagelse om, at værdien af arealerne på ekspropriationstidspunktet svarede til andre grønne arealer ikke er tilstrækkelig til at foretage en så markant fravigelse i nedadgående retning set i forhold til den offentlige vurdering. Greve Kommune anfører, at en meget markant fravigelse kræver, at der ved erstatningsfastsættelsen opereres ud fra vejledende udgangspunkter, idet der ellers vil være risiko for vilkårlighed og jo større fravigelse der er tale om, desto stærkere et grundlag skal der være.

Greve Kommune gør gældende, at anlægsmyndigheden ikke har løftet bevisbyrden for den meget lave erstatning, som Ekspropriationskommissionen har fastsat.

Greve Kommune gør gældende, at der i mangel af andet tilstrækkeligt sikkert grundlag, er det kommunens opfattelse, at der ved fastsættelse af erstatningen for permanent afståelse af de pågældende arealer skal anvendes en takst på 315 kr. pr. m^2 svarende til den offentlige vurdering.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for permanent afståelse herefter skal fastsættes til: 3.876 m^2 x 315 kr./m^2 = 1.220.940,00 kr.

Greve Kommune gør gældende, at kommunen har krav på erstatning for den midlertidige afståelse med et beløb, der for hvert år svarer til 10% af erstatningen ved permanent afståelse. Greve Kommune finder ikke, at der er grundlag for at fravige dette sædvanligt anvendte udgangspunkt.

Greve Kommune gør gældende, at erstatningen for midlertidig afståelse skal fastsættes til 140.516,25 kr., beregnet således:

310 m^2 x 4 kr./m^2 x 61 mdr./12 mdr. (1.9.2013 – 1.10.2018)	49.638,75 kr.
577 m^2 x 4 kr./m^2 x 54 mdr./12 mdr. (1.3.2014 – 1.9.2018)	81.789,75 kr.
	131.428,50 kr.

Greve Kommune gør gældende, at såfremt Taksationskommissionen finder ikke at kunne tiltræde den nævnte takst på 315 kr. pr. m^2, er det Greve kommunes opfattelse, at der i hvert fald skal anvendes en takst, der er væsentligt højere end 40 kr. pr. m^2.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at Ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse stadfæstes således, at der gives en erstatning på 40 kr. pr. m^2 for permanent eksproprierede arealer og 0 kr. for midlertidig eksproprierede arealer, idet der ikke ses at være lidt et tab.

Anlægsmyndigheden gør med henvisning til arealfortegnelse 107 gældende, at Ekspropriationskommissionens praksis for beregning af erstatning i forhold til den oplyste periodeangivelse er korrekt.

Anlægsmyndigheden anfører, at ejendommens offentlige vurdering er sat til samme niveau som de omkringliggende ejendomme, som er omfattet af lokalplan 13.20, der udlægges til institutionsformål og derved til anden anvendelse.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at i forhold til ejendommens anvendelsesmuligheder, jf. byplanvedtægten, er der ikke mulighed for at udnytte ejendommen til erhvervsmæssige formål.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb og midlertidigt brug af arbejdsareal i forbindelse med anlæg af en dobbeltsporet jernbane mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder af samme grunde som anført af Ekspropriationskommissionen, at erstatning for det permanente areal på 3.876 m^2 passende kan fastsættes til 40 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen finder, at Greve Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsareal. Greve Kommune har gjort gældende, at de midlertidigt afståede arealer endnu ikke er tilbageleveret i erstatningsretlig forstand, og at kommunen derfor ikke må råde over arealerne. Kommunen har imidlertid accepteret, at anse arealerne for tilbageleveret på det tidspunkt, hvor behandlingen af sagen i Ekspropriationskommissionen nærmede sig, nærmere bestemt den 1. september 2018. Taksationskommissionen er principielt enig med Greve Kommune i, at kommunen ikke har fuld råderet over arealerne, før disse er tilbageleverede. Heroverfor må det imidlertid også tages i betragtning, at kommunens borgere har kunnet benytte arealerne i perioden fra arbejdets afslutning og indtil den 1. september 2018, og at borgerne dermed har haft en vis brugsværdi af arealerne, selvom kommunen ikke har haft fuld råderet over arealerne i denne periode.

På den anførte baggrund finder Taksationskommissionen, at erstatningen for midlertidig arealafståelse kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år som det vejledende udgangspunkt, jf. de generelle bemærkninger ovenfor, men at dette udgangspunkt må fraviges skønsmæssigt under

hensyn til den forsinkede tilbagelevering af arealerne samt det forhold, at kommunens borgere må antages at have haft en vis brugsværdi af arealerne i perioden fra arbejdets afslutning og til den 1. september 2018. Taksationskommissionen finder herefter, at erstatningen for midlertidig afståelse af arealerne skønsmæssigt kan fastsættes til et samlet beløb på 12.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere Ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for pålæg af servitut om eldrift samt for tab af beplantning.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse 3.876 m² à 40 kr. pr. m²: ..... 155.040 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal i alt 887 m² ..... 12.000 kr.

For pålæg af servitut om eldrift ca. 660 m² à 7 kr. pr. m² ..... 4.620 kr.

For tab af beplantning..... 64.010 kr.

I alt:..... 235.670 kr.

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

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Susanne Nielsen Erling Rørdam

Frank Schor Jørgensen Preben Thorvig

/ Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af

erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at hver enkelt erstatningspost kan indbringes for domstolene, ligesom spørgsmål vedrørende de enkelte lb.nr. i kendelsen særskilt kan indbringes for domstolene. Opmærksomheden henledes endvidere på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg, den 7. juli 2021



Bodil Nielsen
Kontorfunktionær