Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 28. og 29. februar 2024

Sagens parter:

Lodsejer: Brøndby Kommune

mod

Anlægsmyndighed: Banedanmark

Lb.nr. 176, matr.nr. 9a Brøndbyøster By, Brøndbyøsters, beliggende Brøndbyøstervej 161, 2605 Brøndby - **2023-142700**

Lb.nr. 178, matr.nr. 10b m.fl. Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 161, 2605 Brøndby - **2023-143172**

Lb.nr. 179, matr.nr. 10g Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 161, 2605 Brøndby - **2023-143181**

Lb.nr. 234, matr.nr. 12 Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 184, 2605 Brøndby - **2023-143183**

Lb.nr. 235, matr.nr. 13a Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 184, 2605 Brøndby - **2023-143188**

Lb.nr. 236, matr.nr. 15a Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 184, 2605 Brøndby - **2023-143190**

Lb.nr. 058, matr.nr. 25ao m.fl., Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Bygaden 109, 2605 Brøndby - **2023-143196**

Lb.nr. 059, matr.nr. 106a m.fl., Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Sydgårdsvej 19, 2605, (rørlagt vandløb) - **2023-147576**

Lb.nr. 061, matr.nr. 8n m.fl., Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Midlergårdsvej 24, 2605 Brøndby - **2023-147580**

Lb.nr. 239, matr.nr. 27aa m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Tavlestien 8, 2605 Brøndby (Tavlebakkegård) - **2023-147583**

Lb.nr. 240, matr.nr. 27a m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Tavlestien 8, 2605 Brøndby - **2023-147587**

Lb.nr. 241, matr.nr. 26a m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Tavlestien 8, 2605 Brøndby - **2023-147588**

Lb.nr. 002, matr.nr. 7b m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Sydgårdsvej 12, 2605 Brøndby - **2023-147589**

Lb.nr. 063, matr.nr. 123a Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Sydgårdsvej 2, 2605 Brøndby - **2023-147590**

Lb.nr. 066, matr.nr. 7c Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Store Harekærvej 120A, 2605 Brøndby - **2023-148085**

Lb.nr. 068, matr.nr. 1c Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Lille Harekærvej 3, 2605 Brøndby - **2023-148086**

Lb.nr. 070, matr.nr. 1f Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Mosebjergvej 1, 2605 Brøndby - **2023-148087**

Lb.nr. 071, matr.nr. 125 Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Lille Harekærvej 2, 2605 Brøndby - **2023-148088**

Lb.nr. 072, matr.nr. 6a m.fl., Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Brøndbyvej 145, 2605 Brøndby - **2023-148090**

Lb.nr. 076, matr.nr. 5av Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Brøndbyvej 146, 2605 Brøndby - **2023-148092**

Lb.nr. 431, matr.nr. 4ad m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Brøndbyvej 151, 2605 Brøndby - **2023-148094**

Lb.nr. 109, matr.nr. 15q Vallensbæk By, Vallensbæk, beliggende Rendsagervej 5, 2665 Vallensbæk - **2023-148095**

Lb.nr. 110, matr.nr. 4c Vallensbæk By, Vallensbæk, beliggende Rendsagervej 5/Vejlegårdsvej 131, 2605 Brøndby - **2023-148096**

Lb.nr. 174 litra ”ar” Brøndbyøster By, Brøndbyøster, kommunevej Avedøre Havnevej, 2605 Brøndby - **2023-149022**

Lb.nr. 230, litra ”l” Brøndbyvester By, Brøndbyvester, kommunevej Brøndbyøstervej, 2605 Brøndby - **2023-149023**

Lb.nr. 244, litra ”bc” Brøndbyvester By, Brøndbyvester, kommunevej Brøndbyvester Boulevard, 2605 Brøndby - **2023-149024**

Lb.nr. 436, matr.nr. 10k Vallensbæk By, Vallensbæk, beliggende Rendsagervej 5, 2625 Vallensbæk - **2023-149025**

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår forskellige erstatningsposter.

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatningsfastsættelse ved anlæg af ny bane København - Ringsted.

Onsdag den 28. februar 2024, ca. kl. 9.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved Scandic Glostrup, Roskildevej 550, 2605 Brøndby. Herefter kørte alle parterne samt kommissionen på besigtigelse til fælles udvalgte lb.nre. heriblandt lb.nre. 176, 178, 179, 234, 235, 239, 240, 241, 058, 059 og 063. Herefter var der udveksling af synspunkter og efterfølgende votering på Scandic Glostrup.

Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor, dr.jur. Thomas Riis, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, vurderingsinspektør Preben Thorvig og cand.jur. Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, ejendomsmægler og vurderingsspecialist Per Lund Sørensen og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Inger Juhl Larsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved e-mail af 11. juli 2023 af lodsejers repræsentant. Lodsejer var på dagen repræsenteret af advokat Anders Valentiner-Branth og konsulent Hannah Vilvig, begge fra Civitas Advokater, samt fagkonsulent Kim Tang, Danske Anlægsgartnere, og juridisk konsulent Jesper Storskov, Brøndby Kommune.

Anlægsmyndigheden gav møde ved projektleder Heidi Evy Jørgensen, Banedanmark, og konsulenterne Malene Louise Mølbak, Morten Krebs, og Peter Erbs-Maibing, alle landinspektører fra COWI.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

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

- Kendelse: Udskrift af forhandlingsprotokollen af 19. juni 2023, 293. hæfte
- Klage: Brev af 11. juli 2023 fra Brøndby Kommune med bilag
- Mappe: Brøndby Kommune Materialesamling I
- Mappe: Brøndby Kommune Materialesamling II
- Mappe: Banedanmark Materialesamling I
- Mappe: Banedanmark Materialesamling II
- Mappe: Banedanmark Materialesamling III
- Mappe: Banedanmark Materialesamling IV
- Mappe: Materialesamling Diverse I
- Mappe: Materialesamling Diverse II
- Forskelligt eftersendt materiale fra begge parter

Ekspropriationskommissionens afgørelser af 19. juni 2023 vedr. de enkelte løbenumre:

Lb.nr. 176, matr.nr. 9a Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 161, 2605 Brøndby

"Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 12 kr. pr. m². Hertil kommer 5 kr. pr. m² for tab af beplantning (veddet) på det permanent eksproprierede skovareal, dvs. en samlet erstatning på 17 kr. pr. m².

Erstatningen for midlertidig brug fastsættes til 1,20 kr. pr. m² i 85 mdr. med et efter kommissionens skøn fastsat passende fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbageleveringen. Det midlertidigt eksproprierede areal ved "Grønningen" skal sidestilles med brugen af det øvrige Bakkeskovsareal, da Banedanmark har haft råderetten, og da det efter det oplyste ikke har været tilstrækkeligt klart for kommunen og brugerne af arealet, at arealet alligevel ikke blev anvendt som arbejdsareal.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af de fastsatte takster for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitut om afløbsledning og servitut om afvandingsledning, der herefter fastsættes til 5 kr. pr. m².

Da det ikke står klart, om de fældede Tjørn var placeret på de arealer, som Banedanmark er pligtig at genplante eller tilplante med skov, jf. nedenfor, skal der ikke ske bortfald af erstatningen for denne del. Erstatningen for tab af beplantning (10 stk. Tjørn) findes herefter passende at kunne fastsættes til samlet 10.000 kr.

Kommissionen finder, at Banedanmark inden udgangen af 2024 skal genplante/retablere fredskov på de midlertidig eksproprierede arealer. Der bliver herefter ikke tale om erstatning for tab af fredskov på det midlertidigt eksproprierede areal. Med henvisning til det i forhandlingsprotokollens 28. hæfte s. 445 finder kommissionen, at Banedanmark som anført skal beplante støjvolden med skov i det omfang, at det er muligt og forsvarligt under hensyn til hældningen på voldens skråninger. Alternativt beplantes støjvolden med anden sædvanlig og egnet beplantning.

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 6.015 m² á 12 kr.:	*72.180 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 28.775 m² à 1,20 kr. pr. år i 85 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*200.000 kr.*
For servitut om afløbsledning, 450 m² à 5 kr.:	*2.250 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 1.105 m² à 5 kr.:	*5.525 kr.*
For tab af beplantning på permanent eksproprieret areal (fredskov), 77 m² à 5 kr.:	*385 kr.*
For tab af enkeltstående træer (10 stk. Tjørn):	*10.000 kr.*
I alt:	*290.340 kr.*

Erstatningen forrentes med 0 % p.a. fra den 2. april 2013.

Banedanmark retablerer i overensstemmelse med Naturstyrelsens tilladelse fredskov på arealer, der har været eksproprieret til midlertidig brug, samt fornøden beplantning

af støjvolden (med skov i det omfang dette er muligt og forsvarligt, alternativt beplantes støjvolden med anden sædvanlig og egnet beplantning).

For så vidt angår parternes uenighed om den matrikulære berigtigelse og efterregulering ved servicevejen/redningspladsen og de store sten, finder kommissionen, at det omhandlede areal på ca. 34 m^2 er så beskedent, at det som udgangspunkt må omfattes af hjemmelen til mulig efterregulering i ekspropriationsproceslovens § 14, stk. 2. Der ses heller ikke konkret at være grundlag for at fravige dette, idet en flytning af de store sten vil være ret bekostelig, og idet kommissionen har vanskeligt ved at se, at stenene i øvrigt skulle være til gene for kommunen. Der er udført et anlæg, som ser færdigt ud, og kommissionen finder ikke, at anlægget går ud over, hvad der er forudsat i anlægsloven, ved besigtigelsesforretningen og ved ekspropriationsforretningen."

Lb.nr. 178, matr.nr. 10b m.fl. Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 161, 2600 Brøndby

"Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 12 kr. pr. m^2. Hertil kommer 5 kr. pr. m^2 for tab af beplantning (veddet) på det permanent eksproprierede skovareal, dvs. en samlet erstatning på 17 kr. pr. m^2. Beslaglæggelse af arealet til ny privat fællesvej sidestilles erstatningsmæssigt med en afståelse af arealet.

Erstatningen for midlertidig brug fastsættes til 1,20 kr. pr. m^2 i 85 mdr. med et efter kommissionens skøn fastsat passende fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbageleveringen. Det midlertidigt eksproprierede areal ved "Grønningen" skal sidestilles med brugen af det øvrige Bakkeskovsareal, da Banedanmark har haft råderetten, og da det efter det oplyste ikke har været tilstrækkeligt klart for kommunen og brugerne af arealet, at arealet alligevel ikke blev anvendt som arbejdsareal.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitut om afvandingsledning, der herefter fastsættes til 5 kr. pr. m^2.

Både for så vidt angår rækken af asketræer og rækken af popler finder kommissionen, at der er tale om helt særlige trærækker i forhold til den øvrige skov, og disse trærækker er derfor vurderet særskilt, og det pågældende areal er trukket ud af det samlede areal med øvrig beplantningserstatning. Erstatningen for tab af henholdsvis trærække med 9 asketræer og 7 popler findes passende at kunne fastsættes til 1.000 kr. pr. træ, hvilket henholdsvis giver 9.000 kr. og 7.000 kr.

Kommissionen finder, at Banedanmark inden udgangen af 2024 skal genplante/retablere fredskov på de midlertidig eksproprierede arealer. Der bliver herefter ikke tale om erstatning for tab af fredskov på det midlertidigt eksproprierede areal. Med henvisning til forhandlingsprotokollens 28. hæfte s. 445 finder kommissionen, at Banedanmark som anført skal beplante støjvolden med skov i det omfang, at det er muligt og forsvarligt under hensyn til hældningen på voldens skråninger. Alternativt beplantes støjvolden med anden sædvanlig og egnet beplantning.

Etablering af erstatningsnatur (i følge aftale) medtages til 3.600 kr.

Kommissionen finder, at der bør ydes en godtgørelse for sagkyndig bistand på 50.000 kr. for samtlige løbenumre, idet der henvises til kommissionens ovenstående bemærkninger i afsnittet "Generel del".

Der henvises i øvrigt i det hele til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 34.645 m² heraf vej 85 m², netto 34.560 m² á 12 kr.:	*414.720 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 420 à 12 kr.:	*5.040 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 70.900 m² à 1,20 kr. pr. år i 85 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*500.000 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 2.470 m² à 5 kr.:	*12.350 kr.*
For tab af beplantning på permanent eksproprieret areal (fredskov), 3.604 m² + 7.948 m², i alt 11.552 m², fratrukket 561 m² (række af asketræer), og 500 m² (række af popler), jf. nedenfor, dvs. 10.491m² à 5 kr.:	*52.455 kr.*
For tab af trærække - 9 asketræer:	*9.000 kr.*
For tab af trærække - 7 popler:	*7.000 kr.*
Erstatningsnatur (i følge aftale):	*3.600 kr.*
I alt:	*1.004.165 kr.*

Godtgørelse for sagkyndig bistand (samtlige løbenumre): 50.000 kr.

Erstatningen forrentes med 0 % p.a. fra den 2. april 2013.

Banedanmark retablerer i overensstemmelse med Naturstyrelsens tilladelse fredskov på arealer, der har været eksproprieret til midlertidig brug, samt fornøden beplantning af støjvolden."

Lb.nr. 179, matr.nr. 10g Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 161, 2605 Brøndby

"Kommissionen finder under hensyn til arealet karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 12 kr. pr. m².

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 743 m² á 12 kr.: 8.916 kr.

Erstatningen forrentes med 0 % p.a. fra den 2. april 2013.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven

(lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 med senere ændringer)."

Lb.nr. 234, matr.nr. 12 Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 184, 2605 Brøndby

"Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 12 kr. pr. m². Inddragelse af areal til privat vej sidestilles i denne forbindelse med arealafståelse.

Erstatningen for midlertidig brug fastsættes til 1,20 kr. pr. m² i 61 mdr. med et efter kommissionens skøn fastsat passende fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbageleveringen.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af de fastsatte takster for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitutter, og servituterstatningerne fastsættes med baggrund i taksterne for åbent land/landbrugsjord.

Kommissionen finder, at der skal ydes en erstatning for tab af blandet beplantning for 1.540 m².

Kommissionen finder, at Banedanmark inden udgangen af 2024 skal etablere fornøden beplantning i form af græsbeplantning eller anden tilsvarende lav beplantning på støjvolden ud for den muslimske gravplads. Det skal bemærkes, at det pågældende areal ikke ses tidligere at have været tilplantet med skov eller lignende høj og tæt beplantning. Der henvises i øvrigt til det i forhandlingsprotokollens 6. hæfte s. 167 og s. 184 anførte og 108. hæfte, s. 1083 anførte.

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 7.610 m² à 12 kr.:	*91.320 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 1.370 m² à 12 kr.:	*16.440 kr.*
Fradrag for tillagt areal, 7.460 m², heraf vej 585, 6.875 à 12 kr.:	*- 82.500 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 20.113 m² à 1,20 kr. pr. år i 61 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*100.000 kr.*
For servitut om el-drift, 2.380 m² à 3 kr.:	*7.140 kr.*
For servitut om afløbsledning (overlap – kun det største areal erstattes), 820 m² à 5 kr.:	*4.100 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 675 m² à 5 kr.:	*3.375 kr.*
For tab af beplantning på midlertidigt eksproprieret areal, blandet beplantning 1.540 m² à 5 kr.:	*7.700 kr.*
I alt:	*147.575 kr.*

Erstatningen forrentes med 0 % p.a. fra den 16. maj 2013.

Banedanmark etablerer inden udgangen af 2024 fornøden beplantning på støjvolden ud for den muslimske gravplads."

Lb.nr. 235, matr.nr. 13a Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 184, 2605 Brøndby

"Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 12 kr. pr. m². Inddragelse af areal til privat vej sidestilles i denne forbindelse med arealafståelse.

Erstatningen for midlertidig brug fastsættes til 1,20 kr. pr. m² i 61 mdr. med et efter kommissionens skøn fastsat passende fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbageleveringen.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af de fastsatte takster for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitutter, og servituterstatningerne fastsættes med baggrund i taksterne for åbent land/landbrugsjord.

Kommissionen finder, at Banedanmark inden udgangen af 2024 skal etablere fornøden beplantning i form af græsbeplantning eller anden tilsvarende lav beplantning

på støjvolden ud for den muslimske gravplads. Det skal bemærkes, at det pågældende areal ikke ses tidligere at have været tilplantet med skov eller lignende høj og tæt beplantning. Der henvises i øvrigt til det i forhandlingsprotokollens 6. hæfte s. 167 og s. 184 og 108. hæfte, s. 1083 anførte.

Kommissionen finder, at der skal ydes en erstatning for tab af beplantning (3 stk. hvidtjørn) på i alt 3.000 kr.

Erstatningen for erstatningsnatur fastsættes i henhold til aftalen mellem parterne til 12 kr. pr. m².

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 2.625 m² à 12 kr.:	*31.500 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 2.420 m² à 12 kr.:	*29.040 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 40.385 m² à 1,20 kr. pr. år i 61 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*200.000 kr.*
For servitut om afløbsledning, 880 m² à 5 kr.:	*4.400 kr.*
For servitut om afvandingsledning 1.690 m² heraf vej 95 m², 1.595 m² à 5 kr.:	*7.975 kr.*
For tab af beplantning på midlertidigt eksproprieret areal (3 stk. hvidtjørn)	*3.000 kr.*
Erstatningsnatur (ifølge aftale):	*3.600 kr.*
I alt:	*279.515 kr.*

Erstatningen forrentes med 0 % p.a. fra den 23. maj 2013."

Lb.nr. 236, matr.nr. 15a Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 184, 2605 Brøndby

"Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse som landbrugsjord, at erstatningen for midlertidig brug af arbejdsareal skal fastsættes efter

taksten for landbrugsjord, som efter sædvanlig praksis udgør 0,65 kr. pr. m² pr. år. Der foretages ikke fradrag for ibrugtagning af arealet inden tilbagelevering for så vidt angår indgreb S og indgreb U. For så vidt angår indgreb V fastsættes perioden til 41 mdr.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af de fastsatte takster for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitutter, og servituterstatningerne fastsættes med baggrund i taksterne for åbent land/landbrugsjord.

Erstatningen for erstatningsnatur fastsættes i henhold til aftalen mellem parterne til 12 kr. pr. m². Strukturskade fastsættes i henhold til aftale mellem parterne til 2 kr. pr. m². Afgrødetab er afregnet af Banedanmark med forpagteren.

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For brug af midlertidigt arbejdsareal	
(landbrug), 1.785 m² à 0,65 kr. pr. år i 61 mdr. (oprundet):	*5.898 kr.*
290 m² à 0,65 pr. år i 2 mdr. (oprundet):	*32 kr.*
og 285 m² à 0,65 pr. år i 41 mdr. (oprundet):	*633 kr.*
For strukturskade, 2.100 m² à 2 kr.:	*4.200 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 70 m² à 5 kr. (minimum):	*1.000 kr.*
Erstatningsnatur – vandhul og randzone i følge aftale, 1.230 m² à 12 kr.	*14.760 kr.*
I alt:	*26.523 kr.*

Erstatningen forrentes med 0 % p.a. fra den 16. maj 2013."

Lb.nr. 058, matr.nr. 25ao m.fl., Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Bygaden 109, 2605 Brøndby

"Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 12 kr. pr. m². Inddragelse af areal til privat vej sidestilles i denne forbindelse med arealafståelse.

Erstatningen for midlertidig brug fastsættes til 1,20 kr. pr. m² i 64 mdr. med et efter kommissionens skøn fastsat passende fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbageleveringen, idet det samtidig bemærkes, at erstatning for indgreb U (85 m²) indgår i beløbet for indgreb S.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af de fastsatte takster for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitutter, og servituterstatningerne fastsættes med baggrund i taksterne for åbent land/landbrugsjord.

Erstatningen for tab af blandet beplantning findes passende at kunne fastsættes til 6 kr. pr. m², idet der tillige ydes en erstatning for tab af enkelte træer og buske. Kommissionen finder ikke, at der som anført af Banedanmark skal ske bortfald af erstatningen for tab af beplantning, idet det ikke står klart, om den fældede beplantning var placeret på samme sted, som Banedanmark er pligtig at tilplante med skov, jf. nedenfor. Erstatning for tab af fredskovsbeplantning på det midlertidige arbejdsareal er dog bortfaldet, idet Banedanmark tilpligtes at genplante på de samme arealer.

Med henvisning til forhandlingsprotokollens 6. hæfte s. 168 finder kommissionen, at Banedanmark som anført skal beplante udsætningsområdet samt volden mellem Midlergårdsvej og Søndre Ringvej (mellem de to regnvandsbassiner langs Sydgårdsvej) med skov i det omfang, at det er muligt og forsvarligt under hensyn til hældningen på voldens skråninger. Alternativt beplantes støjvolden med anden sædvanlig og egnet beplantning. Desuden beplantes udsætningsområdet med skov.

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 17.280 m² á 12 kr.:	*207.360 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 647 m² á 12 kr.:	*7.764 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 40.298 m² à 1,20 kr. pr. år i 64 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealerne inden tilbagelevering:	*200.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 85 m² i 3 mdr. - indgår i de 200.000 kr., jf. ovenfor:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 3.045 m² à 3 kr. (maksimum):	*9.000 kr.*
For servitut om afløbsledning, 130 m² à 5 kr. (minimum):	*1.000 kr.*
For servitut om afløbsledning, 115 m² à 5 kr. (minimum):	*1.000 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 2.075 m² à 5 kr.:	*10.375 kr.*
For servitut om oversigt, 105 m² à 6 kr. (minimum):	*1.000 kr.*
For tab af beplantning på permanent eksproprieret areal (fredskov), 4.489 m² à 5 kr.:	*22.445 kr.*
For tab af blandet beplantning 1.355 m² à 6 kr., samt enkelte træer og buske (Tjørn, Hyld mv.):	*20.000 kr.*
I alt:	*479.944 kr.*

Erstatningen forrentes med 0,25 % p.a. fra den 20. juni 2012.

Banedanmark retablerer i overensstemmelse med Naturstyrelsens tilladelse fredskov på arealer, der har været eksproprieret til midlertidig brug. Banedanmark beplanter støjvold og udsætningsområde jf. kommissionens tidligere beslutning herom."

Lb.nr. 059, matr.nr. 106a m.fl., Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Sydgårdsvej 19, 2605, (rørlagt vandløb)

"Vedrørende spørgsmålet om erstatning for vandløb, er det korrekt som anført af Banedanmark, at arealerstatningen ved åbne vandløb efter praksis fastsættes til 0 kr. Når der er tale om rørlagte vandløb, er praksis noget mere "broget", og kommissionen finder i den konkrete situation, at arealet bør sidestilles med naboarealer med samme anvendelse, idet arealet har en brugsværdi. Ved midlertidig brug af landbrugsarealer fradrages der normalt heller ikke for rørlagte vandløb. Det vil sige, at der skal ydes en erstatning svarende til naboarealerne.

Kommissionen finder herefter, og under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 12 kr. pr. m². Inddragelse af areal til privat vej sidestilles i denne forbindelse med arealafståelse.

Erstatningen for midlertidig brug fastsættes til 1,20 kr. pr. m² i 61 mdr. med et efter kommissionens skøn fastsat passende fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbageleveringen.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af de fastsatte takster for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitutter, og servituterstatningerne fastsættes med baggrund i taksterne for åbent land/landbrugsjord.

Erstatningen for tab af beplantning (lindetræ og hyldebusk) findes passende at kunne fastsættes til 5.000 kr.

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 935 m² á 12 kr.:	*11.220 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 145 m² á 12 kr.:	*1.740 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 15.280 m² à 1,20 kr. pr. år i 61 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealerne inden tilbagelevering:	*80.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 555 m² i 40 mdr. – indgår i de 80.000 kr. jf. ovenfor:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 285 m² à 3 kr. (minimum):	*1.000 kr.*
For servitut om afløbsledning, 235 m² à 5 kr.:	*1.175 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 180 m² à 5 kr. (minimum):	*1.000 kr.*
For tab af beplantning – enkelte træer (lindetræ og en hyldebusk):	*5.000 kr.*
I alt:	*101.135 kr.*

Erstatning for arealafståelse 870 m² (jf. Arealfortegnelse nr. 4) forrentes med 0,25 % p.a. fra den 20. juni 2012 til den 23. maj 2013. Den resterende erstatning forrentes med 0 % p.a. fra den 23. maj 2013."

Lb.nr. 061, matr.nr. 8n m.fl., Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Midlergårdsvej 24, 2605 Brøndby

"Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 12 kr. pr. m². Inddragelse af areal til privat vej sidestilles i denne forbindelse med arealafståelse. Hertil komme 5 kr. pr. m² for tab af beplantning (veddet) på det permanent eksproprierede skovareal, dvs. en samlet erstatning på 17 kr. pr. m².

Fradrag for tillagt areal findes passende at svare til erstatningsniveauet for det eksproprierede areal, da arealerne er sammenlignelige.

Erstatningen for midlertidig brug fastsættes til 1,20 kr. pr. m² i 75 og 64 mdr. med et efter kommissionens skøn fastsat passende fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbageleveringen.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af de fastsatte takster for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitutter, og servituterstatningerne fastsættes med baggrund i taksterne for åbent land/landbrugsjord.

Kommissionen finder, at Banedanmark inden udgangen af 2024 skal genplante/retablere fredskov på de midlertidig eksproprierede arealer. Der bliver herefter ikke tale om erstatning for tab af fredskov på det midlertidigt eksproprierede areal.

Med henvisning til forhandlingsprotokollens 6. hæfte s. 168 finder kommissionen, at Banedanmark som anført skal beplante volden mellem Midlergårdsvej og Søndre Ringvej (mellem de to regnvandsbassiner langs Sydgårdsvej) med skov i det omfang, at det er muligt og forsvarligt under hensyn til hældningen på voldens skråninger. Alternativt beplantes støjvolden med anden sædvanlig og egnet beplantning. Desuden beplantes udsætningsområdet med skov.

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 41.297 m² à 12 kr.:	*495.564 kr.*
Fradrag for tillagt areal, 7.610 m² à 12 kr.:	*- 91.320 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 24.150 m² à 1,20 kr. pr. år i 75 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*150.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 60 m² i 6 mdr. – indgår i de 150.000 kr., jf. ovenfor:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 9.260 m² à 3 kr. (intet maksimum, da skovareal):	*27.780 kr.*
For servitut om el-drift, jf. ovenfor, tillæg for tab af skovbryn, 360 lb.m. à 12 kr.:	*4.320 kr.*
For tab af beplantning på permanent eksproprieret areal (fredskov), 41.292 m² à 5 kr.:	*206.460 kr.*
I alt:	*792.804 kr.*

Banedanmark retablerer i overensstemmelse med Naturstyrelsens tilladelse fredskov på arealer, der har været eksproprieret til midlertidig brug.

Erstatning for arealafståelse 62.220 m² (jf. Arealfortegnelse nr. 4) forrentes med 0,25 % p.a. fra den 20. juni 2012 til den 23. maj 2013. Den resterende erstatning forrentes med 0 % p.a. fra den 23. maj 2013."

Lb.nr. 239, matr.nr. 27aa m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Tavlestien 8, 2605 Brøndby (Tavlebakkegård)

"Ejendommen Tavlebakkegård er beliggende tæt ved motorvej uden støjvold og har været anvendt til blandet formål, herunder også udlejet med bolig. Ejendommen har således været anvendt til hestehold m.v. indtil relativ kort tid før ekspropriationen. Ejendommen har efter det oplyste været i dårlig stand og er til sidst "opgivet" af kommunen, da den ikke er skønnet rentabel at istandsætte. At bygningerne er i dårlig stand, påvirker dog som udgangspunkt ikke selve grundprisen (bortset fra, at bygningen kan have en negativ værdi, hvis den er til nedrivning). Det fremgår, at der i forbindelse med ekspropriationen er sket et væsentligt indgreb i hestefoldene. Ved besigtigelsesforretningen var ejendommen fortsat udlejet som hesteejendom. Der blev også etableret en interimsvej til ejendommen. Kommissionen finder det samlet set ikke godtgjort, at Brøndby Kommune allerede skulle have "opgivet" ejendommen, inden det blev klart for kommunen, at der ville ske væsentlige indgreb på ejendommen i forbindelse med anlægget af banen. Kommissionen finder på den baggrund, at erstatningen (arealprisen) herefter som udgangspunkt bør svare til den offentlige vurdering, dog med et fradrag grundet støjforholdene på stedet. Kommissionen finder herefter, at erstatningen passende kan fastsættes til 200 kr. pr. m². Inddragelse af areal til privat vej sidestilles i denne forbindelse med arealafståelse.

Erstatningen for midlertidig brug fastsættes til 20 kr. pr. m² i henholdsvis 59 mdr. og 7 mdr. med et efter kommissionens skøn fastsat passende fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbageleveringen.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af de fastsatte takster for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitutter, og servituterstatningerne fastsættes med baggrund i taksterne for åbent land/landbrugsjord.

Erstatningen for tab af blandet beplantning findes passende at kunne fastsættes til 5 kr. pr. m².

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 3.025 m² á 200 kr.:	*605.000 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 10 m² à 200 kr.:	*2.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 3.652 m² à 20 kr. pr. år i 59 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*350.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 1.375 m² i 7 mdr. – indgår i de 350.000 kr. jf. ovenfor:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 80 m² à 25 kr.:	*2.000 kr.*
For tab af blandet beplantning, 885 m² à 5 kr.:	*4.425 kr.*
I alt:	*963.425 kr.*

Erstatningen forrentes med 0 % p.a. fra den 23. maj 2013."

Lb.nr. 240, matr.nr. 27a m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Tavlestien 8, 2605 Brøndby

"Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 12 kr. pr. m². Inddragelse af areal til privat vej sidestilles i denne forbindelse med arealafståelse. Kommissionen finder ikke, at arealerstatningen skal sidestilles med taksten for naboejendommen (Tavlebakkegård), der var udlejede bygninger, (stald og beboelse). Kommissionen finder heller ikke, at arealet skal sidestilles med god landbrugsjord, da det ikke har været dyrket.

Erstatningen for midlertidig brug fastsættes til 1,20 kr. pr. m² i henholdsvis 59 mdr. og 9 mdr. med et efter kommissionens skøn fastsat passende fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbageleveringen.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af de fastsatte takster for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitutter, og servituterstatningerne fastsættes med baggrund i taksterne for åbent land/landbrugsjord.

Erstatningen for tab af blandet beplantning på ca. 275 m² findes passende at kunne fastsættes til 1.500 kr.

Som det fremgår af protokollen for forretningen, må parterne henvises til at anlægge sag ved de almindelige domstole angående spørgsmålet om fældning og fjernelse af hestekastanjerne.

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 2.035 m² heraf vej 40 m², netto 1.995 m² á 12 kr.:	*23.940 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 115 m² à 12 kr.:	*1.380 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 15.278 m² à 1,20 kr. pr. år i 59 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*75.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 880 m² i 7 mdr. – indgår i de 75.000 kr. jf. ovenfor:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 135 m² à 3 kr. (minimumserstatning):	*1.000 kr.*
For tab af beplantning på midlertidigt eksproprieret areal, ca. 275 m²:	*1.500 kr.*
I alt:	*102.820 kr.*

Erstatningen forrentes med 0 % p.a. fra den 23. maj 2013."

Lb.nr. 241, matr.nr. 26a m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Tavlestien 8, 2605 Brøndby

"Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 12 kr. pr. m^2. Inddragelse af areal til ny privat fællesvej sidestilles i denne forbindelse med arealafståelse.

Erstatningen for midlertidig brug fastsættes til 1,20 kr. pr. m^2 i 59 og 5 mdr. med et efter kommissionens skøn fastsat passende fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbageleveringen.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af de fastsatte takster for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitutter, og servituterstatningerne fastsættes med baggrund i taksterne for åbent land/landbrugsjord.

Kommissionen finder, at erstatningen for tab af læbeplantning (popler m.v.) 1.505 m^2 passende kan fastsættes til à 40 kr. pr. m^2, dvs. 60.200 kr., jf. også nedenfor.

Særligt vedrørende aftalen om erstatningsfodboldbaner m.v. skal kommissionen bemærke, at det forhold, at der er anvendt et større areal (ca. 20 % ekstra) til de 3 erstatningsfodboldbaner må afstedkomme, at Banedanmark skal betale 20 % mindre end de faktisk afholdte udgifter til erstatningsfodboldbanerne. At de faktiske udgifter er billigere end udgifterne forudsat i overslaget/tilbudsmaterialet har efter kommissionens opfattelse ingen betydning, da der er tale om et overslag (på 3.475.000 kr.), som ikke kan forpligte Banedanmark til at betale mere end de faktisk afholdte udgifter til erstatningsbaner i samme størrelse som de eksproprierede, jf. også aftalen mellem parterne. Kommissionen finder samtidig, at Banedanmark skal afholde halvdelen af udgifter til græspleje, etablering af sø til drænvand og de arkæologiske undersøgelser, som anført af kommunen, da de anførte udgifter ikke ses at være indeholdt i overslaget/aftalen mellem parterne, dvs. at disse udgifter "kommer oveni". Banedanmark har i indlæg af 13. januar 2023 oplyst, at udgiften til de arkæologiske undersøgelser er betalt i andet regi. Banedanmark har imidlertid ikke fremlagt nærmere dokumentation herfor. Kommissionen har lagt til grund, at betalingen udestår. Banedanmark har heller ikke fremlagt nærmere dokumentation for, at beplantning ved fodboldbanerne (læhegn med popler m.v.) var med i overslaget/aftalen vedrørende fodboldbanerne. Kommissionen må herefter lægge til grund, at beplantningen ikke har været med, jf. også citatet fra en medarbejder ved Brøndby Kommune "Vi kender pt. ikke udgiften" (jf. bilag 24 – mail af 14. oktober 2010). Følgeligt finder kommissionen, at erstatningen vedrørende løbenummer 241 skal beregnes således: Det fremgår af "Notat om erstatningsfodboldbaner i Brøndby Kommune", dateret 15. juli 2021, at de samlede faktiske udgifter udgør 3.943.875 kr. Banedanmark skal betale 80 % (da 20 % skal fratrækkes, jf. ovenfor), dvs. 3.155.100 kr. Banedanmark har allerede betalt 90 % af overslaget på 3.475.000 kr., dvs. at der er betalt 3.127.500 kr. Banedanmark skylder således at betale et restbeløb på 27.600 kr. for erstatningsfodboldbanerne. Hertil kommer erstatning for tab af beplantning, jf. også ovenfor.

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 14.920 m² heraf vej 50 m², netto 14.870 m² á 12 kr.:	*178.440 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 3.125 m² à 12 kr.:	*37.500 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 67.205 m² à 1,20 kr. pr. år i 59 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*350.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 2.085 m² i 5 mdr. – indgår i beløbet på 350.000 kr.:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 4.840 m² à 3 kr. (maksimum):	*9.000 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 570 m² à 5 kr.:	*2.850 kr.*
For servitut om vandledning, 225 m² à 5 kr.:	*1.125 kr.*
For tab af beplantning på midlertidigt eksproprieret areal, læbeplantning (popler m.v.), 1.505 m² à 40 kr.:	*60.200 kr.*
(Aftale om flytning af boldbaner:*	*3.127.500 kr.)*
Restbetaling vedr. aftale om flytning af boldbaner:	*27. 600 kr.*
I alt til udbetaling:	*666.715 kr.*

**Er allerede udbetalt*

(I alt inkl. allerede udbetalt erstatning: 3.794.215 kr.)

Erstatningen forrentes med 0% p.a. fra den 23. maj 2013."

Lb.nr. 002, matr.nr. 7b m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Sydgårdsvej 12, 2605 Brøndby

"Den fremgår i den konkrete sag, at Banedanmark har fastsat prisen på et lignende areal i området ved kolonihaverne til 20 kr. pr. m². Der er tale om et areal, som har nærhed til kolonihaverne. Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 20 kr. pr. m². Beslaglæggelse af arealet til ny privat fællesvej sidestilles erstatningsmæssigt med en afståelse af arealet.

Erstatningen for midlertidig brug fastsættes til 2 kr. pr. m² i 72 mdr. med et efter kommissionens skøn fastsat passende fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbageleveringen.

Erstatningen for tab af blandet beplantning findes passende at kunne fastsættes til 6 kr. pr. m². Kommissionen finder ikke, at der som anført af Banedanmark skal ske bortfald af erstatningen for tab af beplantning, idet det ikke står klart, om den fældede beplantning var placeret på samme sted, som Banedanmark er pligtig at tilplante med skov, jf. nedenfor.

Med henvisning til det i forhandlingsprotokollens 6. hæfte s. 168 finder kommissionen, at Banedanmark som anført skal beplante volden mellem Midlergårdsvej og Søndre Ringvej (mellem de to regnvandsbassiner langs Sydgårdsvej) med skov i det omfang, at det er muligt og forsvarligt under hensyn til hældningen på voldens skråninger. Alternativt beplantes støjvolden med anden sædvanlig og egnet beplantning.

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 24.480 m² á 20 kr.:	*489.600 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 739 m² à 20 kr.:	*14.700 kr.*
Fradrag for tillagt areal fra lb.nr. 061, 31.612 m² à 20 kr. (klargjort af Banedanmark):	*- 632.240 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 15.610 m² à 2 kr. pr. år i 72 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*160.000 kr.*
For tab af blandet beplantning, 395 à 6 kr.:	*2.370 kr.*
I alt:	*34.430 kr.*

Banedanmark beplanter støjvolden med skov i det omfang dette er muligt og forsvarligt, alternativt beplantes støjvolden med anden sædvanlig og egnet beplantning.

Erstatningen forrentes med 0,25 % p.a. fra den 20. juni 2012."

Lb.nr. 063, matr.nr. 123a Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Sydgårdsvej 2, 2605 Brøndby

"Det fremgår i den konkrete sag, at Banedanmark har fastsat prisen på et lignende areal i området ved kolonihaverne til 20 kr. pr. m². Der er tale om et areal, som har nærhed til kolonihaverne og som anvendes til bl.a. nyttehaver. Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 20 kr. pr.m². Tab af skur findes passende at kunne fastsættes til 5.000 kr.

Erstatningen for midlertidig brug fastsættes til 2 kr. pr. m² i 67 mdr. med et efter kommissionens skøn fastsat passende fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbageleveringen.

Erstatningen for tab af blandet beplantning findes passende at kunne fastsættes til 12.000 kr.

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 7.680 m² á 20 kr.:	*153.600 kr.*
Fradrag for tillagt areal fra lb.nr. 002, 555 m² à 20 kr.:	*- 11.100 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 4.045 m² à 2 kr. pr. år i 67 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*30.000 kr.*
For tab af blandet beplantning, samlet 1.935 m²:	*12.000 kr.*
For tab af skur:	*5.000 kr.*
I alt:	*189.500 kr.*

Erstatningen forrentes med 0,25 % p.a. fra den 20. juni 2012."

Lb.nr. 066, matr.nr. 7c Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Store Harekærvej 120A, 2605 Brøndby

"Den fremgår i den konkrete sag, at Banedanmark har fastsat prisen på et lignende areal i området ved kolonihaverne til 20 kr. pr. m². Der er tale om et areal, som har nærhed til kolonihaverne. Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 20 kr. pr. m².

Erstatningen for midlertidig brug fastsættes til 2 kr. pr. m² i 67 mdr. med et efter kommissionens skøn fastsat passende fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbageleveringen.

Erstatningen for tab af beplantning, 8 m/3 rækker læbælte af Seljerøn findes passende at kunne fastsættes til 1.800 kr.

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 2.565 m² á 20 kr.:	*51.300 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 2.455 m² à 2 kr. pr. år i 67 mdr. Med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*20.000 kr.*
For tab af beplantning, ca. 24 lb.m. à 75 kr. (8 m/3 rækker læbælte af Seljerøn):	*1.800 kr.*
I alt:	*73.100 kr.*

Erstatningen forrentes med 0,25 % p.a. fra den 20. juni 2012."

Lb.nr. 068, matr.nr. 1c Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Lille Harekærvej 3, 2605 Brøndby

"Kommissionen har fastsat en erstatning på 20 kr. pr. m² for permanent ekspropriation af landbrugsarealer, jf. praksis, idet der lægges vægt på, at arealerne er beliggende inden for Ring 4. Erstatningen for midlertidig brug af arbejdsareal på landbrugsjord udgør efter sædvanlig praksis 0,65 kr. pr. m² pr. år i 67 mdr. Der foretages ikke fradrag for ibrugtagning af arealet inden tilbagelevering. Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 22.440 m² á 20 kr.:	*448.800 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal (landbrugsjord), 1.230 m² à 0,65 kr. pr. år i 67 mdr. (oprundet):	*4.464 kr.*
I alt:	*453.264 kr.*

Erstatningen forrentes med 0,25 % p.a. fra den 25. juni 2012."

Lb.nr. 070, matr.nr. 1f Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Mosebjergvej 1, 2605 Brøndby

"Den fremgår i den konkrete sag, at Banedanmark har fastsat prisen på et lignende areal i området ved kolonihaverne til 20 kr. pr. m². Der er tale om et areal, som har nærhed til kolonihaverne. Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 20 kr. pr. m².

Erstatningen for midlertidig brug fastsættes til 2 kr. pr. m² i 49 mdr. for indgreb S, med et efter kommissionens skøn fastsat passende fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbageleveringen, idet det samtidig bemærkes, at erstatning for indgreb L indgår i beløbet for indgreb S.

Erstatning for pålæg af servitutter følger sædvanlig taksationspraksis. Kommissionen finder, at mellemtaksten på 7 kr. pr. m² bør anvendes vedrørende dette areal i nærheden af kolonihaverne.

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 23.235 m² á 20 kr.:	*464.700 kr.*
Tillagt vejareal, 135 m² à 0 kr.:	*0 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 2.795 m² à 2 kr. pr. år i 49 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*20.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 895 m² i 6 mdr. – indgår i de 20.000 kr., jf. ovenfor:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 840 m² à 7 kr.:	*5.880 kr.*
I alt:	*490.580 kr.*

Erstatningen forrentes med 0,25 % p.a. fra den 25. juni 2012."

Lb.nr. 071, matr.nr. 125 Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Lille Harekærvej 2, 2605 Brøndby

"Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 12 kr. pr. m².

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse (hele ejendommen), 2.211 m² á 12 kr.:	*26.532 kr.*

Erstatningen forrentes med 0,25 % p.a. fra den 26. juni 2012."

Lb.nr. 072, matr.nr. 6a m.fl., Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Brøndbyvej 145, 2605 Brøndby

"Kommissionen finder under hensyn til arealet karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 12 kr. pr. m².

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse (hele ejendommen), 8.492 m² á 12 kr.:	*101.904 kr.*

Erstatning for arealafståelse 7.865 m² (jf. Arealfortegnelse nr. 4) forrentes med 0,25 % p.a. fra den 26. juni 2012 til den 16. januar 2014. Den resterende erstatning forrentes med 0 % p.a. fra den 16. januar 2014.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023)."

Lb.nr. 076, matr.nr. 5av Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Brøndbyvej 146, 2605 Brøndby

"Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 12 kr. pr. m².

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse (hele ejendommen),
14.039 m² á 12 kr.: *168.468 kr.*

Erstatning for arealafståelse 520 m² (jf. Arealfortegnelse nr. 4) forrentes med 0,25 % p.a. fra den 26. juni 2012 til den 16. januar 2014. Den resterende erstatning forrentes med 0 % p.a. fra den 16. januar 2014."

Lb.nr. 431, matr.nr. 4ad m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Brøndbyvej 151, 2605 Brøndby

"Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 12 kr. pr. m². Hertil kommer 5 kr. pr. m² for tab af beplantning (veddet) på det permanent eksproprierede skovareal, dvs. en samlet erstatning på 17 kr. pr. m².

Erstatningen for midlertidig brug fastsættes til 1,20 kr. pr. m² i 50 mdr. med et efter kommissionens skøn fastsat passende fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbageleveringen.

Kommissionen finder, at Banedanmark inden udgangen af 2024 skal genplante/retablere fredskov på det midlertidigt eksproprierede areal. Der bliver herefter ikke tale om erstatning for tab af beplantning på det midlertidigt eksproprierede areal.

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 17.770 m² á 12 kr.	*213.240 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 1.205 m² à 1,20 kr. pr. år i 50 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*5.000 kr.*
For tab af beplantning på permanent eksproprieret areal (fredskov), 17.451 m² à 5 kr.:	*87.255 kr.*
I alt:	*305.495 kr.*

Erstatningen forrentes med 0 % p.a. fra den 15. januar 2014.

Banedanmark retablerer i overensstemmelse med Naturstyrelsens tilladelse fredskoven på arealer, der har været eksproprieret til midlertidig brug."

Lb.nr. 109, matr.nr. 15q Vallensbæk By, Vallensbæk, beliggende Rendsagervej 5, 2665 Vallensbæk

"Kommissionen skal henvise til de principper og takster, som følger af forhandlingsprotokollens 184. hæfte vedrørende erstatningsfastsættelsen for Vallensbæk Kommunes ejerandel (50 %).

Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 9 kr. pr. m². Inddragelse af areal til privat vej sidestilles i denne forbindelse med arealafståelse.

Erstatningen for midlertidig brug 8.570 m² i 41 mdr. og 415 m² i 2 mdr. fastsættes i henhold til delaftale med Vallensbæk Kommune til 0 kr., jf. forhandlingsprotokollens 184. hæfte.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af de fastsatte takster for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitutter, og servituterstatningerne fastsættes med baggrund i taksterne for åbent land/landbrugsjord.

Erstatningen for tab af blandet beplantning findes passende at kunne fastsættes til 5 kr. pr. m².

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatningen fastsættes således (kun 50 % da ejerskabet deles med Vallensbæk Kommune):

For arealafståelse, 710 m² heraf vej 20 m², netto 690 kr. à 9 kr. (50%):	*3.105 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 200 m² à 9 kr. (50%):	*900 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 8.570 m2 i 41 mdr. og 415 m² i 2 mdr., ifølge aftale:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 855 m² heraf vej 75 m², netto 780 m² à 3 kr. (50%).:	*1.170 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 290 m² heraf vej 5 m², netto 285 m² à 5 kr. (50%, afrundet):	*713 kr.*
For tab af blandet beplantning, ca. 3.320 m² à 5 kr. (50%):	*8.300 kr.*
I alt:	*14.188 kr.*

Erstatningen forrentes med 0 % p.a. fra den 27. september 2012."

Lb.nr. 110, matr.nr. 4c Vallensbæk By, Vallensbæk, beliggende Rendsagervej 5/Vejlegårdsvej 131, 2605 Brøndby

"Kommissionen skal henvise til de principper og takster, som følger af forhandlingsprotokollens 184. hæfte vedrørende erstatningsfastsættelsen for Vallensbæk Kommunes ejerandel (50 %).

Kommissionen finder under hensyn til arealet karakter og anvendelse, at erstatningen for afståelse af arealet passende kan fastsættes til 9 kr. pr. m². Inddragelse af areal til privat vej sidestilles i denne forbindelse med arealafståelse.

Erstatningen for midlertidig brug 4.155 m² i 41 mdr. fastsættes i henhold til aftale af delaftale med Vallensbæk kommune til 0 kr., jf. forhandlingsprotokollens 184. hæfte.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af de fastsatte takster for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitutter, og servituterstatningerne fastsættes med baggrund i taksterne for åbent land/landbrugsjord.

Erstatningen for tab af blandet beplantning findes passende at kunne fastsættes til 5 kr. pr. m².

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatningen fastsættes således (kun 50 % da ejerskabet deles med Vallensbæk Kommune):

For arealafståelse, 9.220 m² heraf vej 117 m², netto 9.103 m² à 9 kr. – fratrukket 50 %:	*40.964 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 75 m² à 9 kr. – fratrukket 50 % (oprundet):	*338 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 4.155 m² à 0 kr. pr. år i 41 mdr.:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 2.365 m² à 3 kr. - fratrukket 50 % (afrundet):	*3.548 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 110 m² à 5 kr. - (minimumserstatning 1.000 kr.) – fratrukket 50 %:	*500 kr.*
For tab af blandet beplantning, 5.590 m² à 5 kr. – fratrukket 50 %:	*13.975 kr.*
I alt:	*59.325 kr.*

Erstatningen forrentes med 0 % p.a. fra den 27. september 2012."

Lb.nr. 174 litra "ar" Brøndbyøster By, Brøndbyøster, kommunevej Avedøre Havnevej, 2605 Brøndby

"Da der er tale om et vejareal, fastsættes erstatningen for arealafståelsen til 0 kr. Ligeledes fastsættes erstatningen for midlertidig brug af arbejdsareal til 0 kr.

Kommissionen finder, at erstatningen for de fire træer passende kan fastsættes til i alt 20.000 kr. under hensyn til træernes type og placering.

Sagen afgøres herefter således:

For tab af beplantning, 4 allé-træer (eg): *20.000 kr.*

Erstatningen forrentes med 0 % p.a. fra den 2. april 2013."

Lb.nr. 230, litra "l" Brøndbyvester By, Brøndbyvester, kommunevej Brøndbyøstervej, 2605 Brøndby

"Da der er tale om et vejareal, fastsættes erstatningen for arealafståelsen til 0 kr. Ligeledes fastsættes erstatningen for midlertidig brug af arbejdsareal til 0 kr. Endelig fastsættes erstatning for servitut om el-drift af samme grund til 0 kr.

Kommissionen finder under hensyn til beplantningens/træernes type og placering, at erstatningen for tab af beplantning skal fastsættes således: Blandet beplantning, ca. 705 m² à 5 kr.: 3.525 kr., 3 lindetræer: 9.000 kr., 3 seljerøn: 15.000 kr., træ ved busstoppested: 3.000 kr., en busk: 500 kr., i alt 31.025 kr.

Kommissionen finder, at de 6 rødtjørn indgår i erstatningsposten "blandet beplantning". Kommissionen finder ikke, at der er dokumentation for tab af 5 egetræer, som anført af kommunen. Der er muligvis sket en forveksling med de egetræer, som er omfattet af erstatningsposten vedr. lb.nr. 174.

Det bemærkes, at de 7 popler er medtaget under opgørelsen vedr. lb.nr. 178, idet poplerne må anses for at være en del af fredskoven, idet der dog ydes særskilt erstatning herfor.

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For tab af blandet beplantning, ca. 705 m² à 5 kr., samt for 3 lindetræer, 3 seljerøn, træ ved busstoppested og en busk 31.025 kr.

Erstatningen forrentes med 0 % p.a. fra den 16. maj 2013."

Lb.nr. 244, litra "bc" Brøndbyvester By, Brøndbyvester, kommunevej Brøndbyvester Boulevard, 2605 Brøndby

"Da der er tale om et vejareal, fastsættes erstatningen for arealafståelsen til 0 kr. Ligeledes fastsættes erstatningen for midlertidig brug af arbejdsareal til 0 kr. Endelig fastsættes erstatning for servitut om el-drift af samme grund til 0 kr.

Kommissionen finder under hensyn til de 34 allétræers type og placering, at erstatningen passende kan fastsættes til 5.000 kr. pr. stk., dvs. 170.000 kr.

Kommissionen finder det ikke godtgjort, at tab af beplantning er indeholdt i aftalen om fodboldbaner mellem Banedanmark og kommunen. Kommissionen finder herefter, at erstatningen for tab af blandet beplantning på 1.035 m² ved fodboldbanerne passende kan fastsættes til 10.000 kr.

Der henvises i øvrigt til kommissionens ovenstående bemærkninger i den generelle del af protokoltilførselen.

Sagen afgøres herefter således:

For tab af beplantning, 34 allé-træer (lind) à 5.000 kr. pr. stk. samt 1.035 m² blandet beplantning: 180.000 kr.

Erstatningen forrentes med 0 % p.a. fra den 23. maj 2013."

Lb.nr. 436, matr.nr. 10k Vallensbæk By, Vallensbæk, beliggende Rendsagervej 5, 2625 Vallensbæk

"Kommissionen skal henvise til de principper og takster, som følger af forhandlingsprotokollens 184. hæfte vedrørende erstatningsfastsættelsen for Vallensbæk Kommunes ejerandel (50 %).

Kommissionen finder under hensyn til arealets karakter og anvendelse, at erstatningen for de tillagte arealer passende kan fastsættes til 9 kr. pr. m² svarende til den takst, der er givet for afståelsen af arealerne.

Sagen afgøres herefter således:

Betalingen for tillagt areal fastsættes således (kun 50 % da ejerskabet deles med Vallensbæk Kommune):

Fra lb.nr. 109, 670 m² á 9 kr. (50%):	*3.015,00 kr.*
Fra lb.nr. 110, 935 m² á 9 kr. (50%):	*4.207,50 kr.*
Fra lb.nr. 434, 330 m² á 9 kr. (50%):	*1.485,00 kr.*
Fra lb.nr. 435, 3.801 m² á 9 kr. (50%):	*17.104,50 kr.*
I alt til indbetaling/modregning:	*25.812,00 kr."*

Generel del

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

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

Brøndby Kommune anførte, at sagen skal afgøres ud fra gældende ret, hvilket giver kommunen ret til fuldstændig erstatning på lige fod med private, jf. Grundlovens § 73.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at erstatningen tildelt de øvrige kommuner, der er berørt af det samme anlægsprojekt, er uden indvirkning på kommunens ret til fuldstændig erstatning, da disse erstatninger bygger på en forældet og ulovlig retspraksis. Kommunen bemærkede, at de øvrige berørte kommuner f.eks. ikke har fået erstatning for midlertidige ekspropriationer og sagkyndig bistand, hvilket kommuner ifølge retspraksis er berettiget til, jf. Taksationskommissionen for Sjælland m.v.'s kendelser af 27. og 28. april 2021 i sagerne TS810010-00244 til -00254 (herefter Greve Kommune sagerne).

Brøndby Kommune anførte, at kommunens interesse i statslige anlæg til gavn for infrastrukturen og kommunens borgere ingen indvirkning har på kommunens ret til fuld erstatning. Kommunen henviste til Greve Kommune sagerne, hvor kommissionen fastslog, at sådanne hensyn ikke kan begrænse kommunens ret til fuld erstatning.

I sammenfattende skrift af 24. januar 2024 side 5 skriver Brøndby Kommune bl.a. følgende: *"Sammenfattende gøres det af Brøndby Kommune gældende, at de rejste spørgsmål i denne sag skal afgøres ud fra gældende ret, herunder den foreliggende retspraksis og ved anvendelse af sædvanlig juridisk metode. Hvis man herefter kommer frem til et andet resultat end det, der følger af de hidtidige aftaler med de andre kommuner og af praksis fra Ekspropriationskommissionen, medfører dette blot, at der må ses bort fra, hvad der følger af de hidtidige aftaler med de andre kommuner og af praksis fra Ekspropriationskommissionen."*

Brøndby Kommune påpegede, at ifølge *Sæt pris på naturen* udgivet af Institut for Fødevare- og Ressourceøkonomi ved Københavns Universitet er de dyreste rekreative arealer typisk i områder med en høj befolkningstæthed. Kommunen gjorde gældende, at de i denne sag omhandlede arealer ligger ca. 10 km fra Rådhuspladsen samt at befolkningstætheden i Brøndby Kommune er på 1.710 indbyggere per km^2. Til sammenligning henviste kommunen til Greve Kommune sagerne, hvor befolkningstætheden er 842,6 indbyggere per km^2, men værdisætningen af de rekreative arealer er fire gange så stor som ekspropriationskommissionens værdisætning af Brøndby Kommunes rekreative arealer.

Brøndby Kommune understregede den store brugsværdi arealerne har for både kommunens men også de omkringliggende kommuners borgere. Kommunen anførte, at

borgerne finder de rekreative arealer meget attraktive, hvilket også har en indvirkning på tilflytning og fastholdelse af borgere.

Brøndby Kommune forklarede, at de berørte arealer er placeret i landzone, hvilket er begrundet i, at kommunen som udgangspunkt ikke ændrer zonestatus på sine rekreative arealer. Kommunen påpegede, at det er uden betydning for brugerne af en fodboldbane, fredskov eller andre rekreative arealer, hvilken zone arealerne er placeret i.

Brøndby Kommune henviste til, at de rekreative arealer ifølge fingerplanen skal benyttes til fritidsanlæg, herunder fodboldbaner m.m. Kommunen henviste herefter til kommuneplanen, hvor arealerne er udlagt til rekreative områder, herunder til skov, samt lokalplanerne, hvor områderne typisk er udlagt til offentlige formål, herunder almene natur- og fritidsformål.

Brøndby Kommune anerkendte, at zoneindplacering er en stor del af værdisætningen af arealer, der f.eks. skal bebygges. Kommunen påpegede, at fingerplanen, kommuneplanen og de enkelte lokalplaner netop viser, at arealerne ikke skal sælges eller udnyttes kommercielt, hvorfor det følger af gældende ret, at brugsværdien benyttes ved erstatningsfastsættelse. Brøndby Kommune gjorde gældende, at zoneindplaceringen af arealerne ikke kan tillægges betydning ved vurdering af brugsværdien.

Med henvisning til publikationen *Sæt pris på naturen* gjorde Brøndby Kommune gældende, at borgerne generelt set sætter en høj økonomisk pris på nærhed til natur- og miljøgoder.

Brøndby Kommune anførte yderligere i sammenfattende skrift af 24. januar 2024 side 6-7:

"at de dyreste naturområder oftest er placeret i områder med høj befolkningstæthed, hvorfor naturen i Brøndby Kommune da også skal værdisættes klart over gennemsnittet på landsplan.

[…]

I et befolkningstæt område er det f.eks. kommunens opfattelse, at Bakkeskoven har en meget stor rekreativ værdi. Hertil kommer, at den rekreative værdi, der mistes i perioden, hvor arealerne midlertidigt er eksproprieret, og hvor skoven i den forbindelse er fældet, er meget betydelig. Dette tab er vedvarende, indtil der er sket genplantning, og indtil træerne er vokset til på en sådan måde, at arealerne igen har karakter af skov. Det forhold, at den resterende del af Bakkeskoven kan benyttes, betyder efter kommunens opfattelse ikke, at der kan ses bort fra kommunens tab af sin brugsret ud fra en antagelse om, at denne ikke bliver væsentligt formindsket."

Brøndby Kommune bemærkede, at det for kommunen i mange år og så langt tilbage som i 1970'erne, jf. U 1975.541 H, har været væsentligt at erhverve bynære arealer til brug som grønne og rekreative arealer, da kommunen har en stor befolkningstæthed. Kommunen anførte, at U 1975.541 H påviste arealpriser på 80 og 90 kr. per. m^2, hvorfor det kan antages, at det med prisudviklingen vil være langt dyrere i dag for

kommunen at erhverve flere arealer til offentlige formål. Kommunen gjorde gældende, at der skal tages højde for dette i erstatningsvurderingen.

Brøndby Kommune anførte, at kommunen ikke har haft fuld råderet over de midlertidigt eksproprierede arealer indtil de er blevet tilbageleveret, hvorfor kommunen har krav på erstatning på lige fod med private lodsejere. Kommunen gjorde gældende, at en anlægsmyndighed efter gældende ret ikke vederlagsfrit kan anvende et areal tilhørende en anden.

Brøndby Kommune påklagede den manglende retablering af Bakkeskoven og begrundede uenigheden om tilbagelevering af netop disse arealer med dette. Kommunen påpegede, at Banedanmark har tilkendegivet over for ekspropriationskommissionen, at de vil genplante arealerne, hvorfor kommunen tiltrådte en tilbageleveringsdato af 14. maj 2020 for Bakkeskoven, lb.nr. 176 og 178. Kommunen anførte, at der mellem parterne er enighed om de øvrige tilbageleveringsdatoer.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering. Kommunen forklarede, at de af Banedanmark fremlagte ortofotos alene er øjebliksbilleder, hvorfor de ikke kan tillægges værdi i forhold til Banedanmarks tidsmæssige brug af arealerne. Kommunen anførte, at det er uvist, hvis og i givet fald hvornår borgerne har benyttet de midlertidigt eksproprierede arealer inden tilbagelevering. Kommunen forklarede, at kommunen ikke har haft viden om Banedanmarks ønske om tilbagelevering før 2018 og frem, hvorfor arealerne tidligst kan anses for at være brugbare for borgeren på dette tidspunkt.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Brøndby Kommune anførte yderligere i sammenfattende skrift af 24. januar 2024 side 17, *"at der ikke er grundlag for at give skønsmæssige nedslag i erstatningen i denne sag, eller at der alene skal gives et mindre nedslag end, hvad Ekspropriationskommissionen har gjort."*

Brøndby Kommune forklarede, at ifølge retspraksis har kommunen krav på fuld erstatning efter VAT19/VAT03 for beskadigelse eller fjernelse af beplantning. Kommunen henviste til retspraksis, heriblandt Vestre Landsrets dom FED 2008.244 V. Kommunen bestred brugen af ejendomsværditabet ved erstatningsfastsættelse af beplantning og gjorde gældende, at det er værdien af beplantningen efter VAT19/VAT03 på ekspropriationstidspunktet, der bør benyttes ved erstatningsfastsættelsen.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at der skal foretages konkrete og individuelle vurderinger ved værdifastsættelse af servituterstatninger og som minimum gives erstatning efter mellemtaksten. Kommunen bestred ekspropriationskommissionens vurdering af servituterstatningerne og anførte, at ekspropriationskommissionen ikke har foretaget en konkret og individuel vurdering. Kommunen argumenterede, at standardtaksterne ikke altid er udtryk for fuld erstatning, og især ikke når gæsteprincippet bliver fraveget. Kommunen påstod denne del af sagen hjemvist af kommissionen. Alternativt bad kommunen kommissionen om at lave konkrete og individuelle vurderinger ved værdifastsættelse af servituterstatningerne.

Brøndby Kommune anførte, at m^2-prisen af de tillagte arealer sættes til m^2-prisen for de eksproprierede arealer. Slutteligt bestred Brøndby Kommune ekspropriationskommissionens beslutning om ophævelse af forrentningen i 4 lb.nr. og anmodede taksationskommissionen om at træffe afgørelse om renteberegningen på ekspropriationstidspunktet.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen reduceres.

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

Banedanmark fastholdt, at erstatningsniveauet skal tage afsæt i den erstatningspraksis og de ejendomsværdier, der var gældende på ekspropriationstidspunktet for de individuelle lb.nre.

Banedanmark gjorde gældende, at udgangspunktet for at opnå erstatning, jf. almindelige erstatningsretlige principper, er et identificeret tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har haft et identificerbart tab såsom driftsomkostninger eller mistet lejeindtægt på de midlertidigt eksproprierede arealer, hvorfor der kun kan være tale om tabt brugsværdi.

Banedanmark anerkendte, at der har været en tabt brugsværdi for kommunens borgere, når f.eks. hundeluftere eller motionsløbere har været forhindret i at benytte de midlertidigt eksproprierede arealer. Banedanmark gjorde gældende, at den tabte brugsværdi kan sidestilles med tabt brugsværdi ved trafikomlægning, hvilket anses for værende under tålegrænsen for den enkelte borger. Banedanmark bemærkede yderligere, at Brøndby Kommune har valgt ikke at gennemføre afværgeforanstaltninger, hvilket ifølge Banedanmark indikerer, at tabet af brugsværdi er under tålegrænsen. Derudover påpegede Banedanmark, at Brøndby Kommune ikke har haft omkostninger ved midlertidig arealafståelse og derved ikke har lidt et reelt tab.

Banedanmark påpegede, at samtlige berørte arealer er beliggende i landzone, samt at flere af arealerne er beliggende i den statslige fingerplans grønne kile. Banedanmark gjorde gældende, at det ikke er muligt at udnytte arealerne anderledes eller mere intensivt end ved ekspropriationstidspunktet grundet zoneindplacering samt Fingerplanens bindinger.

Banedanmark anførte, at den primære faktor for tidspunktet for erstatningsfastsættelsen ikke er den juridiske tilbagelevering men borgernes ibrugtagning af de midlertidigt eksproprierede arealer, jf. Greve Kommune sagerne. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune genvinder brugsværdien af arealerne, når borgerne igen benytter dem, desuagtet om arealerne er juridisk tilbageleveret eller ej.

Banedanmark gjorde gældende, at de har fastlagt tilbageleveringsdatoerne konservativt for med størst mulig sikkerhed at kunne estimere tidspunktet for, hvornår borgerne har haft adgang til arealerne. Banedanmark bemærkede, at de derudover har benyttet ortofotos for at fastslå, hvornår Banedanmarks anvendelse af de individuelle arealer er ophørt.

Banedanmark påstod, at brugen af den i taksationspraksis fastsatte 10%-regel vil medføre en erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal, der væsentligt overstiger

Brøndby Kommunes reelle tab. Banedanmark påpegede, at ved en individuel vurdering af de enkelte lb.nre. med udgangspunkt i den konkrete brugsværdi, vil der være en væsentligt lavere erstatningsfastsættelse end ved brugen af 10%-reglen.

Banedanmark påpegede, at der efter taksationspraksis benyttes sædvanlige erstatningsprincipper for beplantning og ikke erstatningsprincipperne efter VAT03/19, jf. Taksationskommissionen for Sjælland m.v.s kendelse af 22. september 2022 i sag nr. 2021-022992 samt Greve Kommune sagerne. Banedanmark bemærkede, at erstatningsudmåling for permanent afståede arealer omfatter beplantning. Derudover gjorde Banedanmark gældende, at spørgsmålet om genplantning af fredskov på permanent eksproprierede arealer er sagen uvedkommende, da genplantning af erstatningsskov er gennemført, hvorved Banedanmarks forpligtigelse over for Naturstyrelsen er opfyldt. Banedanmark fastholdt, at de agter at genplante de pågældende midlertidigt eksproprierede arealer.

Banedanmark fastholdt, at Brøndby Kommune vil være fuldt dækket ved brug af de sædvanlige servituttakster.

Slutteligt påstod Banedanmark, at Brøndby Kommune ikke skal modtage erstatning for sagkyndig bistand. Banedanmark påpegede, at sagerne ikke indeholder nye principielle spørgsmål, hvorfor Brøndby Kommune som professionel ejendomsejer burde håndtere sagerne selv. Derudover gjorde Banedanmark gældende, at kommissionen besidder de relevante kompetencer for at kunne værdisætte beplantning, hvorfor et ensidigt indhentet partsindlæg vedr. beplantning og VAT03/19 ej heller skal erstattes.

Taksationskommissionens bemærkninger

Taksationskommissionen vil på samme måde som ekspropriationskommissionen fremkomme med nogle generelle bemærkninger til de 27 nedenstående kendelser.

Taksationskommissionen finder i lighed med ekspropriationskommissionen, at selvom sagen har et væsentligt omfang, da der er mange involverede ejendomme og vejarealer (løbenumre), er der i det store og hele tale om indgreb og erstatningsspøgsmål af sædvanlig karakter i forbindelse med ekspropriationssager.

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, jf. kendelser af 27. og 28. april 2021 afsagt af Taksationskommissionen for Sjælland m.v. (TS81001-00244, TS81001-00245, TS81001-00246, TS81001-00247, TS81001-00248, TS81001-00249, TS81001-00250, TS81001-00251, TS81001-00252, TS81001-00253, TS81001-00254) (Greve Kommune sagerne).

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. Brøndby 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.

Efter praksis ydes der ikke erstatning for ekspropriation af vejarealer.

Fastsættelse af brugsværdien af de eksproprierede arealer skal foretages ved en konkret vurdering af de pågældende arealer, og et element i denne vurdering er, om arealer ligger i by- eller landzone. Som anført af ekspropriationskommissionen er det klare udgangspunkt, at arealer i byzone har en højere værdi end arealer i landzone. Generelt set er der flere rådighedsbegrænsninger i landzone end i byzone, og det bør spille ind på erstatningsfastsættelsen. Endvidere indgår det i vurderingen, at der i vid udtrækning er tale om randarealer, samt at flere af arealerne er beliggende i den statslige fingerplans grønne kile med heraf følgende rådighedsbegrænsninger.

På den anførte baggrund finder taksationskommissionen, at erstatning for permanent afståelse af grønne rekreative arealer, herunder skovarealer og randarealer/restarealer i landzoneområde, i udgangspunktet og under hensyntagen til arealernes karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2 i gennemsnit. I lighed med ekspropriationskommissionen finder taksationskommissionen, at for fredskovarealer kommer hertil en yderligere erstatning på 5 kr. pr. m^2, således at der for disse arealer ydes en samlet erstatning på 20 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 m.v. (TS 81001-00047).

Taksationskommissionen finder på denne baggrund, at Brøndby Kommune lige som andre lodsejere principielt er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse, medmindre rådighedsbegrænsningen må anses for bagatelagtig, hvilket beror dels på 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, jf. Greve Kommune sagerne.

Udmåling af erstatning for midlertidige afståede arealer beror på en konkret vurdering. I taksationspraksis beregnes erstatning for midlertidige 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. De midlertidige afståede arealer har i hoved-

sagen været taget i brug af kommunens borgere inden tilbageleveringen. I denne periode har disse arealer dermed haft brugsværdi for borgerne. Taksationskommissionen finder derfor ligesom ekspropriationskommissionen, at der skal foretages et fradrag i erstatningen for de arealer, der er taget i brug inden tilbageleveringen.

Taksationskommissionen stadfæster af samme grunde som ekspropriationskommissionen, at erstatning for permanent afståelse af de grønne områder ved havekolonierne passende kan fastsættes til 20 kr. pr. m^2 i gennemsnit. For så vidt angår ekspropriationskommissionens begrundelse for denne erstatningspost henvises til forhandlingsprotokollens 293. hæfte, s. 3.

Taksationskommissionen stadfæster af samme grunde som ekspropriationskommissionen principperne for de tilkendte erstatninger for tab af beplantning og kan herunder tilslutte sig ekspropriationskommissionens begrundelse for ikke at anvende VAT03 (VAT19) i den konkrete sag. For så vidt angår ekspropriationskommissionens begrundelse for denne erstatningspost henvises til forhandlingsprotokollens 293. hæfte, s. 3. Taksationskommissionen har dog ved løbenummer 58 ændret erstatningspost for tab af enkeltstående træer og buske ud fra en skønsmæssig vurdering.

Taksationskommissionen stadfæster af samme grunde som ekspropriationskommissionen de tilkendte erstatninger for pålæg af servitutter. For så vidt angår ekspropriationskommissionens begrundelse for denne erstatningspost henvises til forhandlingsprotokollens 293. hæfte, s. 3. Taksationskommissionen finder herefter ikke grundlag for at hjemvise denne del af sagen til fornyet behandling i ekspropriationskommissionen som påstået af Brøndby Kommune.

Endelig finder taksationskommissionen ikke grundlag for at tilsidesætte ekspropriationskommissionens afgørelse vedrørende tidspunktet for renteberegning som påstået af Brøndby Kommune ved løbenumrene 059, 061, 072 og 076. Taksationskommissionen henviser herved til forhandlingsprotokollens 293. hæfte, s. 4.

Speciel del

Kendelse 2023-142700

Lb.nr. 176, matr.nr. 9a Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 161, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 9a Brøndbyøster By, Brøndbyøster er et ubebygget grønt areal delvis noteret med fredskov på 203.893 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone med landbrugsnotering og anvendes til rekreative formål. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet samvurderet med tre andre ejendomme på i alt 632.663 m^2, heraf vej 1.245 m^2. De samvurderede ejendomme var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til en samlet ejendomsværdi på 15.300.000 kr., heraf grundværdi 4.274.700 kr. Grundværdispecifikationen angiver, at 631.418 m^2 var vurderet til 6,77 kr. per m^2 og vejarealet var vurderet til 0 kr.

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 136 er matriklen udlagt til offentligt rekreativt område, hvorfra der ikke må foretages udstykning.

Den 2. april 2013 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 15, nu Arealfortegnelse nr. 103. I den forbindelse fik matr.nr. 9a Brøndbyøster By, Brøndbyøster permanent eksproprieret et areal på 6.015 m^2 med 77 m^2 fredskov, midlertidigt eksproprieret et areal på 28.775 m^2 med 18.053 m^2 fredskov, pålagt servitut om afløbsledning på 450 m^2 og servitut om afvandingsledning på 1.105 m^2, samt fjernet beplantning bestående af 10 tjørn.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien skal benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanente eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påpegede, at ejendommen, som er en del af Bakkeskoven, er af stor værdi for både kommunen og dens borgerne samt borgere i tilstødende kommuner. Kommunen gjorde gældende, at permanente eksproprierede arealer i Bakkeskoven bør værdisættes til 60 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune påstod servituterstatningen fastsat ved et konkret og individuelt skøn. Kommunen gjorde gældende, at der som minimum benyttes mellemtaksten på 7 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påklagede den manglende retablering af Bakkeskoven og begrundede dette med uenighed om tilbagelevering af netop disse arealer. Kommunen påpegede, at Banedanmark har tilkendegivet over for ekspropriationskommissionen, at de vil genplante arealerne, hvorfor kommunen tiltrådte en tilbageleveringsdato af 14. maj 2020 for Bakkeskoven, lb.nr. 176 og 178. Kommunen gjorde gældende, at det er muligt og forsvarligt at genplante med skov på voldens skråninger.

Brøndby Kommune påstod de 10 tjørnetræer værdisat til genplantningsprisen inklusiv arbejdskraft. Kommunen gjorde gældende, at erstatningen for 10 tjørn burde være 3.500 kr. per træ eller 35.000 kr. i alt.

Brøndby Kommune påklagede, at Banedanmark har anvendt 34 m^2 mere, end der er blevet eksproprieret uden forudgående aftale med kommunen. Kommunen gjorde gældende, at Banedanmark enten skal indgå en aftale med kommunen eller ekspropriere arealet, da kommunen ikke mener, der er et hjemmelsgrundlag i grundloven eller lovgivningen til at anvende et større areal end oprindeligt eksproprieret.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatningen for det midlertidigt eksproprieret areal samt beplantningen reduceres, men at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal. Banedanmark anførte, at ejendommen bør værdisættes til 12 kr. per m^2.

Banedanmark gjorde gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger, for at begrænse borgerens tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark gjorde gældende, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør det kun være for 12 måneder for arbejdsarealet på "Grønningen" og 51 måneder for det resterende areal. Banedanmark forklarede, at arealerne kun har været brugt til arbejdsareal i de pågældende perioder, hvorefter de har været frit tilgængelige og benyttet af borgerne.

Banedanmark fastholdt, at den lille takst for servitutter fuldt ud dækker Brøndby Kommunes tab.

Banedanmark fastholdt, at erstatningen for de 10 tjørnetræer sættes til 500 kr. per styk eller 5.000 kr. i alt.

Banedanmark bemærkede, at ekspropriationsgrænser ikke vil være helt præcise, hvorfor arealerne efterreguleres, jf. ekspropriationsproceslovens § 14, stk. 2. Banedanmark forklarede, at ved mindre arealforbrug kræves der ikke tilbagebetaling, men at erstatningsbeløbet efterreguleres ved større arealforbrug.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal, pålæg af servitutter samt tab af beplantning i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at erstatning for permanent afståelse af areal på 6.015 m^2 under hensyntagen til arealets karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen finder endvidere, at Brøndby Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsareal i en periode på 85 måneder, og at denne erstatning kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år. Kommissionen foretager imidlertid et skønsmæssigt fradrag i denne erstatning for ibrugtagning af arealet inden tilbageleveringen. Kommissionen henviser i det hele til de generelle bemærkninger ovenfor. Der er i alt eksproprieret et areal på 28.775 m^2 til midlertidig brug som arbejdsarealer i en periode på 85 måneder. På den anførte baggrund finder taksationskommissionen, at erstatning for midlertidig arealanvendelse passende kan fastsættes til et samlet beløb på 245.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for pålæg af servitutter samt for tab af beplantning inklusive enkeltstående træer.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning for:	
For arealafståelse, 6.015 m^2 à 15 kr.:	*90.225 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 28.775 m^2 à 1,50 kr. pr. år i 85 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*245.000 kr.*
For servitut om afløbsledning, 450 m^2 à 5 kr.:	*2.250 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 1.105 m^2 à 5 kr.:	*5.525 kr.*
For tab af beplantning på permanent eksproprieret areal (fredskov), 77 m^2 à 5 kr.:	*385 kr.*
For tab af enkeltstående træer (10 stk. Tjørn):	*10.000 kr.*
I alt:	*353.385 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-143172

Lb.nr. 178, matr.nr. 10b m.fl. Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 161, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 10b m.fl. Brøndbyøster By, Brøndbyøster er en samlet ejendom bestående af et grønt areal delvis noteret med fredskov på 294.053 m^2, heraf vej 1.245 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone med landbrugsnotering og anvendes til rekreative formål. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet samvurderet med tre andre ejendomme på i alt 632.663 m^2, heraf vej 1.245 m^2. De samvurderede ejendomme var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til en samlet ejendomsværdi på 15.300.000 kr., heraf grundværdi 4.274.700 kr. Grundværdispecifikationen angiver, at 631.418 m^2 var vurderet til 6,77 kr. per m^2 og vejarealet var vurderet til 0 kr.

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 136 er matriklerne udlagt til offentlige rekreative områder, hvorfra der ikke må foretages udstykning.

Den 2. april 2013 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 15, nu Arealfortegnelse nr. 103. I den forbindelse fik matr.nr. 10a, 10b, og 10c Brøndbyøster By, Brøndbyøster permanent eksproprieret et samlet areal på 34.645 m^2, heraf 85 m^2 vej og 10.491 m^2 fredskov samt udlagt et areal til ny privat fællesvej på 420 m^2, midlertidigt eksproprieret et areal på 70.955 m^2, pålagt servitut om afvandingsledning på 2.470 m^2 og servitut om vejbyggelinje på 4.610 m^2, samt fjernet beplantning bestående af 9 asketræer og 7 popler. Herudover fastsættes en erstatning for etablering af erstatningsnatur på 300 m^2, jf. aftale om erstatningsnatur mellem Banedanmark og Brøndby Kommune af 13. december 2012.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanente eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påpegede, at ejendommen, som er en del af Bakkeskoven, er af stor værdi for både kommunen og dens borgere samt borgere i tilstødende kommuner. Kommunen gjorde gældende, at permanente eksproprierede arealer i Bakkeskoven bør værdisættes til 60 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune påstod servituterstatningen fastsat ved et konkret og individuelt skøn. Kommunen gjorde gældende, at der som minimum benyttes mellemtaksten på 7 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påklagede den manglende retablering af Bakkeskoven og begrundede uenigheden om tilbagelevering af netop disse arealer med dette. Kommunen påpegede, at Banedanmark har tilkendegivet over for ekspropriationskommissionen, at de vil genplante arealerne, hvorfor kommunen tiltrådte en tilbageleveringsdato af 14. maj 2020 for Bakkeskoven, lb.nr. 176 og 178. Kommunen gjorde gældende, at det er muligt og forsvarligt at genplante med skov på voldens skråninger.

Brøndby Kommune påstod de 9 asketræer værdisat til genplantningsprisen inklusiv arbejdskraft. Kommunen gjorde gældende at erstatningen for 9 asketræer burde være 3.050 kr. per træ eller 27.450 kr. i alt.

Brøndby Kommunen påstod de 7 popler fastsat efter VAT19. Kommunen gjorde gældende at erstatningen for de 7 popler burde være 6.126 kr. per træ eller 42.882 kr. i alt.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatningen for det midlertidigt eksproprieret areal reduceres, genplantningsforpligtigelsen erkendes for opfyldt, samt at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal. Banedanmark anførte, at ejendommen bør værdisættes til 12 kr. per m^2.

Banedanmark gjorde gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger, for at begrænse borgerens tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark gjorde gældende, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør det kun være for 12 måneder for arbejdsarealet på "Grønningen" og 51 måneder for det resterende areal. Banedanmark forklarede, at arealerne kun har været brugt til arbejdsareal i de pågældende perioder, hvorefter de har været frit tilgængelige og benyttet af borgerne.

Banedanmark fastholdt, at den lille takst for servitutter fuldt ud dækker Brøndby Kommunes tab.

Banedanmark påstod, at de 9 asketræer og 7 popler er en del af fredskoven, hvorfor de ikke bør erstattes særskilt.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb og midlertidig brug af arbejdsareal, pålæg af servitut samt for tab af beplantning i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted. Kommissionen vil endvidere i denne kendelse fastsætte godtgørelse for sagkyndig bistand, der gælder for alle løbenumre i sagen, jf. ekspropriationskommissionen kendelse.

Taksationskommissionen finder, at erstatning for permanent afståelse af areal på 34.560 m^2 + 420 m^2 til ny privat fællesvej, der forbliver under ejendommen, under hensyntagen til arealernes karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen finder endvidere, at Brøndby Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsareal i en periode på 85 måneder, og at denne erstatning kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år. Kommissionen foretager imidlertid et skønsmæssigt fradrag i denne erstatning for ibrugtagning af arealet inden tilbageleveringen. Kommissionen henviser i det hele til de generelle bemærkninger ovenfor. Der er i alt eksproprieret et areal på 70.900 m^2 til midlertidig brug som arbejdsarealer i en periode på 85 måneder. På den anførte baggrund finder taksationskommissionen, at erstatning for midlertidig arealanvendelse passende kan fastsættes til et samlet beløb på 600.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for pålæg af servitutter samt for tab af beplantning inklusive enkeltstående træer.

Kommissionen finder, at der i denne sag skal fastsættes en godtgørelse for sagkyndig bistand til Brøndby Kommune, som dækker samtlige løbenumre, jf. ekspropriationsproceslovens § 29. Kommissionen finder ikke, at der er tale om erstatningssager af principiel karakter. Taksationskommissionen finder ligesom ekspropriationskommissionen, at det har betydning for fastsættelsen af godtgørelse, at Brøndby Kommune på embedsmandsniveau har været involveret i hele ekspropriationsforløbet og derfor forudsættes at have god indsigt i de enkelte indgreb, samt at Brøndby Kommune, der som offentlig myndighed selv fungerer som anlægsmyndighed i kommunalt regi, i væsentligt omfang selv burde have kunnet føre sagen. Der ydes herefter en godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand for begge kommissioner på i alt 75.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse, 34.645 m² heraf vej 85 m², netto 34.560 m² à 15 kr.:	*518.400 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 420 m² à 15 kr.:	*6.300 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 70.900 m² à 1,50 kr. pr. år i 85 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*600.000 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 2.470 m² à 5 kr.:	*12.350 kr.*
For tab af beplantning på permanent eksproprieret areal (fredskov), 3.604 m² + 7.948 m², i alt 11.552 m², fratrukket 561 m² (række af asketræer), og 500 m² (række af popler), jf. nedenfor, dvs. 10.491m² à 5 kr.:	*52.455 kr.*
For tab af trærække - 9 asketræer:	*9.000 kr.*
For tab af trærække - 7 popler:	*7.000 kr.*
Erstatningsnatur (i følge aftale):	*3.600 kr.*
I alt:	*1.209.105 kr.*

Godtgørelse for sagkyndig bistand for ekspropriationskommissionen og taksationskommissionen (vedr. samtlige lb.nre.): *75.000 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og § 29 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-143181

Lb.nr. 179, matr.nr. 10g Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 161, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 10g Brøndbyøster By, Brøndbyøster er et ubebygget grønt areal på 743 m^2. Matriklen er beliggende i landzone med landbrugsnotering og anvendes til rekreative formål. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet samvurderet med tre andre ejendomme på i alt 632.663 m^2, heraf vej 1.245 m^2. De samvurderede ejendomme var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til en samlet ejendomsværdi på 15.300.000 kr., heraf grundværdi 4.274.700 kr. Grundværdispecifikationen angiver, at 631.418 m^2 var vurderet til 6,77 kr. per m^2 og vejarealet var vurderet til 0 kr.

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 136 er ejendommen udlagt til offentligt rekreativt område, hvorfra der ikke må foretages udstykning.

Den 2. april 2013 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 15, nu Arealfortegnelse nr. 103. I den forbindelse fik matr.nr. 10g Brøndbyøster By, Brøndbyøster permanent eksproprieret det fulde areal på i alt 743 m^2.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanente eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstet.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal. Banedanmark anførte, at ejendommen bør værdisættes til 12 kr. per m^2.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at erstatning for permanent afståelse af areal på 743 m^2 under hensyntagen til arealets karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:
For arealafståelse, 743 m^2 á 15 kr.: *11.145 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-143183

Lb.nr. 234, matr.nr. 12 Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 184, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 12 Brøndbyøster By, Brøndbyøster er et ubebygget grønt areal på 29.093 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone. På ejendommen langs motorvejen var anlagt en støjvold, og arealet anvendes til rekreative formål. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til 0 kr.

Ifølge kommuneplan 2009 er ejendommen udlagt til offentligt rekreativt område, hvorfra der ikke må foretages udstykning. Derudover er ejendommen omfattet af fredning for Vestvolden.

Den 16. maj 2013 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 17, nu Arealfortegnelse nr. 103. I den forbindelse fik matr.nr. 12 Brøndbyøster By, Brøndbyøster, permanent eksproprieret et areal på 7.610 m^2 samt udlagt et areal til ny privat fællesvej på 1.370 m^2, midlertidigt eksproprieret et areal på 20.113 m^2, pålagt servitut om eldrift på 2.380 m^2, servitut om afløbsledning på 820 m^2 og servitut om afvandingsledning på 675 m^2 samt fjernet beplantning på 1.540 m^2. Ejendommen fik desuden tillagt et areal på 7.460 m² heraf vej 585 m².

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanente eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune påstod servituterstatningen fastsat ved et konkret og individuelt skøn. Kommunen gjorde gældende, at der som minimum benyttes mellemtaksten på 7 kr. per m^2.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at græs ikke er en del af den fornødne blandede beplantning, som ekspropriationskommissionen pålagde Banedanmark at plante på

støjvolden. Kommunen tilføjede, at der på støjvolden bl.a. var 5 større træer og 15 buske.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatningen for det midlertidigt eksproprieret areal samt beplantningen reduceres, men at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal. Herudover er arealet omfattet af fredningen for Vestvolden. Banedanmark anførte, at ejendommen bør værdisættes til 12 kr. per m^2 i form af brugsværdien som rekreativt område.

Banedanmark gjorde gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger for at begrænse borgernes tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark gjorde gældende, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør det kun være for 40 måneder. Banedanmark forklarede, at arealerne kun har været brugt til arbejdsareal i den pågældende periode, hvorefter arealet har været frit tilgængeligt og benyttet af borgerne.

Banedanmark fastholdt, at den lille takst for servitutter fuldt ud dækker Brøndby Kommunes tab.

Banedanmark gjorde gældende, at græs er en beplantning på lige fod med øvrig flora, hvorfor støjvolden beklædt med græs og lav beplantning kan anses for værende tilplantet med fornøden beplantning, som pålagt af ekspropriationskommissionen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal, pålæg af servitutter, tab af beplantning samt værdiansættelse af tillagt areal i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at erstatning for permanent afståelse af areal på 7.610 m^2 + 1.370 m^2 til ny privat fællesvej, der forbliver under ejendommen, under hensyntagen til arealernes karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2. Kommissionen finder endvidere, at det tillagte areal skal værdiansættes i overensstemmelse hermed, dvs. til 15 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen finder endvidere, at Brøndby Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsareal i en periode på 61 måneder, og at denne erstatning kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år. Kommissionen foretager imidlertid et skøns-

mæssigt fradrag i denne erstatning for ibrugtagning af arealet inden tilbageleveringen. Kommissionen henviser i det hele til de generelle bemærkninger ovenfor. Der er i alt eksproprieret et areal på 20.113 m^2 til midlertidig brug som arbejdsarealer i en periode på 61 måneder. På den anførte baggrund finder taksationskommissionen, at erstatning for midlertidig arealanvendelse passende kan fastsættes til et samlet beløb på 130.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for pålæg af servitutter samt for tab af beplantning inklusive enkeltstående træer.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatning:

For arealafståelse, 7.610 m^2 à 15 kr.:	*114.150 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 1.370 m^2 à 15 kr.:	*20.550 kr.*
Fradrag for tillagt areal, 7.460 m^2, heraf vej 585, 6.875 à 15 kr.:	*- 103.125 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 20.113 m^2 à 1,50 kr. pr. år i 61 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*130.000 kr.*
For servitut om el-drift, 2.380 m^2 à 3 kr.:	*7.140 kr.*
For servitut om afløbsledning (overlap – kun det største areal erstattes), 820 m^2 à 5 kr.:	*4.100 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 675 m^2 à 5 kr.:	*3.375 kr.*
For tab af beplantning på midlertidigt eksproprieret areal, blandet beplantning 1.540 m^2 à 5 kr.:	*7.700 kr.*
I alt:	*183.890 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-143188

Lb.nr. 235, matr.nr. 13a Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 184, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 13a Brøndbyøster By, Brøndbyøster er et ubebygget grønt areal på 55.667 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone. På ejendommen langs motorvejen var anlagt en støjvold og arealet anvendes til rekreative formål. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til 0 kr.

Ifølge kommuneplan 2009 er ejendommen udlagt til offentligt rekreativt område, hvorfra der ikke må foretages udstykning. Derudover er ejendommen omfattet af fredning for Vestvolden.

Den 16. maj 2013 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 17, nu Arealfortegnelse nr. 103. I den forbindelse fik matr.nr. 13a Brøndbyøster By, Brøndbyøster permanent eksproprieret et areal på 2.625 m^2 samt udlagt et areal til ny privat fællesvej på 2.420 m^2, midlertidigt eksproprieret et areal på 40.385 m^2, pålagt servitut om afløbsledning på 880 m^2 og servitut om afvandingsledning på 1.690 m^2, heraf vej 95 m^2, samt fjernet beplantning bestående af 3 hvidtjørn. Herudover fastsættes en erstatning for etablering af erstatningsnatur, jf. aftale om erstatningsnatur mellem Banedanmark og Brøndby Kommune af 13. december 2012.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanente eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune påstod servituterstatningen fastsat ved et konkret og individuelt skøn. Kommunen gjorde gældende, at der som minimum bør benyttes mellemtaksten på 7 kr. per m^2.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at græs ikke er en del af den fornødne blandede beplantning, som ekspropriationskommissionen pålagde Banedanmark at plante på støjvolden. Kommunen påstod de 3 hvidtjørn fastsat efter VAT19. Kommunen gjorde gældende, at erstatningen for de 3 hvidtjørn burde være 14.839 kr. per træ eller 44.517 kr. i alt.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatningen for det midlertidigt eksproprieret areal samt beplantningen reduceres, genplantningsforpligtigelsen erkendes for opfyldt, samt at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal. Herudover er arealet omfattet af fredningen for Vestvolden. Banedanmark anførte, at arealet bør værdisættes til 12 kr. per m^2 i form af brugsværdien som rekreativt område.

Banedanmark gjorde gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer bør fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger for at begrænse borgernes tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark gjorde gældende, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør det kun være for 40 måneder. Banedanmark forklarede, at arealerne kun har været brugt til arbejdsareal i den pågældende periode, hvorefter arealet har været frit tilgængeligt og benyttet af borgerne.

Banedanmark fastholdt, at den lille takst for servitutter fuldt ud dækker Brøndby Kommunes tab.

Banedanmark gjorde gældende, at græs er en beplantning på lige fod med øvrig flora, hvorfor støjvolden beklædt med græs og lav beplantning kan anses for værende tilplantet med fornøden beplantning, som pålagt af ekspropriationskommissionen. Slutteligt påstod Banedanmark, at de 3 hvidtjørn er en del af den samlede blandede beplantning, hvorfor de ikke bør erstattes særskilt.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal pålæg af servitutter samt tab af beplantning i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at erstatning for permanent afståelse af areal på 2.625 m^2 + 2.420 m^2 til ny privat fællesvej, der forbliver under ejendommen, under hensyntagen til arealernes karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen finder endvidere, at Brøndby Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsareal i en periode på 61 måneder, og at denne erstatning kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år. Kommissionen foretager imidlertid et skønsmæssigt fradrag i denne erstatning for ibrugtagning af arealet inden tilbageleveringen. Kommissionen henviser i det hele til de generelle bemærkninger ovenfor. Der er i alt eksproprieret et areal på 40.385 m^2 til midlertidig brug som arbejdsarealer i en periode på 61 måneder. På den anførte baggrund finder taksationskommissionen, at erstatning for midlertidig arealanvendelse passende kan fastsættes til et samlet beløb på 250.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for pålæg af servitutter samt for tab af beplantning inklusive enkeltstående træer.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 2.625 m^2 à 15 kr.:	*39.375 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 2.420 m^2 à 15 kr.:	*36.300 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 40.385 m^2 à 1,50 kr. pr. år i 61 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*250.000 kr.*
For servitut om afløbsledning, 880 m^2 à 5 kr.:	*4.400 kr.*
For servitut om afvandingsledning 1.690 m² heraf vej 95 m^2, 1.595 m^2 à 5 kr.:	*7.975 kr.*
For tab af beplantning på midlertidigt eksproprieret areal (3 stk. hvidtjørn)	*3.000 kr.*
Erstatningsnatur (ifølge aftale):	*3.600 kr.*
I alt:	*344.650 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-143190

Lb.nr. 236, matr.nr. 15a Brøndbyøster By, Brøndbyøster, beliggende Brøndbyøstervej 184, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 15a Brøndbyøster By, Brøndbyøster er et ubebygget grønt areal på 57.168 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone, er udlagt til rekreative formål men anvendt landbrugsmæssigt. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til 0 kr.

Ifølge kommuneplan 2009 er ejendommen udlagt til offentligt rekreativt område, hvorfra der ikke må foretages udstykning. Derudover er ejendommen omfattet af fredning for Vestvolden.

Den 16. maj 2013 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 17, nu Arealfortegnelse nr. 103. I den forbindelse fik matr.nr. 15a Brøndbyøster By, Brøndbyøster midlertidigt eksproprieret tre arealer på henholdsvis 1.785 m^2, 290 m^2 og 285 m^2 samt pålagt servitut om afvandingsledning på 70 m^2. Der er blevet konstateret strukturskade på 2.100 m^2. Herudover fastsættes en erstatning for etablering af erstatningsnatur, jf. aftale om erstatningsnatur mellem Banedanmark og Brøndby Kommune af 13. december 2012.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanente eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune påstod servituterstatningen fastsat ved et konkret og individuelt skøn. Kommunen gjorde gældende, at der som minimum bør benyttes mellemtaksten på 7 kr. per m^2.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatningen for de midlertidige eksproprierede arealer formindskes, men at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal. Herudover er arealet omfattet af fredningen for Vestvolden.

Banedanmark gjorde gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger for at begrænse borgerens tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark gjorde gældende, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør det kun være for 2 måneder for de 290 m^2 og 41 måneder for arealerne på 1.785 m^2 og 285 m^2. Banedanmark påpegede yderligere, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør kommunens tab for opsigelse af forpagtningsaftalen blive sat til 0,65 kr. per m^2.

Banedanmark fastholdt, at den lille takst for servitutter fuldt ud dækker Brøndby Kommunes tab.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af midlertidig brug af arbejdsareal samt pålæg af servitut i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at Brøndby Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsarealer i perioder på henholdsvis 61 måneder, 41 måneder og 2 måneder, og at denne erstatning kan fastsættes i overensstemmelse med almindelig praksis for erstatning for midlertidig arealafståelse af landbrugsjord til 0,65 kr. pr. år.

Taksationskommissionen stadfæster herefter ekspropriationskommissionens afgørelse i sin helhed.

Sagen afgøres herefter således:
Erstatning:

For brug af midlertidigt arbejdsareal	
(landbrug), 1.785 m^2 à 0,65 kr. pr. år i 61 mdr. (oprundet):	*5.898 kr.*
290 m^2 à 0,65 pr. år i 2 mdr. (oprundet):	*32 kr.*
og 285 m^2 à 0,65 pr. år i 41 mdr. (oprundet):	*633 kr.*
For strukturskade, 2.100 m^2 à 2 kr.:	*4.200 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 70 m^2 à 5 kr. (minimum):	*1.000 kr.*
Erstatningsnatur – vandhul og randzone i følge aftale, 1.230 m^2 à 12 kr.	*14.760 kr.*
I alt:	*26.523 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-143196

Lb.nr. 058, matr.nr. 25ao m.fl., Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Bygaden 109, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 25ao m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, er et grønt areal delvis noteret med fredskov på 318.469 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone med landbrugsnotering og anvendes til rekreative formål. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til en samlet ejendomsværdi på 5.950.000 kr., heraf grundværdi 3.843.800 kr. Grundværdispecifikationen angiver, at 315.843 m^2 var vurderet til 10 kr. per m^2 og 2.626 m^2 var vurderet til 261 kr. per m^2.

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 401B er ejendommen udlagt til offentlige rekreative områder herunder rekreativ skov, hundetræning og friluftsaktiviteter. Der må kun opføres de til driften nødvendige bygninger, som skal have en åben og ikke bymæssig karakter.

Den 20. juni 2012 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 4, og den 23. maj 2013 blev der foretaget ekspropriation på matriklerne i henhold til Arealfortegnelse nr. 17, nu samlet Arealfortegnelse nr. 103. Ejendommen fik permanent eksproprieret et areal på 17.280 m^2 og et areal på 647 m^2 til ny privat fællesvej, midlertidigt eksproprieret et areal på 40.298 m^2 og et areal på 85 m^2, pålagt servitut om eldrift på 3.045 m^2, servitut om afløbsledning på 130 m^2 og 115 m^2, servitut om afvandingsledning på 2.075 m^2 og servitut om oversigt på 105 m^2.

Der var 4.489 m^2 fredskov på de permanente eksproprierede arealer og 2.339 m^2 fredskov på de midlertidigt eksproprierede arealer. Derudover er der tab af blandet beplantning på 1.355 m^2 samt enkelte træer og buske af tjørn og hyld m.v.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanente eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påpegede, at matriklen er af stor værdi for både kommunen og dens borgere samt borgere i tilstødende kommuner. Kommunen gjorde derfor gældende, at de permanente eksproprierede arealer bør værdisættes til 60 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune påstod servituterstatningen fastsat ved et konkret og individuelt skøn. Kommunen gjorde gældende, at der som minimum bør benyttes mellemtaksten på 7 kr. per m^2.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at det er muligt og forsvarligt at genplante med skov på voldens skråninger. Kommunen påstod beplantningen erstattet som anført i beplantningsnotatet af 13. februar 2024 med uddrag nedenfor:

2 tjørn med kronebredde på 5 m	4.850 kr.
2 lind med kronebredde på 8 m	18.536 kr.
1 rosenbusk med kronebredde på 0,75 m	500 kr.
6 tjørn	27.500 kr.
1 lind med kronebredde på 5 m	7.869 kr.
3 hyld med kronebredde på 4,5 m	3.375 kr.
1 hyld med kronebredde på 0,75 m	1.125 kr.
1 træ med kronebredde på 7 m	8.569 kr.
115 m^2 egetræer	1.764 kr.
4.489 m^2 fredskov	184.518 kr.
I alt	258.606 kr.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatningen for de permanente eksproprierede arealer, midlertidigt eksproprierede arealer, samt beplantning reduceres, at genplantningspligten fjernes, og at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal. Banedanmark anførte, at ejendommen værdisættes til 10 kr. per m^2, som var den offentlige vurdering på ekspropriationstidspunktet.

Banedanmark gjorde gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger for at begrænse borgerens tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark gjorde gældende, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør det kun være for 3 måneder for de 85 m^2 og 44 måneder for det resterende

areal. Banedanmark forklarede, at arealerne kun har været brugt til arbejdsareal i de pågældende perioder, hvorefter de har været frit tilgængelige og benyttet af borgerne.

Banedanmark fastholdt, at den lille takst for servitutter fuldt ud dækker Brøndby Kommunes tab.

Banedanmark anførte, at ejendommen er underlagt fredskovspligt, og at en arealtakst på +5 kr. per m^2 for beplantning har været benyttet ved flere andre ejendomme i forbindelse med erstatningsfastsættelse for projektet, hvorfor +5 kr. per m^2 for fredskov også burde benyttes på denne ejendom. Banedanmark påpegede, at erstatningen for blandet beplantning er fastsat for højt og er højere end taksterne benyttet til de øvrige lb.nr., jf. Udskrift af forhandlingsprotokollen af 19. juni 2023, 293. hæfte.

Banedanmark bestred den af ekspropriationskommissionen pålagte genplantningspligt for fredskov. Banedanmark forklarede, at der ikke er fjernet fredskovsbeplantning på disse arealer.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal, pålæg af servitutter samt tab af beplantning i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at erstatning for permanent afståelse af areal på 17.280 m^2 + 647 m^2 til ny privat fællesvej, der forbliver under ejendommen, under hensyntagen til arealernes karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen finder endvidere, at Brøndby Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsarealer i perioder på henholdsvis 64 måneder og 3 måneder, og at denne erstatning kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år. Kommissionen foretager imidlertid et skønsmæssigt fradrag i denne erstatning for ibrugtagning af arealerne inden tilbageleveringen. Kommissionen henviser i det hele til de generelle bemærkninger ovenfor. Der er i alt eksproprieret et areal på 17.927 m^2 til midlertidig brug som arbejdsarealer i henholdsvis 61 og 3 måneder. På den anførte baggrund finder taksationskommissionen, at erstatning for midlertidig arealanvendelse passende kan fastsættes til et samlet beløb på 250.000 kr.

For så vidt angår erstatning for tab af beplantning (fredskov) finder taksationskommissionen ligesom ekspropriationskommissionen, at denne kan beregnes til 5 kr./m^2. Erstatning for tab af blandet beplantning inklusive enkelte træer og buske fastsættes skønsmæssigt til et samlet beløb på 18.000 kr. Om det af Brøndby Kommune fremlagte beplantningsnotat, der er baseret på VAT19, henviser kommissionen til bemærkningerne i den generelle del.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for pålæg af servitutter.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 17.280 m² à 15 kr.:	*259.200 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 647 m² à 15 kr.:	*9.705 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 40.298 m² à 1,50 kr. pr. år i 64 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealerne inden tilbagelevering:	*250.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 85 m² i 3 mdr. - indgår i de 250.000 kr., jf. ovenfor:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 3.045 m² à 3 kr. (maksimum):	*9.000 kr.*
For servitut om afløbsledning, 130 m² à 5 kr. (minimum):	*1.000 kr.*
For servitut om afløbsledning, 115 m² à 5 kr. (minimum):	*1.000 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 2.075 m² à 5 kr.:	*10.375 kr.*
For servitut om oversigt, 105 m² à 6 kr. (minimum):	*1.000 kr.*
For tab af beplantning på permanent eksproprieret areal (fredskov), 4.489 m² à 5 kr.:	*22.445 kr.*
For tab af blandet beplantning 1.355 m² à 6 kr., samt enkelte træer og buske (Tjørn, Hyld mv.):	*18.000 kr.*
I alt:	*581.725 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Erstatningen forrentes med 0,25 % p.a. fra den 20. juni 2012.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-147576

Lb.nr. 059, matr.nr. 106a m.fl., Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Sydgårdsvej 19, 2605, (rørlagt vandløb)

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 106a m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester er udlagt til rekreative formål med et areal på 39.569 m^2. På ejendommen ligger det rørlagte vandløb Rosenåen. Den samlede ejendom er beliggende i landzone. Ejendommen blev på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til en kontant ejendomsværdi på 0 kr.

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 401B er ejendommen udlagt til offentlig rekreativt område herunder rekreativ skov, hundetræning og friluftsaktiviteter. Der må kun opføres de til driften nødvendige bygninger, som skal have en åben og ikke bymæssig karakter.

Den 20. juni 2012 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 4, og den 23. maj 2013 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 17, nu samlet Arealfortegnelse nr. 103. Ejendommen fik permanent eksproprieret et areal på 935 m^2, et areal på 145 m^2 til ny privat fællesvej, midlertidigt eksproprieret et areal på 15.280 m^2 og et areal på 555 m^2, pålagt servitut om eldrift på 285 m^2, servitut om afløbsledning på 235 m^2 og servitut om afvandingsledning på 180 m^2.

Herudover er der tab af beplantning i form af lindetræer og hyldebuske.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at arealet bør værdisættes som et grønt og rekreativt areal og ikke som et egentligt vandløb. Kommunen påpegede, at arealet er udlagt som grønt og rekreativt areal i både kommune- og lokalplanen, samt at arealet har været anvendt som sådan. Herudover bemærkede kommunen, at Banedanmark bl.a. har benyttet det permanent eksproprieret areal som adgangsvej og midlertidigt har eksproprieret et stort arbejdsareal. Kommunen gjorde gældende, at dette ikke ville være muligt med et egentligt vandløb. Kommunen anførte, at der efter deres opfattelse er tale om et spildevandsteknisk anlæg, som skal værdisættes på lige fod med de øvrige grønne og rekreative arealer.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er

sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanente eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune påstod servituterstatningen fastsat ved et konkret og individuelt skøn. Kommunen gjorde gældende, at der som minimum bør benyttes mellemtaksten på 7 kr. per m^2.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at det ikke er muligt at genplante den fjernede beplantning for ekspropriationskommissionens erstatningsbeløb, hvorfor der ikke vil være givet fuld erstatning. Kommunen påstod beplantningen værdisat efter VAT19 til 24.612 kr.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatningen for de permanente eksproprierede arealer, midlertidige eksproprierede arealer, samt beplantning reduceres, og at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at arealet på ekspropriationstidspunktet var vurderet til 0 kr., da ejendommen er registreret som et vandløb. Banedanmark gjorde gældende, at både de permanente og midlertidige eksproprierede arealer erstatningsmæssigt fastsættes til 0 kr. på lige fod med andre åbne vandløb.

Subsidiært påstod Banedanmark, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger for at begrænse borgerens tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark gjorde gældende, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør det kun være for 40 måneder. Banedanmark forklarede, at arealerne kun har været brugt til arbejdsareal i den pågældende periode, hvorefter de har været frit tilgængelige og benyttet af borgerne.

Banedanmark fastholdt, at den lille takst for servitutter fuldt ud dækker Brøndby Kommunes tab.

Banedanmark anførte, at erstatningen for beplantningen er fastsat for højt og er højere end de sædvanlige takster for lind og tjørn, som typisk ligger på 2.500 kr./stk. for lind og 500 kr./stk. for tjørn.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal, pålæg af servitutter samt tab af beplantning i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at erstatning for permanent afståelse af areal på 935 m^2 + 145 m^2 til ny privat fællesvej, der forbliver under ejendommen, under hensyntagen til arealernes karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen finder endvidere, at Brøndby Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsarealer i perioder på henholdsvis 61 måneder og 40 måneder, og at denne erstatning kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år. Kommissionen foretager imidlertid et skønsmæssigt fradrag i denne erstatning for ibrugtagning af arealerne inden tilbageleveringen. Kommissionen henviser i det hele til de generelle bemærkninger ovenfor. Der er i alt eksproprieret et areal på 15.835 m^2 til midlertidig brug som arbejdsarealer i henholdsvis 61 og 40 måneder. På den anførte baggrund finder taksationskommissionen, at erstatning for midlertidig arealanvendelse passende kan fastsættes til et samlet beløb på 90.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for pålæg af servitutter og tab af beplantning. Om det af Brøndby Kommune fremlagte beplantningsnotat, der er baseret på VAT19, henviser kommissionen til bemærkningerne i den generelle del.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 935 m^2 à 15 kr.:	*14.025 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 145 m^2 à 15 kr.:	*2.175 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 15.280 m^2 à 1,50 kr. pr. år i 61 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealerne inden tilbagelevering:	*90.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 555 m^2 i 40 mdr. – indgår i de 90.000 kr. jf. ovenfor:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 285 m^2 à 3 kr. (minimum):	*1.000 kr.*
For servitut om afløbsledning, 235 m^2 à 5 kr.:	*1.175 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 180 m^2 à 5 kr. (minimum):	*1.000 kr.*
For tab af beplantning – enkelte træer (lindetræ og en hyldebusk):	*5.000 kr.*
I alt:	*114.375 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Erstatning for arealafståelse 870 m² (jf. Arealfortegnelse nr. 4) forrentes med 0,25 % p.a. fra den 20. juni 2012 til den 23. maj 2013. Den resterende erstatning forrentes med 0 % p.a. fra den 23. maj 2013.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-147580

Lb.nr. 061, matr.nr. 8n m.fl., Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Midlergårdsvej 24, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af 8n m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, er et grønt areal delvis noteret med fredskov på 198.672 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone og anvendes til rekreative formål. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til en samlet ejendomsværdi på 2.100.000 kr., heraf grundværdi 565.700 kr. Grundværdispecifikationen angiver, at 4.010 m^2 var vurderet til 10 kr. per m^2 og 194.662 m^2 var vurderet til 525.600 kr. (skovens værdi).

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 401B er ejendommen udlagt til offentlige rekreative områder herunder rekreativ skov, hundetræning og friluftsaktiviteter. Der må kun opføres de til driften nødvendige bygninger, som skal have en åben og ikke bymæssig karakter.

Den 20. juni 2012 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 4, og den 23. maj 2013 blev der foretaget ekspropriation på matriklerne i henhold til Arealfortegnelse nr. 17, nu samlet Arealfortegnelse nr. 103. Ejendommen fik permanent eksproprieret et areal på 41.297 m^2 og tillagt et areal på 7.610 m^2, midlertidigt eksproprieret et areal på 24.150 m^2 og et på 60 m^2 samt pålagt servitut om eldrift på 9.260 m^2.

Der var 41.292 m^2 fredskov på de permanente eksproprierede arealer og tab af skovbryn på 360 løbemeter grundet servitut om eldrift.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanente eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påpegede, at ejendommen er af stor værdi for både kommunen og dens borgere samt borgere i tilstødende kommuner. Kommunen gjorde derfor gældende, at de permanente eksproprierede arealer bør værdisættes til 60 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune påstod servituterstatningen fastsat ved et konkret og individuelt skøn. Kommunen gjorde gældende, at der som minimum bør benyttes mellemtaksten på 7 kr. per m^2.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at det er muligt og forsvarligt at genplante med skov på voldens skråninger.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatningen for de permanente eksproprierede arealer, midlertidige eksproprierede arealer, samt beplantning reduceres, at genplantningspligten fjernes, og at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal. Banedanmark anførte, at ejendommen værdisættes til 10 kr. per m^2, som var den offentlige vurdering på ekspropriationstidspunktet.

Banedanmark gjorde gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer bør fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger for at begrænse borgerens tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark gjorde gældende, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør det kun være for 55 måneder for de 24.150 m^2 og 44 måneder for det resterende areal. Banedanmark forklarede, at arealerne kun har været brugt til arbejdsareal i de pågældende perioder, hvorefter de har været frit tilgængelige og benyttet af borgerne.

Banedanmark fastholdt, at den lave takst for servitutter fuldt ud dækker Brøndby Kommunes tab.

Banedanmark anførte, at ejendommen er underlagt fredskovspligt, og at en arealtakst på +5 kr. per m^2 for beplantning har været benyttet ved flere andre ejendomme i forbindelse med erstatningsfastsættelse for projektet, hvorfor +5 kr. per m^2 for fredskov også burde benyttes på denne ejendom. Banedanmark påpegede, at erstatningen for blandet beplantning er fastsat for højt og er højere end taksterne benyttet til de øvrige lb.nr., jf. Udskrift af forhandlingsprotokollen af 19. juni 2023, 293. hæfte.

Banedanmark bestred den af ekspropriationskommissionen pålagte genplantningspligt for fredskov. Banedanmark forklarede, at der ikke er fjernet fredskovsbeplantning på disse arealer.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal, pålæg af servitutter, værdiansættelse af tillagt areal samt tab af beplantning i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at erstatning for permanent afståelse af areal på 41.297 m^2 under hensyntagen til arealets karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2. Fradrag for tillagt areal på 7.610 m^2 kan ligeledes passende fastsættes til 15 kr. pr. m^2, da arealerne er sammenlignelige.

Taksationskommissionen finder endvidere, at Brøndby Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsarealer i perioder på henholdsvis 75 måneder og 6 måneder, og at denne erstatning kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år. Kommissionen foretager imidlertid et skønsmæssigt fradrag i denne erstatning for ibrugtagning af arealerne inden tilbageleveringen. Kommissionen henviser i det hele til de generelle bemærkninger ovenfor. Der er i alt eksproprieret et areal på 24.210 m^2 til midlertidig brug som arbejdsarealer i henholdsvis 75 og 64 måneder. På den anførte baggrund finder taksationskommissionen, at erstatning for midlertidig arealanvendelse passende kan fastsættes til et samlet beløb på 180.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for pålæg af servitutter og tab af beplantning.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 41.297 m^2 à 15 kr.:	*619.455 kr.*
Fradrag for tillagt areal, 7.610 m^2 à 15 kr.:	*- 114.150 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 24.150 m^2 à 1,50 kr. pr. år i 75 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*180.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 60 m^2 i 64 mdr. – indgår i de 180.000 kr., jf. ovenfor:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 9.260 m^2 à 3 kr. (intet maksimum, da skovareal):	*27.780 kr.*
For servitut om el-drift, jf. ovenfor, tillæg for tab af skovbryn, 360 lb.m. à 12 kr.:	*4.320 kr.*
For tab af beplantning på permanent eksproprieret areal (fredskov), 41.292 m^2 à 5 kr.:	*206.460 kr.*
I alt:	*923.865 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Erstatning for arealafståelse 62.220 m² (jf. Arealfortegnelse nr. 4) forrentes med 0,25 % p.a. fra den 20. juni 2012 til den 23. maj 2013. Den resterende erstatning forrentes med 0 % p.a. fra den 23. maj 2013.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-147583

Lb.nr. 239, matr.nr. 27aa m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Tavlestien 8, 2605 Brøndby (Tavlebakkegård)

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 27aa m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, er beliggende i landzone og har et samlet areal på 16.150 m^2. Ejendommen var inden ekspropriationstidspunktet benyttet som en udlejningsejendom med beboelse og mulighed for opstaldning af heste. På ekspropriationstidspunktet var ejendommen ved den offentlige vurdering vurderet til en samlet ejendomsværdi på 6.100.000 kr., heraf grundværdi 4.199.000 kr. Grundværdispecifikationen er 260 kr. per m^2.

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 401B er ejendommen udlagt til offentlige formål i form af slettelandskab med dyrehold og rideanlæg. Der må kun opføres de til driften nødvendige bygninger, som skal have en åben og ikke bymæssig karakter. En del af området kan anvendes til fodboldbaner. Under besigtigelsen den 28. februar 2024 kunne det konstateres at samtlige bygninger er fjernet.

Den 23. maj 2013 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 17, nu Arealfortegnelse nr. 103. Ejendommen fik permanent eksproprieret et areal på 3.025 m^2, udlagt ny privat fællesvej på 10 m^2, midlertidigt eksproprieret et areal på 3.652 m^2 og et på 1.375 m^2 samt pålagt servitut om eldrift på 80 m^2.

Der er tab af blandet beplantning på 885 m^2.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen som udgangspunkt skal vurderes i overensstemmelse med den offentlige vurdering på 260 kr. per m^2. Kommunen påpegede, at ejendommen har været benyttet som en udlejningsejendom med opstaldning af heste beliggende 10 km fra Rådhuspladsen, hvilket ikke bør tilsidesættes. Kommunen bestred ekspropriationskommissionens beslutning om at nedsætte vurderingen med 60 kr. per m^2 grundet trafikstøj, da den offentlige vurdering bl.a. er fastsat ud fra beliggenhed og derved tager hensyn til trafikstøjen.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune påstod servituterstatningen fastsat ved et konkret og individuelt skøn. Kommunen gjorde gældende, at der som minimum benyttes mellemtaksten på 7 kr. per m^2.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at der skal udbetales en erstatning på 15,35 kr. per m^2 for blandet beplantning, for at kommunen har fået fuld erstatning, da dette er prisen for genplantning af beplantningen.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatningen for de permanente eksproprierede arealer, midlertidige eksproprierede arealer og Tavlebakkegård reduceres, samt at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal. Banedanmark bemærkede, at det kun er arealerne omkring Tavlebakkegård der berøres af ekspropriation. Banedanmark bestred den offentlige ejendomsvurdering på ekspropriationstidspunktet og anførte, at vurderingen er sat for højt for hele ejendommen og derved ikke repræsenterer markedsværdien. Banedanmark anførte, at ejendommen værdisættes til 10 kr. per m^2, som er brugsværdien for et rekreativt område svarende til den offentlige ejendomsvurdering for sammenlignelige ejendomme.

Banedanmark gjorde gældende, at ejendommen i 1984 overgik fra staten (Skovstyrelsen) til Brøndby Kommune, at der må ligge en aftale til grund for denne overdragelse, og at en sådan aftale muligvis indeholder vilkår om erstatningsfrihed, hvis ejendommen senere overtages af staten. Banedanmark opfordrede i den forbindelse taksationskommissionen til at søge dette forhold belyst.

Banedanmark gjorde endvidere gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger, for at begrænse borgerens tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark gjorde gældende, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør det kun være for 41 måneder for de 3.652 m^2 og 7 måneder for det resterende areal. Banedanmark forklarede, at arealerne kun har været brugt til arbejdsareal i de pågældende perioder, hvorefter de har været frit tilgængelige og benyttet af borgerne.

Banedanmark fastholdt, at den lille takst for servitutter fuldt ud dækker Brøndby Kommunes tab.

Banedanmark anførte, at en arealtakst på +5 kr. per m^2 for beplantning har været benyttet ved flere andre ejendomme i forbindelse med erstatningsfastsættelse for projektet, hvorfor +5 kr. per m^2 for beplantning også burde benyttes på denne ejendom.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal, pålæg af servitut samt tab af beplantning i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen stadfæster i sin helhed ekspropriationskommissionens afgørelse af de samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen.

For så vidt angår Banedanmarks opfordring til at søge belyst, om der foreligger en aftale om ejendommens overdragelse i 1984 fra staten til Brøndby Kommune samt indholdet af en sådan eventuel aftale, bemærker kommissionen, at den ikke har kompetence til at pålægge Brøndby Kommune en undersøgelsespligt, men lægger til grund, at kommunen ville fremlægge en sådan aftale, hvis kommunen havde kendskab til den.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 3.025 m² á 200 kr.:	*605.000 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 10 m² à 200 kr.:	*2.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 3.652 m² à 20 kr. pr. år i 59 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*350.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 1.375 m² i 7 mdr. – indgår i de 350.000 kr. jf. ovenfor:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 80 m² à 25 kr.:	*2.000 kr.*
For tab af blandet beplantning, 885 m² à 5 kr.:	*4.425 kr.*
I alt:	*963.425 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-147587

Lb.nr. 240, matr.nr. 27a m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Tavlestien 8, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 27a m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, er beliggende i landzone og har et samlet areal på 53.500 m^2, heraf vej 185 m^2. Ejendommen var inden ekspropriationstidspunktet anvendt som et grønt areal og dyrefolde i forbindelse med den kommunale naboejendom. På ekspropriationstidspunktet var ejendommen ved den offentlige vurdering vurderet til en samlet ejendomsværdi på 13.861.900 kr., heraf grundværdi 13.861.900 kr. Grundværdispecifikationen er 260 kr. per m^2 for 53.315 m^2 og 0 kr. for vejarealet.

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 401B er ejendommen udlagt til offentlige formål i form af slettelandskab med dyrehold og rideanlæg. Der må kun opføres de til driften nødvendige bygninger, som skal have en åben og ikke bymæssig karakter. En del af området kan anvendes til fodboldbaner.

Den 23. maj 2013 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 17, nu Arealfortegnelse nr. 103. Ejendommen fik permanent eksproprieret et areal på 2.035 m^2, heraf vej 40 m^2, samt 115 m^2 til ny privat fællesvej, midlertidigt eksproprieret et areal på 15.278 m^2 og 880 m^2 samt pålagt servitut om eldrift på 135 m^2.

Der er tab af blandet beplantning på 275 m^2.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen som udgangspunkt skal vurderes i overensstemmelse med den offentlige vurdering på 260 kr. per m^2. Kommunen påpegede, at ejendommen har været benyttet som dyrefolde i tilknytning til naboejendommen med opstaldning af heste beliggende 10 km fra Rådhuspladsen. Kommunen gjorde gældende, at en sådan ejendom beliggende så tæt på Rådhuspladsen er meget svær at finde. Kommunen bestred ekspropriationskommissionens beslutning om at tilsidesætte den offentlige ejendomsvurdering, da ejendommen har været en integreret del af naboejendommen, hvilket den offentlige vurdering har taget hensyn til.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune påstod servituterstatningen fastsat ved et konkret og individuelt skøn. Kommunen gjorde gældende, at der som minimum benyttes mellemtaksten på 7 kr. per m^2.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at der skal udbetales en erstatning på 15,35 kr. per m^2 for blandet beplantning, for at kommunen har fået fuld erstatning, da dette er prisen for genplantning af beplantningen.

Brøndby Kommune fastholdt, at taksationskommissionen kan behandle spørgsmålet om de fem fældede hestekastanjer. Kommunen gjorde gældende, at Banedanmark fældede hestekastanjerne i forbindelse med opbygningen af støjvolden langs skellet mellem lb.nr. 240 og fodboldbanerne. Kommunen påstod hestekastanjerne værdisat ved brug af VAT19 til en samlet værdi af 97.354 kr.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatningen for de permanente eksproprierede arealer og midlertidige eksproprierede arealer reduceres, samt at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal. Banedanmark bestred den offentlige ejendomsvurdering på ekspropriationstidspunktet og anførte, at vurderingen er sat for højt for hele ejendommen og derved ikke repræsenterer markedsværdien. Banedanmark anførte, at ejendommen værdisættes til 10 kr. per m^2, som er brugsværdien for et rekreativt område svarende til den offentlige ejendomsvurdering for sammenlignelige ejendomme.

Banedanmark gjorde gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger for at begrænse borgerens tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark gjorde gældende, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør det kun være for 41 måneder for de 15.278 m^2 og 9 måneder for det resterende areal. Banedanmark forklarede, at arealerne kun har været brugt til arbejdsareal i de pågældende perioder, hvorefter de har været frit tilgængelige og benyttet af borgerne.

Banedanmark fastholdt, at den lille takst for servitutter fuldt ud dækker Brøndby Kommunes tab.

Banedanmark anførte, at en arealtakst på +5 kr. per m^2 for beplantning har været benyttet ved flere andre ejendomme i forbindelse med erstatningsfastsættelse for projektet, hvorfor +5 kr. per m^2 for beplantning også burde benyttes på denne ejendom.

Banedanmark fastholdt, at de ikke har fældet hestekastanjerne, hvorfor de ikke skal betale erstatning for dem.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal, pålæg af servitut samt tab af beplantning i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder i lighed med ekspropriationskommissionen ikke, at arealerstatningen kan sidestilles med taksten for naboejendommen (Tavlebakkegård), hvor der var særlige udnyttelsesmuligheder. Kommissionen finder herefter, at erstatning for permanent afståelse af areal på 2.035 m² heraf vej 40 m², netto 1.995 m^2 + 115 m^2 til ny privat fællesvej, der forbliver under ejendommen, under hensyntagen til arealernes karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen finder endvidere, at Brøndby Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsarealer i perioder på henholdsvis 59 måneder og 7 måneder, og at denne erstatning kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år. Kommissionen foretager imidlertid et skønsmæssigt fradrag i denne erstatning for ibrugtagning af arealerne inden tilbageleveringen. Kommissionen henviser i det hele til de generelle bemærkninger ovenfor. Der er i alt eksproprieret et areal på 16.158 m^2 til midlertidig brug som arbejdsarealer i henholdsvis 59 og 7 måneder. På den anførte baggrund finder taksationskommissionen, at erstatning for midlertidig arealanvendelse passende kan fastsættes til et samlet beløb på 90.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for pålæg af servitutter og tab af beplantning. Kommissionen bemærker i den forbindelse, at kommissionen på baggrund af sagens oplysning ikke kan lægge til grund, at Banedanmark skulle havde fældet fem hestekastanjer langs skellet mellem lb.nr. 240 og fodboldbanerne som en del af ekspropriationen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 2.035 m² heraf vej 40 m², netto 1.995 m^2 à 15 kr.:	*29.925 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 115 m^2 à 12 kr.:	*1.725 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 15.278 m^2 à 1,50 kr. pr. år i 59 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*90.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 880 m^2 i 7 mdr. – indgår i de 90.000 kr. jf. ovenfor:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 135 m^2 à 3 kr. (minimumserstatning):	*1.000 kr.*
For tab af beplantning på midlertidigt eksproprieret areal, ca. 275 m^2:	*1.500 kr.*
I alt:	*124.150 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-147588

Lb.nr. 241, matr.nr. 26a m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Tavlestien 8, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 26a m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, er et ubebygget areal bestående af fodboldbaner og et grønt areal på 311.579 m^2, heraf vej 1.552 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone med landbrugsnotering og anvendes til rekreative formål. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til en samlet ejendomsværdi på 3.660.400 kr., heraf grundværdi 3.660.400 kr. Grundværdispecifikationen angiver, at 259.110 m^2 var vurderet til 10 kr. per m^2, 50.917 m^2 var vurderet til 21 kr. per m^2 og 1.552 m^2 var vurderet til 0 kr. per m^2 (vejareal).

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 401B er ejendommen udlagt til offentlige rekreative områder herunder slettelandskab med dyrehold og rideanlæg m.v. Der må kun opføres de til driften nødvendige bygninger, som skal have en åben og ikke bymæssig karakter.

Den 23. maj 2013 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 17, nu Arealfortegnelse nr. 103. Ejendommen fik permanent eksproprieret et areal på 14.920 m^2, heraf vej 50 m^2, og et areal på 3.125 m^2 til ny privat fællesvej, midlertidigt eksproprieret et areal på 67.205 m^2 og et på 2.085 m^2, pålagt servitut om eldrift på 4.840 m^2, servitut om afvandingsledning på 570 m^2 og servitut om vandledning på 225 m^2.

Der er tab af læbeplantning bestående af popler og blandede buske på 1.505 m^2.

Slutteligt er der indgået aftale mellem Brøndby Kommune og Banedanmark vedr. erstatningsfodboldbaner, hvoraf Banedanmark har udbetalt 3.127.500 kr. til flytning af banerne.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanente eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune påstod servituterstatningen fastsat ved et konkret og individuelt skøn. Kommunen gjorde gældende, at der som minimum benyttes mellemtaksten på 7 kr. per m^2.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at der skal udbetales en erstatning på 80 kr. per m^2 for læbeplantningen bestående af popler og blandede buske, for at kommunen har fået fuld erstatning, da dette er prisen for genplantning af beplantningen.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at der er anlagt 6 fodboldbaner, hvoraf 3 af dem er erstatningsfodboldbaner, som Banedanmark skal betale udgifterne for. Kommunen erkendte, at erstatningsfodboldbanerne er placeret på et større areal end de oprindelige fodboldbaner, men fastholdt at udvidelsen ikke har påvirket prisen på anlæg af erstatningsfodboldbanerne. Kommunen bemærkede yderligere, at alle fakturaer vedrørende ekstraarbejde er blevet sorteret fra, inden fakturaerne er videresendt til Banedanmark, hvorfor de ikke er med i Banedanmarks andel af udgifterne. Derudover påpegede kommunen, at de faktiske udgifter er lavere end det oprindelige overslag.

Brøndby Kommune påpegede, at de arkæologiske undersøgelser m.v. aldrig har været en del af overslaget. Kommunen forklarede, at fakturaerne vedrørende disse udgifter vedrører alle 6 fodboldbaner, hvorfor kommunen har delt udgifterne og henvist halvdelen til Banedanmark.

Brøndby kommune påstod at Banedanmark skal betale for udgifterne til de 3 erstatningsfodboldbaner inklusiv arkæologiske undersøgelser m.v., hvilket udgør et beløb på i alt 4.929.843,75 kr. inklusive moms.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatningen for de permanente eksproprierede arealer, midlertidige eksproprierede arealer, læbeplantning samt fordelingen af udgifter til arkæologiske undersøgelse og anlæg af erstatningsfodboldbaner reduceres, og at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal. Banedanmark anførte, at ejendommen værdisættes til 10 kr. per m^2, som var den offentlige vurdering på ekspropriationstidspunktet.

Banedanmark gjorde gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger for at begrænse borgerens tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark gjorde gældende, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør det kun være for 5 måneder for de 2.085 m^2, 53 måneder for de 27.923 m^2

og 41 måneder for det resterende areal. Banedanmark forklarede, at arealerne kun har været brugt til arbejdsareal i de pågældende perioder, hvorefter de har været frit tilgængelige og benyttet af borgerne.

Banedanmark fastholdt, at den lille takst for servitutter fuldt ud dækker Brøndby Kommunes tab.

Banedanmark anførte, at beplantningen er indeholdt i aftale om anlæg og flytning af fodboldbanerne, hvorfor der ikke burde gives erstatning for tab af læbeplantning.

Banedanmark påpegede, at erstatningsfodboldbanerne er etableret på et areal, der er ca. 20 % større end det oprindeligt aftalte areal. Banedanmark gjorde gældende, at dette har betydning for fordeling af udgifterne til banerne. Banedanmark bemærkede, at der er betalt et aconto beløb på 3.127.500 kr., hvilket er 90 % af det aftalte beløb.

Banedanmark anførte, at de arkæologiske undersøgelser er blevet foretaget på et areal, der er noget større end det oprindeligt aftalte areal for erstatningsfodboldbanerne. Ifølge Banedanmark er arealet endda større end arealet til alle 6 nyanlagte fodboldbaner. Banedanmark påstod, at deres andel af udgifterne til arkæologiske undersøgelser derfor er under 50 %.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal, pålæg af servitutter, tab af beplantning samt aftale om flytning af fodboldbaner i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at erstatning for permanent afståelse af areal på 14.920 m² heraf vej 50 m², netto 14.870 m^2 + 3.125 m^2 til ny privat fællesvej, der forbliver under ejendommen, under hensyntagen til arealernes karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen finder endvidere, at Brøndby Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsarealer i perioder på henholdsvis 59 måneder og 5 måneder, og at denne erstatning kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år. Kommissionen foretager imidlertid et skønsmæssigt fradrag i denne erstatning for ibrugtagning af arealerne inden tilbageleveringen. Kommissionen henviser i det hele til de generelle bemærkninger ovenfor. Der er i alt eksproprieret et areal på 69.290 m^2 til midlertidig brug som arbejdsarealer i henholdsvis 59 og 5 måneder. På den anførte baggrund finder taksationskommissionen, at erstatning for midlertidig arealanvendelse passende kan fastsættes til et samlet beløb på 400.000 kr.

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for pålæg af servitutter og tab af beplantning. Om det af Brøndby Kommune fremlagte beplantningsnotat, der er baseret på VAT19, henviser kommissionen til bemærkningerne i den generelle del.

Taksationskommissionen stadfæster ligeledes den del af ekspropriationskommissions afgørelse, der vedrører udgifter til flytning af tre fodboldbaner, og som er baseret på

en aftale mellem parterne. For så vidt angår den opkrævede moms for de tjenesteydelser m.v., der er udført ved flytning af de tre fodboldbaner, finder taksationskommissionen, at dette momsbeløb ikke kan anses for en del af ekspropriationserstatningen. Brøndby Kommune og Banedanmark har indgået en aftale om deling af udgifter i forbindelse med i alt seks fodboldbaner. Erstatningsposten vedrørende flytning af fodboldbaner beror på denne aftale, og aftalen indeholder ikke bestemmelser om, hvilken part der skal afholde udgifter til moms på de af aftalen omfattede varer og tjenesteydelser.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 14.920 m² heraf vej 50 m², netto 14.870 m² à 15 kr.:	*223.050 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 3.125 m² à 15 kr.:	*46.875 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 67.205 m² à 1,50 kr. pr. år i 59 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*400.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 2.085 m² i 5 mdr. – indgår i beløbet på 400.000 kr.:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 4.840 m² à 3 kr. (maksimum):	*9.000 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 570 m² à 5 kr.:	*2.850 kr.*
For servitut om vandledning, 225 m² à 5 kr.:	*1.125 kr.*
For tab af beplantning på midlertidigt eksproprieret areal, læbeplantning (popler m.v.), 1.505 m² à 40 kr.:	*60.200 kr.*
(Aftale om flytning af boldbaner:*	*3.127.500 kr.)*
Restbetaling vedr. aftale om flytning af boldbaner:	*27.600 kr.*
I alt til udbetaling:	*770.700 kr.*

**Er allerede udbetalt*

(I alt inkl. allerede udbetalt erstatning: 3.898.200)

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-147589

Lb.nr. 002, matr.nr. 7b m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Sydgårdsvej 12, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 7b m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, er et grønt areal på 160.037 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone og anvendes til udlejning af kolonihaver. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til en samlet ejendomsværdi på 14.403.300 kr., heraf grundværdi 14.403.300 kr. Grundværdispecifikationen angiver, at 160.037 m^2 var vurderet til 90 kr. per m^2.

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 402A er ejendommen udlagt til offentlige rekreative områder herunder kolonihaver. Der må ikke foretages udstykning af ejendommen. Brøndby Kommune har lejet denne og flere andre ejendomme ud til Kolonihaveforbundet til brug for kolonihaver.

Den 20. juni 2012 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 4, nu Arealfortegnelse nr. 103. Ejendommen fik permanent eksproprieret et areal på 24.480 m^2 og et areal på 739 m^2 til ny privat fællesvej, samt midlertidigt eksproprieret et areal på 15.610 m^2. Ejendommen har derudover fået tillagt et areal fra lb.nr. 061 på 31.612 m^2, som er blevet klargjort af Banedanmark.

Der er tab af blandet beplantning på et areal på 395 m^2.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanente eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2, hvilket også gælder arealerne ved kolonihaverne.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at det er muligt og forsvarligt at genplante med skov på voldens skråninger. Kommunen påstod, at der skal udbetales en erstatning på 15,34 kr. per m^2 for blandet beplantning, for at kommunen har fået fuld erstatning, da dette er prisen for genplantning af beplantningen.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatningen for de permanente eksproprierede arealer, midlertidige eksproprierede arealer, samt værdien af tillagte arealer formindskes, at genplantningspligten fjernes, og at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile. Banedanmark påpegede, at ejendommen derudover er udlagt til kolonihaver i lokalplanen, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal med kolonihaver. Banedanmark gjorde gældende, at Brøndby Kommune ikke lider et tab i form af mistede lejeindtægter fra Kolonihaveforbundet, da det fremgår af aftalen mellem kommunen og Kolonihaveforbundet, at der ikke opnås nogen gevinst eller tab ved kommunens udlejning af ejendommen. Banedanmark anførte, at ejendommen værdisættes til 12 kr. per m^2, som var den offentlige vurdering på ekspropriationstidspunktet.

Banedanmark gjorde gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger for at begrænse borgerens tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark gjorde gældende, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør det kun være for 54 måneder. Banedanmark forklarede, at arealerne kun har været brugt til arbejdsareal i de pågældende perioder, hvorefter de har været frit tilgængelige og benyttet af borgerne.

Banedanmark påstod værdien af det tillagte areal formindsket, da værdien bør være det samme, som arealet blev eksproprieret til, og ikke værdien af de permanente eksproprierede arealer fra ejendommen, hvor arealet er blevet tillagt.

Banedanmark bestred den af ekspropriationskommissionen pålagte genplantningspligt på støjvolden. Banedanmark forklarede, at støjvolden er beplantet med græsbevoksning og lav beplantning, hvorfor genplantningspligten er opfyldt. Banedanmark påstod yderligere, at der ikke bør ydes erstatning for beplantning, da genplantningspligten er opfyldt.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal, værdiansættelse af tillagt areal samt tab af beplantning i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse i sin helhed af de samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 24.480 m² á 20 kr.:	*489.600 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 739 m² à 20 kr.:	*14.700 kr.*
Fradrag for tillagt areal fra lb.nr. 061, 31.612 m² à 20 kr. (klargjort af Banedanmark):	*- 632.240 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 15.610 m² à 2 kr. pr. år i 72 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*160.000 kr.*
For tab af blandet beplantning, 395 à 6 kr.:	*2.370 kr.*
I alt:	*34.430 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Erstatningen forrentes med 0,25 % p.a. fra den 20. juni 2012.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-147590

Lb.nr. 063, matr.nr. 123a Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Sydgårdsvej 2, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 123a Brøndbyvester By, Brøndbyvester er et grønt areal på 42.307 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone og anvendes til udlejning af kolonihaver og nyttehaver. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til en samlet ejendomsværdi på 251.800 kr., heraf grundværdi 251.800 kr. Grundværdispecifikationen angiver, at 20.984 m^2 var vurderet til 12 kr. per m^2, og 21.323 m^2 var vurderet til 0 kr. per m^2.

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 402A er ejendommen udlagt til offentlige rekreative områder herunder kolonihaver og nyttehaver. Der må ikke foretages udstykning af ejendommen. Brøndby Kommune har lejet denne og flere andre ejendomme ud til Kolonihaveforbundet til brug for kolonihaver og nyttehaver.

Den 20. juni 2012 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 4, nu Arealfortegnelse nr. 103. Ejendommen fik permanent eksproprieret et areal på 7.680 m^2 og midlertidigt eksproprieret et areal på 4.045 m^2. Ejendommen har derudover fået tillagt et areal fra lb.nr. 002 på 555 m^2.

Der er tab af blandet beplantning på et areal på 1.935 m^2 samt tab af et skur på 14 m^2.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanent eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2, hvilket også gælder arealerne ved kolonihaverne og nyttehaverne.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Kommunen påstod, at der skal udbetales en erstatning på 15,34 kr. per m^2 for blandet beplantning, for at kommunen har fået fuld erstatning, da dette er prisen for genplantning af beplantningen.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatningen for de permanente eksproprierede arealer, midlertidige eksproprierede arealer, samt værdien af tillagte arealer formindskes, og at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile. Banedanmark påpegede, at ejendommen derudover er udlagt til kolonihaver i lokalplanen, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal med kolonihaver og nyttehaver. Banedanmark gjorde gældende, at Brøndby Kommune ikke lider et tab i form af mistede lejeindtægter fra Kolonihaveforbundet, da det fremgår af aftalen mellem kommunen og Kolonihaveforbundet, at der ikke opnås nogen gevinst eller tab ved kommunens udlejning af ejendommen. Banedanmark anførte, at ejendommen værdisættes til 12 kr. per m^2, som var den offentlige vurdering på ekspropriationstidspunktet.

Banedanmark gjorde gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger for at begrænse borgerens tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark gjorde gældende, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør det kun være for 41 måneder. Banedanmark forklarede, at arealerne kun har været brugt til arbejdsareal i de pågældende perioder, hvorefter de har været frit tilgængelige og benyttet af borgerne.

Banedanmark påstod værdien af det tillagte areal fastsat til værdien af, hvad arealet er blevet eksproprieret til.

Banedanmark påstod erstatning for tabt beplantning og tab af skur stadfæstet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal, værdiansættelse af tillagt areal samt tab af beplantning og skur i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse i sin helhed af de samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 7.680 m² à 20 kr.:	*153.600 kr.*
Fradrag for tillagt areal fra lb.nr. 002, 555 m² à 20 kr.:	*- 11.100 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 4.045 m² à 2 kr. pr. år i 67 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*30.000 kr.*
For tab af blandet beplantning, samlet 1.935 m²:	*12.000 kr.*
For tab af skur:	*5.000 kr.*
I alt:	*189.500 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Erstatningen forrentes med 0,25 % p.a. fra den 20. juni 2012.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-148085

Lb.nr. 066, matr.nr. 7c Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Store Harekærvej 120A, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 7c Brøndbyvester By, Brøndbyvester, er et grønt areal på 222.229 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone og anvendes til udlejning af kolonihaver. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til en samlet ejendomsværdi på 2.666.700 kr., heraf grundværdi 2.666.700 kr. Grundværdispecifikationen angiver, at 222.229 m^2 var vurderet til 12 kr. per m^2.

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 402A er ejendommen udlagt til offentlige rekreative områder herunder kolonihaver. Der må ikke foretages udstykning af ejendommen. Brøndby Kommune har lejet denne og flere andre ejendomme ud til Kolonihaveforbundet til brug for kolonihaver.

Den 25. juni 2012 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 4, nu Arealfortegnelse nr. 103. Ejendommen fik permanent eksproprieret et areal på 2.565 m^2 samt midlertidigt eksproprieret et areal på 2.455 m^2.

Derudover er der tab af et læbælte bestående af 3 rækker seljerøn på 8 m hver.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanent eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2, hvilket også gælder arealerne ved kolonihaverne.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune påstod, at der skal udbetales en erstatning på 13.500 kr. for genplantning af 15 seljerøn, for at kommunen har fået fuld erstatning.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatningen for de permanente eksproprierede arealer og midlertidige eksproprierede arealer formindskes, og at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile. Banedanmark påpegede, at ejendommen derudover er udlagt til kolonihaver i lokalplanen, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal med kolonihaver. Banedanmark gjorde gældende, at Brøndby Kommune ikke lider et tab i form af mistede lejeindtægter fra Kolonihaveforbundet, da det fremgår af aftalen mellem kommunen og Kolonihaveforbundet, at der ikke opnås nogen gevinst eller tab ved kommunens udlejning af ejendommen. Banedanmark anførte, at ejendommen værdisættes til 12 kr. per m^2, som var den offentlige vurdering på ekspropriationstidspunktet.

Banedanmark gjorde gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger for at begrænse borgerens tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark gjorde gældende, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør det kun være for 41 måneder. Banedanmark forklarede, at arealerne kun har været brugt til arbejdsareal i de pågældende perioder, hvorefter de har været frit tilgængelige og benyttet af borgerne.

Banedanmark påstod erstatning for tab af beplantning stadfæstet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal samt tab af beplantning i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse i sin helhed af de samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 2.565 m^2 á 20 kr.:	*51.300 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 2.455 m^2 à 2 kr. pr. år i 67 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*20.000 kr.*
For tab af beplantning, ca. 24 lb.m. à 75 kr. (8 m/3 rækker læbælte af Seljerøn):	*1.800 kr.*
I alt:	*73.100 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Erstatningen forrentes med 0,25 % p.a. fra den 20. juni 2012.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-148086

Lb.nr. 068, matr.nr. 1c Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Lille Harekærvej 3, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 1c Brøndbyvester By, Brøndbyvester, er et ubebygget grønt areal på 26.883 m^2 med landbrugsnotering. Ejendommen er beliggende i landzone og er udlagt til rekreative formål men anvendt landbrugsmæssigt. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til 0 kr.

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 402A er ejendommen udlagt til offentlige rekreative områder herunder kolonihaver, nyttehaver og rekreativt område. Der må ikke foretages udstykning af ejendommen.

Den 25. juni 2012 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 4, nu Arealfortegnelse nr. 103. Ejendommen fik permanent eksproprieret et areal på 22.440 m^2 samt midlertidigt eksproprieret et areal på 1.230 m^2.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanent eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatningen for de midlertidige eksproprierede arealer formindskes, men at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal.

Banedanmark gjorde gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropri-

ation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger for at begrænse borgerens tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark gjorde gældende, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør det kun være for 41 måneder. Banedanmark forklarede, at arealerne kun har været brugt til arbejdsareal i den pågældende periode. Banedanmark påpegede yderligere, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør kommunens tab for opsigelse af forpagtningsaftalen blive sat til 0,65 kr. per m^2.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

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

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse i sin helhed af de samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 22.440 m^2 à 20 kr.:	*448.800 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal (landbrugsjord), 1.230 m^2 à 0,65 kr. pr. år i 67 mdr. (oprundet):	*4.464 kr.*
I alt:	*453.264 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Erstatningen forrentes med 0,25 % p.a. fra den 25. juni 2012.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-148087

Lb.nr. 070, matr.nr. 1f Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Mosebjergvej 1, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 1f Brøndbyvester By, Brøndbyvester, er et grønt areal på 46.276 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone og anvendes til udlejning af kolonihaver. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til en samlet ejendomsværdi på 2.115.300 kr., heraf grundværdi 2.115.300 kr. Grundværdispecifikationen angiver, at 20.000 m^2 var vurderet til 90 kr. per m^2 og 26.276 m^2 var vurderet til 12 kr. per m^2.

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 402A er ejendommen udlagt til offentlige rekreative områder herunder kolonihaver. Der må ikke foretages udstykning af ejendommen. Brøndby Kommune har lejet denne og flere andre ejendomme ud til Kolonihaveforbundet til brug for kolonihaver.

Den 25. juni 2012 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 4, og den 16. januar 2014 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 30, nu samlet Arealfortegnelse nr. 103. Ejendommen fik permanent eksproprieret et areal på 23.235 m^2, midlertidigt eksproprieret et areal på 2.795 m^2 samt pålagt servitut om eldrift på 840 m^2. Ejendommen har derudover fået tillagt et aflagt vejareal på 135 m^2.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanent eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2, hvilket også gælder arealerne ved kolonihaverne.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune påstod servituterstatningen fastsat ved et konkret og individuelt skøn. Kommunen gjorde gældende, at der som minimum benyttes mellemtaksten på 7 kr. per m^2.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatningen for de permanente eksproprierede og midlertidige eksproprierede arealer formindskes, og at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile. Banedanmark påpegede, at ejendommen derudover er udlagt til kolonihaver i lokalplanen, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal med kolonihaver. Banedanmark gjorde gældende, at Brøndby Kommune ikke lider et tab i form af mistede lejeindtægter fra Kolonihaveforbundet, da det fremgår af aftalen mellem kommunen og Kolonihaveforbundet, at der ikke opnås nogen gevinst eller tab ved kommunens udlejning af ejendommen. Banedanmark anførte, at ejendommen værdisættes til 12 kr. per m^2, som var den offentlige vurdering på ekspropriationstidspunktet.

Banedanmark gjorde gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger for at begrænse borgerens tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark gjorde gældende, at hvis der ydes erstatning for midlertidig ekspropriation, bør det kun være for 7 måneder for de 895 m^2 og 33 måneder for de 2.795 m^2. Banedanmark forklarede, at arealerne kun har været brugt til arbejdsareal i de pågældende perioder, hvorefter de har været frit tilgængelige og benyttet af borgerne.

Banedanmark påstod stadfæstelse af værdien for det tillagte vejareal samt erstatningen for servitut om eldrift.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal samt pålæg af servitut i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse i sin helhed af de samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen. Taksationskommissionen finder således i lighed med ekspropriationskommissionen ikke, at 90 kr. pr. m^2, som en del af arealet er vurderet til ifølge den offentlige vurdering, er retvisende for arealets værdi.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 23.235 m² á 20 kr.:	*464.700 kr.*
Tillagt vejareal, 135 m² à 0 kr.:	*0 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 2.795 m² à 2 kr. pr. år i 49 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*20.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 895 m² i 6 mdr. – indgår i de 20.000 kr., jf. ovenfor:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 840 m² à 7 kr.:	*5.880 kr.*
I alt:	*490.580 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Erstatningen forrentes med 0,25 % p.a. fra den 25. juni 2012.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-148088

Lb.nr. 071, matr.nr. 125 Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Lille Harekærvej 2, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 125 Brøndbyvester By, Brøndbyvester, er et grønt areal på 2.211 m^2. Ejendommen er ubebygget og beliggende i landzone. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til en samlet ejendomsværdi på 0 kr.

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 402A er ejendommen udlagt til offentlige rekreative områder og må anvendes til friarealer og beplantning. Der må ikke foretages udstykning af ejendommen.

Den 26. juni 2012 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 4, nu Arealfortegnelse nr. 103. Ejendommen blev eksproprieret i sin helhed.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanent eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2, hvilket også gælder arealerne ved kolonihaverne.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstet.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal. Banedanmark anførte, at ejendommen værdisættes til 12 kr. per m^2, som var den offentlige vurdering på ekspropriationstidspunktet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at erstatning for permanent afståelse af areal på 2.211 m^2 under hensyntagen til arealets karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse (hele ejendommen),
2.211 m^2 à 15 kr.: *33.165 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Erstatningen forrentes med 0,25 % p.a. fra den 26. juni 2012.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-148090

Lb.nr. 072, matr.nr. 6a m.fl., Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Brøndbyvej 145, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 6a m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, er et grønt areal på 8.492 m^2. Ejendommen er ubebygget og beliggende i landzone. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til en samlet ejendomsværdi på 0 kr.

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 402A er ejendommen udlagt til offentlige rekreative områder og må anvendes til friarealer og beplantning. Der må ikke foretages udstykning af ejendommen.

Den 26. juni 2012 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 4, og den 16. januar 2014 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 30, nu samlet Arealfortegnelse nr. 103. Ejendommen blev eksproprieret i sin helhed**.**

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanent eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2, hvilket også gælder arealerne ved kolonihaverne.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstet.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal. Banedanmark anførte, at ejendommen værdisættes til 12 kr. per m^2, som var den offentlige vurdering på ekspropriationstidspunktet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at erstatning for permanent afståelse af areal på 8.492 m^2 under hensyntagen til arealets karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse (hele ejendommen),
8.492 m^2 á 15 kr.: *127.380 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Erstatning for arealafståelse 7.865 m² (jf. Arealfortegnelse nr. 4) forrentes med 0,25 % p.a. fra den 26. juni 2012 til den 16. januar 2014. Den resterende erstatning forrentes med 0 % p.a. fra den 16. januar 2014.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-148092

Lb.nr. 076, matr.nr. 5av Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Brøndbyvej 146, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 5av Brøndbyvester By, Brøndbyvester, er et grønt areal på 14.039 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone og anvendes til udlejning af nyttehaver. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til en ejendomsværdi på 168.500 kr., heraf grundværdi 168.500 kr. Grundværdispecifikationen angiver, at 14.039 m^2 var vurderet til 12 kr. per m^2.

Ifølge kommuneplan 2009 og lokalplan 402A er ejendommen udlagt til offentlige rekreative områder herunder nyttehaver. Der må ikke foretages udstykning af ejendommen. Brøndby Kommune har lejet denne og flere andre ejendomme ud til Kolonihaveforbundet til brug for kolonihaver og nyttehaver.

Den 26. juni 2012 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 4, og den 16. januar 2014 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 30, nu samlet Arealfortegnelse nr. 103. Ejendommen blev eksproprieret i sin helhed.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanent eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2, hvilket også gælder arealerne ved kolonihaverne.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstet.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile. Banedanmark påpegede, at ejendommen derudover er udlagt til nyttehaver i lokalplanen, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal med nyttehaver. Banedanmark gjorde gældende, at Brøndby Kommune ikke lider et tab i form af mistede lejeindtægter fra Kolonihaveforbundet, da det fremgår af aftalen mellem kommunen og Kolonihaveforbundet, at der ikke opnås nogen gevinst eller tab ved kommunens udlejning af ejendommen. Banedanmark anførte, at ejendommen værdisættes til 12 kr. per m^2, som var den offentlige vurdering på ekspropriationstidspunktet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at erstatning for permanent afståelse af areal på 14.039 m^2 under hensyntagen til arealets karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse (hele ejendommen),
14.039 m^2 à 15 kr.: *210.585 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Erstatning for arealafståelse 520 m² (jf. Arealfortegnelse nr. 4) forrentes med 0,25 % p.a. fra den 26. juni 2012 til den 16. januar 2014. Den resterende erstatning forrentes med 0 % p.a. fra den 16. januar 2014.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-148094

Lb.nr. 431, matr.nr. 4ad m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, beliggende Brøndbyvej 151, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen bestående af matr.nr. 4ad m.fl. Brøndbyvester By, Brøndbyvester, er et ubebygget grønt areal noteret med fredskov på 42.590 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone og anvendes til rekreative formål. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet til en ejendomsværdi på 0 kr.

Ifølge kommuneplan 2009, lokalplan 402A og delvist lokalplan 404, er ejendommen udlagt til offentlige rekreative områder, friarealer, beplantning, teknisk anlæg og transportkorridor. Der må ikke foretages udstykning af ejendommen.

Den 15. januar 2014 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 30, nu Arealfortegnelse nr. 103. Ejendommen fik permanent eksproprieret et areal på 17.770 m^2, heraf 17.451 m^2 fredskov og midlertidigt eksproprieret et areal på 1.205 m^2, heraf ca. 848 m^2 fredskov.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanent eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påpegede, at ejendommen er af stor værdi for både kommunen og dens borgere samt borgere i tilstødende kommuner. Kommunen gjorde gældende, at de permanente eksproprierede arealer i fredskoven værdisættes til 52,50 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune påstod tab af fredskov på både de permanente og midlertidige eksproprierede arealer fastsat til en normal handelspris for skov i Danmark på 12,50 kr. per m^2 eller en samlet erstatning på 228.750 kr.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at genplantningsforpligtigelsen erkendes for opfyldt, og at den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal. Banedanmark anførte, at ejendommen værdisættes til 12 kr. per m^2.

Banedanmark gjorde gældende, at genplantningsforpligtelsen er opfyldt, da de midlertidigt eksproprierede arealer er tilplantet.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal samt tab af beplantning i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at erstatning for permanent afståelse af areal på 17.770 m^2 under hensyntagen til arealets karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2.

Taksationskommissionen finder endvidere, at Brøndby Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsareal i en periode på 50 måneder, og at denne erstatning kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år. Kommissionen foretager imidlertid et skønsmæssigt fradrag i denne erstatning for ibrugtagning af arealet inden tilbageleveringen. Kommissionen henviser i det hele til de generelle bemærkninger ovenfor. Der er i alt eksproprieret et areal på 1.205 m^2 til midlertidig brug som arbejdsareal i en periode på 50 måneder. På den anførte baggrund finder taksationskommissionen, at erstatning for midlertidig arealanvendelse passende kan fastsættes til et samlet beløb på 6.000 kr.

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

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 17.770 m^2 à 15 kr.	*266.550 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 1.205 m^2 à 1,50 kr. pr. år i 50 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering:	*6.000 kr.*
For tab af beplantning på permanent eksproprieret areal (fredskov), 17.451 m^2 à 5 kr.:	*87.255 kr.*
I alt:	*359.805 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-148095

Lb.nr. 109, matr.nr. 15q Vallensbæk By, Vallensbæk, beliggende Rendsagervej 5, 2665 Vallensbæk

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 15q Vallensbæk By, Vallensbæk, er et ubebygget grønt areal og jordvold på 9.618 m^2, heraf vej 198 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone i Vallensbæk Kommune og ejes halvt af Vallensbæk Kommune og halvt af Brøndby Kommune. Ejendommen er en del af Vallensbæk Sø. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet sammen med 13 andre ejendomme til 3.550.000 kr., heraf grundværdi 2.457.500 kr. Grundværdispecifikationen angiver, at 2.000 m^2 var vurderet til 255 kr. per m^2, 194.690 m^2 var vurderet til 10 kr. per m^2 og 2.724 m^2 var vurderet til 0 kr. per m^2 (vejareal).

Ifølge kommuneplan 2009 er ejendommen udlagt til offentligt rekreativt område, hvorfra der ikke må foretages udstykning.

Den 27. september 2012 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 6, den 11. juni 2014 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 31, og den 7. december 2017 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 104, nu samlet Arealfortegnelse nr. 103. I den forbindelse fik ejendommen permanent eksproprieret et areal på 710 m^2, heraf vej 20 m^2, samt udlagt et areal til ny privat fællesvej på 200 m^2, midlertidigt eksproprieret et areal på 8.570 m^2 og 415 m^2, pålagt servitut om eldrift på 855 m^2, heraf vej 75 m^2, og servitut om afvandingsledning på 290 m^2, heraf vej 5 m^2.

Derudover blev der fjernet blandet beplantning på 3.320 m^2.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanente eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune påstod servituterstatningen fastsat ved et konkret og individuelt skøn. Kommunen gjorde gældende, at der som minimum benyttes mellemtaksten på 7 kr. per m^2.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at beplantningen værdisættes efter VAT19.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstet.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal. Banedanmark anførte, at ejendommen værdisættes til 9 kr. per m^2 i form af brugsværdien som rekreativt område.

Banedanmark gjorde gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger for at begrænse borgerens tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark fastholdt, at den lille takst for servitutter fuldt ud dækker Brøndby Kommunes tab.

Banedanmark gjorde gældende, at beplantningen værdisættes til 5 kr. per m^2.

Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune kun ejer 50 % af ejendommen, hvorfor kommunen kun skal have halvdelen af erstatningen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal, pålæg af servitutter samt tab af beplantning i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at erstatning for permanent afståelse af areal på 710 m^2 heraf vej 20 m^2, netto 690 m^2 + 200 m^2 til ny privat fællesvej, der forbliver under ejendommen, under hensyntagen til arealernes karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2. Det forhold, at Banedanmark måtte have indgået en aftale med Vallensbæk Kommune, der afviger fra dette, kan ikke føre til andet resultat. Da ejendommen er ejet sammen med Vallensbæk Kommune med 50% til hver, udgør erstatningen til Brøndby Kommune det halve.

Taksationskommissionen finder endvidere, at Brøndby Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsarealer i perioder på henholdsvis 41 måneder og 2 måneder, og at denne erstatning kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år. Kommissionen foretager imidlertid et skønsmæssigt fradrag i denne erstatning for ibrugtagning af arealet inden tilbageleveringen. Kommissionen henviser i det hele til de generelle bemærkninger ovenfor. Det forhold, at Banedanmark måtte have indgået en aftale med

Vallensbæk Kommune, der afviger fra dette, kan ikke føre til andet resultat. Der er i alt eksproprieret et areal på 8.985 m^2 til midlertidig brug som arbejdsarealer i perioder på henholdsvis 41 måneder og 2 måneder. På den anførte baggrund finder taksationskommissionen, at erstatning for midlertidig arealanvendelse passende kan fastsættes til et samlet beløb på 20.000 kr. efter fradrag af 50%.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for pålæg af servitutter samt for tab af blandet beplantning. Om Brøndby Kommunes påstand om anvendelse af VAT19 henviser kommissionen til bemærkningerne i den generelle del.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatningen fastsættes således (kun 50 % da ejerskabet deles med Vallensbæk Kommune):

For arealafståelse, 710 m² heraf vej 20 m², netto 690 kr. à 15 kr. (50%):	*5.175 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 200 m^2 à 15 kr. (50%):	*1.500 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 8.570 m^2 à 1,5 kr. pr. år i 41 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering (50%):	*20.000 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 415 m^2 à 1,5 kr. pr. år i 2 mdr. – indgår i de 20.000 kr. jf. ovenfor:	*0 kr.*
For servitut om el-drift, 855 m² heraf vej 75 m², netto 780 m^2 à 3 kr. (50%).:	*1.170 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 290 m² heraf vej 5 m², netto 285 m^2 à 5 kr. (50%, afrundet):	*713 kr.*
For tab af blandet beplantning, ca. 3.320 m^2 à 5 kr. (50%):	*8.300 kr.*
I alt:	*36.858 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-148096

Lb.nr. 110, matr.nr. 4c Vallensbæk By, Vallensbæk, beliggende Rendsagervej 5/Vejlegårdsvej 131, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 4c Vallensbæk By, Vallensbæk, er et ubebygget grønt areal og jordvold på 3.778 m^2, heraf vej 95 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone i Vallensbæk Kommune og ejes halvt af Vallensbæk Kommune og halvt af Brøndby Kommune. Ejendommen er en del af Vallensbæk Sø. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet sammen med 13 andre ejendomme til 3.550.000 kr., heraf grundværdi 2.457.500 kr. Grundværdispecifikationen angiver, at 2.000 m^2 var vurderet til 255 kr. per m^2, 194.690 m^2 var vurderet til 10 kr. per m^2 og 2.724 m^2 var vurderet til 0 kr. per m^2 (vejareal).

Ifølge kommuneplan 2009 er ejendommen udlagt til offentligt rekreativt område, hvorfra der ikke må foretages udstykning.

Den 27. september 2012 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 6, den 11. juni 2014 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 31, og den 7. december 2017 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 104, nu samlet Arealfortegnelse nr. 103. I den forbindelse fik ejendommen permanent eksproprieret et areal på 9.220 m^2, heraf vej 117 m^2, samt udlagt et areal til ny privat fællesvej på 75 m^2, midlertidigt eksproprieret et areal på 4.155 m^2, pålagt servitut om eldrift på 2.365 m^2 og pålagt servitut om afvandingsledning på 110 m^2.

Derudover blev der fjernet blandet beplantning på 5.590 m^2.

Der er indgået aftale om erstatning for indgrebene på den del af ejendommen, der omfatter sø-arealet mellem Kloaksammenslutningen Vallensbæk Mose og Banedanmark.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby Kommune fremførte til støtte for påstanden, at brugsværdien bør benyttes til erstatningsfastsættelse af kommunens grønne og rekreative arealer. Kommunen anførte, at zoneindplaceringen af arealerne er uden betydning for brugsværdien, hvorfor dette ikke kan tillægges betydning ved erstatningsfastsættelsen. Kommunen forklarede, at der er tale om bynære arealer i et område med høj befolkningstæthed, samt at arealerne er sammenlignelige med arealerne i Greve Kommune sagerne, hvorfor den samlede værdifastsættelse for permanente eksproprierede grønne og rekreative arealer som minimum bør være 40 kr. per m^2.

Brøndby Kommune påstod de midlertidige arealer erstattet med 10%-reglen, jf. Greve Kommune sagerne. Kommunen anførte yderligere, at der ikke er grundlag for at give et skønsmæssigt nedslag for brug af arealerne inden tilbagelevering.

Brøndby Kommune påstod servituterstatningen fastsat ved et konkret og individuelt skøn. Kommunen gjorde gældende, at der som minimum benyttes mellemtaksten på 7 kr. per m^2.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at beplantningen værdisættes efter VAT19.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstet.

Banedanmark fremførte til støtte for påstanden, at ejendommen er beliggende i landzone og inden for den statslige fingerplans grønne kile, hvorfor ejendommen kun kan benyttes som et offentligt rekreativt areal. Banedanmark anførte, at ejendommen værdisættes til 9 kr. per m^2 i form af brugsværdien som rekreativt område.

Banedanmark gjorde gældende, at erstatningsfastsættelsen for de midlertidige eksproprierede rekreative arealer fastsættes efter det realiserede tab. Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune ikke har lidt et realiseret tab ved midlertidig ekspropriation af rekreative arealer. Banedanmark bemærkede, at Brøndby Kommune endvidere ikke har udført afværgeforanstaltninger for at begrænse borgerens tabte brugsværdi. Banedanmark påstod derfor, at det realiserede tab for Brøndby Kommune ved midlertidige ekspropriationer af rekreative arealer er lig med nul.

Banedanmark fastholdt, at den lille takst for servitutter fuldt ud dækker Brøndby Kommunes tab.

Banedanmark gjorde gældende, at beplantningen værdisættes til 5 kr. per m^2.

Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune kun ejer 50 % af ejendommen, hvorfor kommunen kun skal have halvdelen af erstatningen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag navnlig tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal, pålæg af servitutter samt tab af beplantning i forbindelse med anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at erstatning for permanent afståelse af areal på 9.220 m², heraf vej 117 m², netto 9.103 m^2 + 75 m² til ny privat fællesvej, der forbliver under ejendommen, under hensyntagen til arealernes karakter og beliggenhed passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2. Det forhold, at Banedanmark måtte have indgået en aftale med Vallensbæk Kommune, der afviger fra dette, kan ikke føre til andet resultat. Da ejendommen er ejet sammen med Vallensbæk Kommune med 50% til hver, udgør erstatningen til Brøndby Kommune det halve.

Taksationskommissionen finder endvidere, at Brøndby Kommune er berettiget til erstatning for midlertidig arealafståelse til brug som arbejdsarealer i en periode på 41 måneder, og at denne erstatning kan fastsættes med udgangspunkt i 10% af erstatningen for permanent arealafståelse per år. Kommissionen foretager imidlertid et

skønsmæssigt fradrag i denne erstatning for ibrugtagning af arealet inden tilbageleveringen. Kommissionen henviser i det hele til de generelle bemærkninger ovenfor. Det forhold, at Banedanmark måtte have indgået en aftale med Vallensbæk Kommune, der afviger fra dette, kan ikke føre til andet resultat. Der er i alt eksproprieret et areal på 4.155 m^2 til midlertidig brug som arbejdsarealer i en periode på 41 måneder. På den anførte baggrund finder taksationskommissionen, at erstatning for midlertidig arealanvendelse passende kan fastsættes til et samlet beløb på 10.000 kr. efter fradrag af 50%.

Taksationskommissionen stadfæster endvidere ekspropriationskommissionens afgørelse for så vidt angår erstatning for pålæg af servitutter samt for tab af blandet beplantning. Om Brøndby Kommunes påstand om anvendelse af VAT19 henviser kommissionen til bemærkningerne i den generelle del.

Sagen afgøres herefter således:

Erstatningen fastsættes således (kun 50 % da ejerskabet deles med Vallensbæk Kommune):

For arealafståelse, 9.220 m² heraf vej 117 m², netto 9.103 m^2 à 15 kr. fratrukket 50 % (oprundet):	*68.273 kr.*
For areal til ny privat fællesvej, 75 m^2 à 15 kr. – fratrukket 50 % (oprundet):	*563 kr.*
For brug af midlertidigt arbejdsareal, 4.155 m^2 à 1,5 kr. pr. år i 41 mdr. med fradrag for ibrugtagningen af arealet inden tilbagelevering fratrukket 50 %:	*10.000 kr.*
For servitut om el-drift, 2.365 m^2 à 3 kr. - fratrukket 50 % (afrundet):	*3.548 kr.*
For servitut om afvandingsledning, 110 m^2 à 5 kr. - (minimumserstatning 1.000 kr.) – fratrukket 50 %:	*500 kr.*
For tab af blandet beplantning, 5.590 m^2 à 5 kr. – fratrukket 50 %:	*13.975 kr.*
I alt:	*96.859 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig | Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen | Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-149022

Lb.nr. 174 litra ”ar” Brøndbyøster By, Brøndbyøster, kommunevej Avedøre Havnevej, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Litra ”ar” Brøndbyøster By, Brøndbyøster, er et vejareal vurderet til 0 kr.

Den 2. april 2013 blev der foretaget ekspropriation på matriklen i henhold til Arealfortegnelse nr. 15, nu Arealfortegnelse nr. 103. I den forbindelse fik litra ”ar” Brøndbyøster By, Brøndbyøster permanent eksproprieret et areal på 5 m^2 og midlertidigt eksproprieret et areal på 8.380 m^2. Derudover blev der fjernet 4 egetræer, som var en del af allé-træerne.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby kommune fremførte til støtte for påstanden, at de 4 allé-træer værdisættes efter VAT19. Kommunen gjorde gældende, at erstatningen for træerne burde være 12.359 kr. per træ eller i alt 49.436 kr.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatning for beplantning formindskes og den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark gjorde gældende, at prissætningen for allé-træerne er sat for højt. Banedanmark påstod erstatning for allé-træerne fastsat efter gældende praksis med 1.000 kr. per træ eller i alt 4.000 kr.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til spørgsmål om erstatning for tab af beplantning i forbindelse med ekspropriation vedrørende anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse i sin helhed af de samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen. Om Brøndby Kommunes påstand om anvendelse af VAT19 henviser kommissionen til bemærkningerne i den generelle del.

Sagen afgøres herefter således:

For tab af beplantning, 4 allé-træer (eg): *20.000 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-149023

Lb.nr. 230, litra ”l” Brøndbyvester By, Brøndbyvester, kommunevej Brøndbyøstervej, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Litra ”l” Brøndbyøster By, Brøndbyøster, er et vejareal vurderet til 0 kr.

Den 16. maj 2013 blev der foretaget ekspropriation på matriklen i henhold til Arealfortegnelse nr. 17, nu Arealfortegnelse nr. 103. I den forbindelse fik litra ”l” Brøndbyøster By, Brøndbyøster, permanent eksproprieret et areal på 3.795 m^2, midlertidigt eksproprieret et areal på 10.330 m^2 og pålagt servitut om eldrift på 25 m^2. Derudover blev der fjernet ca. 705 m^2 blandet beplantning samt diverse enkeltstående træer og buske.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby kommune fremførte til støtte for påstanden, at beplantningen erstattes som anført i beplantningsnotatet af 13. februar 2024 med uddrag nedenfor:

6 rødtjørn	27.500 kr.
5 egetræer	59.425 kr.
Blandet beplantning – 315 m^2 á 15,34 kr. per m^2	4.832 kr.
3 seljerøn	96.267 kr.
1 stor busk	1.000 kr.
7 popler	42.882 kr.
1 Lindetræ (træ ved busstoppested)	27.532 kr.
I alt	259.438 kr.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at der er tale om 315 m^2 blandet beplantning, da den af ekspropriationskommissionen omtalte blandede beplantning med 6 rødtjørn, vurderes af kommunen som værende 6 enkeltstående rødtjørn og ikke blandet beplantning. Kommunen påpegede, at såfremt taksationskommissionen anser de 6 rødtjørn som værende en del af blandet beplantning, så skal værdisætningen være 15,34 kr. per m^2 for blandet beplantning.

Brøndby Kommune fastholdt, at de 5 egetræer er dokumenteret tabt, samt at de ikke er blevet forvekslet med allé-træerne i lb.nr. 174.

Brøndby Kommune gjorde gældende, at kommunen kun får fuld erstatning, hvis beplantningen erstattes som oplistet ovenfor.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatning for beplantning formindskes, og den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark gjorde gældende, at prissætningen for beplantningen er sat for højt. Banedanmark påstod erstatningen fastsat efter praksis, hvorved blandet beplantning prissættes til 5 kr. per m^2, 2 lindetræer til 2.000 kr. per stk., 2 seljerøn til 3.000 kr. per stk., bøg/ahorn til 3.000 kr. per stk. og busk til 500 kr. per stk., eller i alt 20.025 kr.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til spørgsmål om erstatning for tab af beplantning inklusive enkeltstående træer og buske i forbindelse med ekspropriation vedrørende anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse i sin helhed af de samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen. Om det af Brøndby Kommune fremlagte beplantningsnotat, der er baseret på VAT19, henviser kommissionen til bemærkningerne i den generelle del.

Sagen afgøres herefter således:

For tab af blandet beplantning, ca. 705 m^2 à 5 kr., samt for 3 lindetræer, 3 seljerøn, træ ved busstoppested og en busk *31.025 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-149024

Lb.nr. 244, litra "bc" Brøndbyvester By, Brøndbyvester, kommunevej Brøndbyvester Boulevard, 2605 Brøndby

Sagens oplysninger

Litra "bc" Brøndbyvester By, Brøndbyvester, er et vejareal vurderet til 0 kr.

Den 23. maj 2013 blev der foretaget ekspropriation på matriklen i henhold til Arealfortegnelse nr. 17, nu Arealfortegnelse nr. 103. I den forbindelse fik litra "bc" Brøndbyvester By, Brøndbyvester, permanent eksproprieret et areal på 665 m^2 og midlertidigt eksproprieret et areal på 23.475 m^2 og et areal på 1.150 m^2 samt pålagt servitut om eldrift på 1.390 m^2. Derudover blev der fjernet ca. 1.035 m^2 blandet beplantning og 34 lindetræer benyttet som allé-træer.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes.

Brøndby kommune fremførte til støtte for påstanden, at de 34 lindetræer værdisættes efter VAT19. Kommunen gjorde gældende, at erstatningen for træerne burde være 11.218 kr. per træ eller i alt 381.412 kr. Derudover gjorde kommunen gældende, at blandet beplantning bør erstattes med 80 kr. per m^2 for i alt 1.045 m^2, for at kommunen kan få fuld erstatning.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse ændret, således at erstatning for beplantning formindskes, og den resterende erstatning stadfæstes.

Banedanmark gjorde gældende, at prissætningen for de 34 lindetræer er sat for højt. Banedanmark påstod erstatning for de 34 lindetræer fastsat efter gældende praksis med 4.000 kr. per træ eller i alt 136.000 kr. Derudover påpegede Banedanmark, at erstatningen for blandet beplantning på ca. 1.035 m^2 er en del af aftalen vedr. lb.nr. 240, hvorfor posten ikke burde være en del af denne kendelse.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til spørgsmål om erstatning for tab af beplantning inklusive enkeltstående træer i forbindelse med ekspropriation vedrørende anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse i sin helhed af de samme grunde som anført af ekspropriationskommissionen. Om det af Brøndby Kommune fremlagte beplantningsnotat, der er baseret på VAT19, henviser kommissionen til bemærkningerne i den generelle del.

Sagen afgøres herefter således:

For tab af beplantning, 34 allé-træer (lind) à 5.000 kr. pr. stk.
samt 1.035 m² blandet beplantning: *180.000 kr.*

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen i henhold til § 22 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.



Kendelse 2023-149025

Lb.nr. 436, matr.nr. 10k Vallensbæk By, Vallensbæk, beliggende Rendsagervej 5, 2625 Vallensbæk

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 10k Vallensbæk By, Vallensbæk, er et ubebygget grønt areal på 20.883 m^2, heraf vej 905 m^2. Ejendommen er beliggende i landzone i Vallensbæk Kommune og ejes halvt af Vallensbæk Kommune og halvt af Brøndby Kommune. Ejendommen er en del af Vallensbæk Sø. Ejendommen var på ekspropriationstidspunktet ved den offentlige vurdering vurderet sammen med andre ejendomme til 3.300.000 kr., heraf grundværdi 2.416.800 kr.

Ifølge kommuneplan 2009 er matriklen udlagt til offentligt rekreativt område, hvorfra der ikke må foretages udstykning. Ejendommen er også omfattet af lokalplan 39 for Vallensbæk Sø.

Den 11. juni 2014 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 31, og den 7. december 2017 blev der foretaget ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 104, nu samlet Arealfortegnelse nr. 103. I den forbindelse fik ejendommen tillagt 670 m^2 fra matr.nr. 15q Vallensbæk By, Vallensbæk (lb.nr. 109), 935 m^2 fra matr.nr. 4c Vallensbæk By, Vallensbæk (lb.nr. 110), 330 m^2 fra matr.nr. 84c Vallensbæk By, Vallensbæk (lb.nr. 434) og 3.801 m^2 fra matr.nr. 5l Vallensbæk By, Vallensbæk (lb.nr. 435).

Der er indgået aftale om erstatning for indgrebene på den del af ejendommen, der omfatter sø-arealet mellem Kloaksammenslutningen Vallensbæk Mose og Banedanmark.

Parternes påstande og synspunkter

Brøndby Kommune påstod betaling for tillagte arealer på samme niveau som erstatningsfastsættelse for permanent eksproprierede arealer.

Banedanmark påstod ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstet.

Banedanmark påpegede, at Brøndby Kommune kun ejer 50 % af ejendommen, hvorfor kommunen kun skal betale for halvdelen af de tillagte arealer.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til spørgsmål om værdiansættelse af tillagte arealer i forbindelse med ekspropriation vedrørende anlæg af ny jernbane på strækningen mellem København og Ringsted.

Taksationskommissionen finder, at værdien af de tillagte arealer passende kan fastsættes til 15 kr. pr. m^2, som svarer til den erstatning, som taksationskommissionen har tilkendt ved andre løbenumre mellem parterne vedrørende det samme anlæg for

permanent afståelse af sammenlignelige arealer. Da ejendommen er ejet sammen med Vallensbæk Kommune med 50% til hver, udgør indbetaling/modregning i forhold til Brøndby Kommune det halve.

Sagen afgøres herefter således:

Betalingen for tillagt areal fastsættes således (kun 50 % da ejerskabet deles med Vallensbæk Kommune):	
Fra lb.nr. 109, 670 m² á 15 kr. (50%):	*5.025,00 kr.*
Fra lb.nr. 110, 935 m² á 15 kr. (50%):	*7.012,50 kr.*
Fra lb.nr. 434, 330 m² á 15 kr. (50%):	*2.475,00 kr.*
Fra lb.nr. 435, 3.801 m² á 15 kr. (50%):	*28.507,50 kr.*
I alt til indbetaling/modregning:	*43.020,00 kr.*

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i ekspropriationsprocesloven. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Thomas Riis

Preben Thorvig

Susanne Nielsen

Per Lund Sørensen

Erling Rørdam

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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 ekspropriationsprocesloven, skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 23. september 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

