Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretningen den 30. januar 2023

Sagsnr. 2022-066688

Sagens parter:

Ejer: Virksomhed 1

(herefter benævnt ejeren)

matr.nr. Matr. nr.

Beliggende: Adresse 1

Adresse 2

(Lb.nr. Lb.nr.)

VS

Anlægsmyndighed: Virksomhed 2
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for et ekspropriationsindgreb i form af pålæg af servitut om metroens sikkerhed; servitut om metrostation og boret tunnel.

Mandag den 30. januar 2023, ca. kl. 10:00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Sydhavns Plads 15, 2450 København SV, ved Scandic Sydhavnen.

Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Karl Frandsen og cand.jur., Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer landinspektør Erling Rørdam og ejendomsmægler Tina Ortmann.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør, Karsten Willeberg-Nielsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af ejer den 31. marts 2022 sammen med sagerne 2022-066117, 2022-066690, 2022-066691 og 2022-066692. Sagerne blev behandlet samlet.

Ejeren gav møde ved chefkonsulent, Person 1 samt ejendomsleder for karré 14 og 17, Person 2 , ejendomsleder for karré 5, Person 3 , ejendomsleder for karré 8, Person 4 og ejendomsleder for Adresse 3 , Person 5 .

Anlægsmyndigheden gav møde ved projektleder Person 6 og landinspektør Person 7 .

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.merc.jur., Nanna Ingemann Pedersen.

Sagens oplysninger

I forbindelse med etableringen af en metro til Sydhavnen, jf. Lov om en Cityring (Lov nr. 522 af 6. juni 2007 med senere ændringer), blev ejers ejendom ved ekspropriationsforretning den 1. marts 2016 pålagt servitut om metroens sikkerhed; servitut om metrostation og boret tunnel, som anført i Arealfortegnelse Adresse 4 nr. 4.

Servituttens formål er at forhindre, at der på ejendommen foretages noget, som kan skade metroanlægget og dermed forringe anlæggets og passagernes sikkerhed. Servitut om Adresse 4 station omfatter forskellige zoner over og ud til 30,0 m vandret fra stationskonstruktionens kant. Servitutten gælder for strækningen st. 3.114 - 3.288. Servitut om boret tunnel omfatter arealet inden for 33,0 m fra centerlinje af tunnelrør. Servitutten gælder for strækningerne st. 2.708 - 3.185 og 3.234 - 3.652.

Servitutten berører 728 m^2 af ejendommens areal og omfatter bestemmelser om bl.a. belastningsbegrænsninger, dybde- og udgravningsbegrænsninger samt vibrationer.

Ejendommen matr.nr. Matr. nr. (karré 14) har et samlet areal på 9.375 m^2. Ejendommen var ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 155.000.000 kr., herunder en grundværdi på 24.646.800 kr.

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

- Klage af 31. marts 2022 fra chefkonsulent Person 1 p.v.a. ejer
- Kendelse af 3. marts 2022 - Udskrift af forhandlingsprotokollen (68. hæfte)
- Forhandlingsprotokol 3. hæfte af 1. marts 2016
- Forhandlingsprotokol 65. hæfte af 8. oktober 2021
- Arealfortegnelse – Adresse 4 nr. 4 – Kommune , august 2021
- E-mail af 20. december 2022 med anlægsmyndighedens supplerende bemærkninger
- E-mail af 22. december 2022 fra ledende landinspektør Karsten Willeberg-Nielsen med supplerende indlæg

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 31. marts 2021:

"Det er kommissionens opfattelse, at pålæg af metroservitutten generelt ikke medfører nogen reel begrænsning i ejerens råden og den fremtidige udnyttelse af den omhandlede ejendom, ligesom servitutpålægget ikke medfører en forringelse ad ejendomsværdien. Kommissionen finder herved, at den fastsatte erstatning for servitutpålægget er udtryk for et grundbeløb/minimumserstatning. Der henvises i øvrigt til kommissionens vurdering og bemærkninger m.v. i forhandlingsprotokollens 65. hæfte.

Der henvises endvidere til, at Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved flere kendelser, herunder bl.a. taksationskommissionens kendelse af 23. september 2019 (sag.nr. TS81001-00210) – optrykt i KFE 2019 side 1131 ff. Side 1131 ff., har stadfæstet ekspropriationskommissionens kendelser i lignende sager i forbindelse med pålæg af metrosikkerhedsservitutter ved anlæg af Cityringen.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om Adresse 4 *station og boret tunnel:..... 10.000 kr.*

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

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

Besigtigelse

Forretningen blev indledt med besigtigelse af karré 14, matr.nr. Matr. nr. -, med mulighed for parterne at påpege særlige forhold.

Anlægsmyndigheden fremviste herefter ved hjælp af Arealfortegnelse Adresse 4 nr. 4, hvor metrorøret løber.

Efterfølgende blev der udvekslet synspunkter på Scandic Sydhavnen, Sydhavns Plads 15, Adresse 2 .

Parternes indlæg

Som supplement til Virksomhed 2 s skriftlige indlæg af 20. december 2022 redegjorde anlægsmyndigheden indledningsvis for projektet samt grundlaget for og indholdet af servitut om Adresse 4 station og boret tunnel.

Servitutten skal sikre, at der ikke sker noget med anlægget og passagerer. Med henblik herpå har anlægsmyndigheden vurderet, hvad metrokonstruktionen kan tåle, samt hvilke arbejder der kan udføres på bygninger, uden at anlægsmyndigheden inddrages. Ønsker en ejer at udføre arbejder, der ligger herudover, skal anlægsmyndigheden inddrages.

Servitutterne svarer overordnet til, hvad der er fastsat for tidligere metrostrækninger. Strækningerne i nærværende sag kan dog typisk tåle større belastning end de tidligere metrostrækninger.

S*ervitutbestemmelserne om boret tunnel* fastsætter belastningsbegrænsninger svarende til, at der kan opføres en ca. 9 etagers bygning, enkelte steder dog kun en 6-7 etagers bygning. Yderligere er der tilladt punktbelastninger på max 1.500 kN (svarer til ca. 150 ton).

Servitutbestemmelserne i kapitel 3 om dybdebegrænsning indebærer ifølge anlægsmyndigheden, at der ikke må graves dybere end 8 meter under terræn. Der kan dog, i større afstand end 8 meter fra centerlinje af tunnelrøret med anlægsmyndighedens tilladelse etableres pæle dybere end dette.

Servitutbestemmelserne i kapitel 4 om vibrationer svarer ifølge anlægsmyndigheden overordnet til Miljøstyrelsens generelle grænseværdier. Inden for en afstand af 17/25 meter. må der ikke udføres arbejder, som påfører metrotunnelen vibrationshastigheder på mere end 20 mm/s målt det mest kritiske sted. Metrotunnelen skal monitoreres ved spunsning, ramning og sprængning.

Inden andet vibrationsgenerende arbejde skal det vurderes, hvorvidt grænseværdien vil blive overskredet. Vurderingen skal sendes til anlægsmyndigheden.

For så vidt angår *servitutbestemmelserne om metrostation* henviste anlægsmyndigheden til, at metrostationen på Adresse 4 er en højtliggende metrostation. Den ligger ca. 15 meter under terræn. Terrænet over stationen ligger ca. i kote 3,2 meter (alt over kote 0 (dvs. dansk middelvandstand) er positiv kote, mens alt under kote 0 er negativ kote).

Servituttens belastningsbegrænsninger fastsætter i kapitel 2, at der er tilladt en fladelast eller trafiklast på 20 kPa inden for områder over eller nær metrostationen svarende til halvtung trafik. Området rundt om stationen og tunnelen må belastes med last svarende til 180/225 kPa (svarende til 9 etager) på det laveste projekterede terræn fra enten station eller tunnel. Der må yderligere påføres punktlast på 1.500 kN (svarer til ca. 150 ton), hvis der ikke er andre laster inden for 5 meter, heller ikke på andre ejendomme inden for servitutzonen. Grænseværdierne gælder både under opførelse og for endeligt byggeri. Eksisterende bygninger er ikke omfattet af disse bestemmelser.

Servitutbestemmelsernes dybdebegrænsninger i kapitel 3 fastsætter, at der ikke må bores over eller nær metrostationen. Lokal nedgravning er dog tilladt, såfremt den sidste 0,5 meter er håndgravet. Kloakarbejder vil dermed sandsynligvis kræve dialog med både anlægsmyndigheden og kommunen.

For området rundt om den højtliggende del af stationen og over tunnelen må der graves ca. 2,5 meter under terræn. Det samme gælder for tilsvarende påvirkning ved andre typer arbejder, f.eks. spunsning, grundvandssænkning mv.

I området rundt om den dybtliggende del af stationen og over tunnelen må der graves 8 meter under terræn og 5 meter under terræn ved andre typer arbejder som spuns, grundvandssænkning mv. Graves der under 5 meter, skal der afstives.

I området rundt om dele af stationen og over tunnelen må der bores og sættes pæle til 5 meter over tunnelen. Der kan graves dybere, hvis der er fremsendt skriftlig dokumentation godkendt af anlægsmyndigheden.

For området 5 meter ved siden af stationen kræves skriftlig godkendelse, inden der etableres jordankre, foretages styret underboring eller lignende inden for 5 meter under metrokonstruktionen eller ved tunnel inden for 5 meter over metrokonstruktionen.

Servituttens vibrationsbestemmelser i kapitel 4 fastsætter en beskyttelseszone på 30 meter fra yderkanten af metrokonstruktionen. I beskyttelseszonen gælder for vibrationsgenererende arbejde en grænseværdi på 5,0 mm/s i relation til metrostationen og 20,0 m/s i relation til metrotunnelen for vibrationsgenererende arbejde. Inden sådant arbejde påbegyndes skal der foretages en vurdering af risikoen for overskridelse af grænseværdierne. Vurderingen skal godkendes af anlægsmyndigheden, der kan kræve monitorering af arbejdet, hvis risikoen for overskridelse ikke er ubetydelig. Ved vibrationsgenererende anlægsaktiviteter såsom spunsning mv. skal metrokonstruktionen monitoreres med vibrationsmålere under hele forløbet. Ved overskridelse af grænseværdierne skal arbejdet straks indstilles.

Servituttens kapitel 5-7 indeholder bestemmelser om tanke til opbevaring og ledninger til transport af brandfarlige væsker og om gas- og fjernvarmeledninger mv.

Servituttens bestemmelser i kapitel 8 om beplantning og terræn indebærer, at beplantning inden for 30 meter fra metrostationen ikke må være farlig for passagerer og drift, heller ikke ved beskæring eller lignende arbejder. Desuden må kraner, arbejdsredskaber og master mv. ikke kunne vælte eller tabe last til fare for passagerer eller drift. Terrænet må ikke reguleres, således at vandmængden til metroanlægget forøges.

Der kan dispenseres fra servitutbestemmelserne, jf. disses kapitel 10. Dette forudsætter, at anlægsmyndigheden kontaktes, samt at der er dokumentation for, at det påtænkte arbejde ikke skader metroen. Desuden skal anlægsmyndigheden have adgang til at føre tilsyn med arbejdets udførelse, som skal dokumenteres skriftligt over for anlægsmyndigheden.

Ejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Ejeren indledte sit indlæg med at fremhæve, ejeren ikke er modstander af metroen, men anser projektet for en betydelig forbedring af den kollektive trafik. Servitutbestemmelserne giver imidlertid ejeren problemer med hensyn til arbejder på ejendommen nu og i fremtiden, hvis bygninger skal ændres. Ejeren henviste i den forbindelse til, at det er sandsynligt, at der skal gennemføres omfattende ændringer i de eksisterende konstruktioner og anførte, at erstatningen skal forhøjes for at afspejle sådanne fremtidige ændringer.

Ejeren anførte, at servitutbestemmelserne indebærer øgede omkostninger til navnlig rådgivning, og at disse omkostninger ikke er dækket af det erstatningsbeløb, der er fastsat af ekspropriationskommissionen.

Ejeren henviste til, at der for karré 14 er planlagt tag- og vinduesudskiftning i 2026-27. Dette arbejde kan udføres uden at komme i karambolage med servitutten, men der skal muligvis findes en anden løsning end oprindeligt planlagt, hvilket sandsynligvis vil fordyre projektet.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Til støtte for påstanden anførte anlægsmyndigheden, at servitutpålægget ikke indebærer noget økonomisk tab, og at der alene kan være tale om en mindre erstatning for ulemper i forbindelse med håndteringen af servitutten.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at servitutbestemmelserne ikke påvirker eksisterende forhold eller ejerens mulighed for at udføre en del arbejder på ejendommen uden dialog med anlægsmyndigheden. I øvrigt giver anlægsmyndigheden forholdsvis hurtigt svar på ønsker om dispensation, og det meste kan lykkes gennem dialog.

Med henvisning til, at ejeren ikke har fremlagt konkrete planer for fremtidige ændringer af ejendommen, gjorde anlægsmyndigheden gældende, at der ikke kan være tale om erstatning for eventuelle fremtidige udgifter forbundet med projekter, som der ikke på ekspropriationstidspunktet var aktuelle eller nært forestående planer om at gennemføre. Særligt med hensyn til de af ejeren nævnte fremtidige projekter har anlægsmyndigheden desuden henvist til, at en del af de arealer, ejeren ønsker at råde over ved projektarbejder, er offentlige vejarealer, som ejeren i forvejen ikke har råderet over uden tilladelse fra vejmyndigheden.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Udgangspunktet for erstatning ved ekspropriation, herunder ved pålæg af servitutter, er, at det med indgrebet forbundne tab skal erstattes, typisk svarende til ejendommens nedgang i handelsværdi, jf. ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. For så vidt angår servitutter er det afgørende, hvilken rådighedsindskrænkning der pålægges ejeren med hensyn til ejendommens aktuelle anvendelse og sandsynlige fremtidige udnyttelsesmuligheder.

Taksationskommissionen er enig med ekspropriationskommissionen i, at servitutbestemmelserne ikke medfører nogen reel begrænsning i ejerens aktuelle råden over ejendommen. For så vidt angår den sandsynlige fremtidige udnyttelse af ejendommen finder taksationskommissionen i lighed med ekspropriationskommissionen ikke, at servitutbestemmelserne pålægger ejeren begrænsninger, der går ud over, hvad der allerede gælder for en fuldt udbygget ejendom i det pågældende område. Servitutbestemmelserne er begrundet i sikkerhedshensyn og indebærer i det væsentlige alene en konkretisering af de sikkerhedsmæssige krav, der følger af almindelige regler.

Samlet set deler taksationskommissionen således ekspropriationskommissionens vurdering af, at servitutpålægget ikke indebærer nogen reel begrænsning af ejerens udnyttelse af ejendommen og dermed heller ikke nogen reel forringelse af ejendommens handelsværdi.

Ejerens eventuelt øgede udgifter til rådgivning i forbindelse med fremtidige projekter er usikre og ubestemte og kan efter taksationskommissionens opfattelse ikke kræves erstattet.

Taksationskommissionen finder herefter, at der i overensstemmelse med hidtidig praksis alene skal betales erstatning for den ulempe, der er forbundet med håndteringen af servitutten m.v., og kan af de af ekspropriationskommissionen anførte grunde tilslutte sig det af ekspropriationskommissionen tilkendte beløb på 10.000 kr.

Konklusion

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

Erstatningen for servitut om Adresse 4 og boret tunnel fastsættes til 10.000 kr.

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

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

Peter Møgelvang-Hansen

Karl Frandsen

Susanne Nielsen

Erling Rørdam

Tina Ortmann

/ Nanna Ingemann Pedersen

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

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 29. marts 2023

Nanna I. Pedersen

Nanna Ingemann Pedersen
Fuldmægtig, cand.merc.jur.