Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm

Kendelse

Den 23. juni 2021

Sagsnr. TS82201-00021

Ejer: Lodsejer

Matr.nr. Matr.nr. 1 Brøndbyvester By, Brøndbyvester

Beliggende: Adresse , 2625 Vallensbæk

mod

Brøndby Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse: Overtaksationskommissionen forhøjer erstatningen for pålæg af servitut.

Onsdag den 23. juni 2021, kl. 09.30 samledes Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm på adressen Adresse , 2625 Vallensbæk. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, Peter Møgelvang-Hansen, København, de af regeringen udpegede medlemmer af Overtaksationskommissionen, Søren Kjerside Hansen, Haslev, og Frank Schor Jørgensen, Måløv, samt de til forretningen udpegede kommissionsmedlemmer, Keld Kristensen, Charlottenlund, og Michael Jonasen, Albertslund.

Titel Person 1 har ved e-mail af 18. juni 2020 på vegne af Lodsejer indbragt Taksationskommissionen for Hovedstadsområdets afgørelse af 18. juni 2020 for Overtaksationskommissionen for Hovedstaden og Bornholm.

Ejeren, Lodsejer , gav møde ved Titel Person 1 .

For Brøndby Kommune mødte vejingeniør Susanne Bislev Sonnenberg og udvalgsformand Vagn Kjær-Hansen sammen med landinspektør Martin Korgaard fra LE34.

For VEKS (Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S) mødte Jørgen Eigaard Hansen sammen med landinspektør Andy Klarholt fra Geopartner.

Protokollen blev ført af formanden.

Sagens oplysninger

Brøndby Kommune har d. 12. december 2019 truffet beslutning om ekspropriation af et areal på matr.nr. Matr.nr. 1 Brøndbyvester By, Brøndbyvester, i forbindelse med flytning af en fjernvarmeledning. Ledningen er ejet af VEKS (Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S). Flytningen sker som følge af etablering af Letbane i Søndre Ringvej. Ekspropriationsbeslutningen er truffet med hjemmel i varmeforsyningslovens § 16.

Matr.nr. Matr.nr. 1 udgør sammen med matr.nr. Matr.nr. 2, Matr.nr. 3, Matr.nr. 4, Matr.nr. 5, Matr.nr. 6, Matr.nr. 7 og Matr.nr. 8 en ejendom med et samlet areal på 857.461 m^2, heraf vej 0 m^2. Ejendommen er registreret som en privat institutions– og service-ejendom beliggende i landzone (med landbrugsnotering). Ejendommen benyttes til golfbane, inkl. klubhus med tilhørende bygninger. Matr.nr. Matr.nr. 1 har et areal på 37.404 m^2 og benyttes som golfbane.

Ejendomsværdien var pr. 1. oktober 2019 sat til 35.000.000 kr., heraf en grundværdi på 23.259.200 kr.

Ekspropriationen omfatter i henhold arealfortegnelsen pålæggelse af servitut på 537 m^2 af ejendommens areal fordelt på et 90 m langt bælte ud mod Søndre Ringvej. Servitutten bestemmer, at ejeren inden for et 10 meter bredt bælte omkring fjernvarmeledningen skal respektere tilstedeværelsen af de nedgravede ledninger med rådighedsbegrænsninger til følge.

Ved flytning af ledningen blev beplantningen på det servitutbelagte areal fjernet.

Ekspropriationskommissionen vedrørende anlæg af Letbane på Ring 3 har den 25. marts 2019 truffet afgørelse om ekspropriation af areal fra ejendommen til anlæg af Letbanen på Ring 3. Taksationskommissionen for Sjælland tilkendte ejeren en erstatning på 53.600 kr. for arealafståelse (335 m^2), midlertidig brug af arbejdsreal, øvrige ulemper samt ejendomsskattekompensation (TS81001-00255).

Overtaksationskommissionen besigtigede ejendommen, hvorefter parterne redegjorde for deres synspunkter på Brøndby Rådhus, Park Allé 160, 2605 Brøndby.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende:

- Oversendelsesbrev af 23. juni 2020 fra Taksationskommissionen
- Ejerens klage af 18. juni 2020
- Protokol af 18. juni 2020 – kendelse
- Protokol af 4. juni 2020 – besigtigelse og forhandling
- Brøndby Kommunes ekspropriationsbeslutning af 12. december 2019 inkl. bilag
- Kommunens redegørelse af 26. maj 2020 inkl. bilag
- Kommunens fotoregistrering, COWI, maj 2020
- Ejerens indlæg af 26. maj 2020
- Kommunens indlæg af 22. oktober 2020

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse af 18. juni 2020

"Det fremgår af vejlovens § 103, stk. 1, der finder anvendelse, jf. varmeforsyningslovens § 18, stk. 2, at erstatningen skal fastsættes efter "de almindelige erstatningsregler".

Kommissionen finder, at erstatningen for servitutpålægget skal fastsættes til halvdelen af værdien af det omhandlede areal. Kommissionen finder ikke grundlag for at fastsætte værdien til et andet beløb end den offentlige ejendomsværdi. Kommissionen fastsætter derfor erstatningen for servitutpålægget i overensstemmelse med kommunens tilbud på 5.370 kr.

Kommissionen bemærker, at hovedparten af beplantningsbæltet er intakt. Mellem det servitutpålagte område, hvor beplantningen er fjernet, og Søndre Ringvej, kommer letbanen til at ligge. Der er ikke parkeringsmuligheder på Søndre Ringvej. På den baggrund finder kommissionen det ikke sandsynliggjort, at fjernelsen af beplantningen på det servitutpålagte område vil medføre tab af indtægter eller forøgede udgifter ved driften af golfanlægget.

Kommissionen finder, at geneerstatningen, der omfatter erstatning for fjernelsen af beplantningen på det cirka 100 meter lange servitutbelagte bælte, skønsmæssigt skal fastsættes til 50.000 kr.

Kommissionen fastsætter derfor den samlede erstatning til 55.370 kr.

Det bestemmes

Brøndby kommune skal til Lodsejer *i ekspropriationserstatning betale 55.370 kr., der skal forrentes fra den 12. december 2019, jf. vejlovens § 120.*

Brøndby kommune skal betale Taksationskommissionens omkostninger bortset fra vederlaget til kommissionens formand og sekretær, der afholdes af staten, jf. vejlovens § 111, stk. 2."

Parternes påstande og synspunkter

I e-mail af 26. maj 2020 har Person 1 på vegne af Lodsejer fremsendt følgende bemærkninger:

*"**Intro***

Vores 9-hullers bane ligger i et dejligt naturområde. Bevoksningen mod Ring 3 har gjort vores 9-hullers bane til en naturlig naturoase, som har været en meget populær golfbane for urutinerede pay´n play spillere. Det vil sige spillere der ikke er medlem af Dansk Golf Union og derved ikke er dækket af kollektiv golfforsikring tegnet af Dansk Idræts Forbund.

Bevoksning, der nu er fjernet gør at banen vil være mindre attraktivt for spillere, da de vil føle at de går ude på Ring 3 og på et Letbane område, på en del af hullerne på golfbanen.

Golfsporten er meget hårdt presset og de mindste ændringer og forringelser medfører i disse år omsætningsnedgang. Der er ingen udsigter til at der vil ændre sig de næste 10 år.

Omsætningsnedgang

Vores 9-hullers bane genererer hvert år ca. kr. 700.000 i greenfee indtægter.
Vi forventer minimum en omsætningsnedgang i driften af anlægget i størrelsesorden kr. 100.000 pr. år, grundet Hovedstadens Letbanes tiltag, dvs. over en ***10 års periode kr. 1.000.000.***

Ekstraudgifter
I københavnsområdet er der en del der snyder sig til at spille uden betaling, hvilke gør, at vi i dag udfører stikprøvekontrol for at komme det til livs.

Da man nu har åbnet for, at man kan snige sig ind i det fjerneste hjørne af anlægget fra Ring 3 ser vi os nødsaget til at udføre ekstra stikprøvekontrol med ekstra lønudgifter til følge. Dette vil tilføre en merudgift og endda sammenholdt med en faldende omsætning. Det vil resultere at vores dækningsbidrag reduceres væsentligt.

Vi skønner at vi er nødt til at udføre 50 dages ekstra kontrol pr. år.

1 mand á kr. 250 pr. time incl. pension og øvrige udgifter, jf. overenskomsten betydet at vi skal betale for minimum 4 timer pr. vagt.

Ekstra udgift på kr. 50.000 pr. år. Vi forventer at 20% af disse timer ligger på søn og helligdage med 100% tillæg. I alt kr. 60.000 pr. år. dvs. over en ***10 års periode kr. 600.000.***

Fralæggelse af ansvar
Spillere der benytter pay'n play banen er meget urutinerede golfspillere, der ikke har kontrol over hvor deres golfbold havner.

Derfor fralægger Lodsejer *sig ethvert ansvar for golfbolde der havner på letbanelegemet og Ring 3 med skader til følge, såsom afsporing af togstammer, biluheld samt personskader.*

Vi går ud fra at Hovedstadens Letbane er forsikret mod dette eller som selskab er selvforsikrede via deres selskabskonstruktion og fremover dækker alle skader.

Pålæggelse af fremtidige udgifter
Vi ønsker indføjet i ekspropriationsafgørelsen at Hovedstadens Letbane skal afholde alle fremtidige udgifter i form af foranstaltninger, der pålægges af myndigheder og som skal sikre, at der ikke havner golfbolde på Letbanen eller Ring 3.

Erstatning
Lodsejer *ønsker domsafsigelse på en erstatning baseret på fremtidige 10 års ekstraudgifter:*

Erstatning på kr. 1.600.000 samt pålæggelse af forsikringstegnelse og pålæggelse af fremtidige sikkerhedsudgifter og erstatning til skadelidte.

Subsidiært

Erstatningskrav på kr. 1.600.000
(…)

Vedlagte fotodokumentation Cowi
Bilag fotodokumentation fra Hovedstadens Letbane udført af Cowi kan ikke indgå i afgørelse, da den er udført inden rydning og slet ikke afspejler de faktuelle forhold nu og fremover."

På mødet anførte ejeren endvidere, at ´gratistproblemet' er mærkbart, og at 'gratister' udnytter mulighederne dér, hvor der er lettest at snige sig ind på området. Ejeren ønsker, at det pålægges kommunen at afholde udgifterne til opførelse af et hegn på den omhandlede strækning.

Brøndby Kommune har d. 22. oktober 2020 fremsendt følgende indlæg til Overtaksationskommissionen:

"Brøndby Kommune nedlægger for Taksationskommissionen påstand om, at den samlede erstatning for ekspropriation til pålæg af en servitut på en del af ejendommen fastsættes til maksimalt:

Kr. 16.950,-

Erstatningen er opgjort således:

1. For servitutpålæg, 695 m^2 a 10 kr./ m^2	*= kr. 6.950,-*
2. For mistede træer og for samtlige ulemper og gener i øvrigt	*= kr. 10.000,-*
Samlet erstatning	*= kr. 16.950,-*

Brøndby Kommune gør gældende, at den tilbudte erstatning dækker det maksimale tab, som ejeren lider ved pålægget af ledningsdeklarationen. Arealfortegnelse, ekspropriationsplan samt deklarations-tekst er vedlagt som bilag nr. 1-3

Erstatningen er efter kommunens opfattelse i overensstemmelse med den gældende erstatningspraksis, hvor der ydes erstatning på 50 % af værdien af det areal, der pålægges en deklaration ved ekspropriation. Der henvises i den forbindelse til MAD2009.1811, der er vedlagt som bilag nr. 4.
I sagen, der omhandler pålæg af en servitut vedr. en spildevandsledning, var der enighed om den nævnte praksis ved både Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen, der stadfæster førstnævntes kendelse.

Af kendelsen fremgår blandt andet, at: "Taksationskommissionen finder, at kommunen for ekspropriationen til anlæg af en spildevandsledning med pålæg af servitut i et 4 m bredt bælte langs ledningen skal betale en erstatning på ***halvdelen af arealets handelsværdi****." (min fremhævning)*

*Overtaksationskommissionen tilføjer endvidere: "****I overensstemmelse med gældende praksis*** *fastsættes erstatningen herefter til 50 % af arealværdien…". (min fremhævning)*

Iht. den offentlige ejendomsvurdering er denne del af ejendommen vurderet til 20 kr. pr. kvadratmeter, hvilket således svarer til en erstatning på 10 kr. pr. kvadratmeter. Udskrift fra BBR er vedlagt i bilag nr.

5. Brøndby Kommune mener i den forbindelse, at den offentlige ejendomsvurdering er i overensstemmelse med arealets handelsværdi, hvorfor erstatningen bør fastsættes til 10 kr. pr. kvadratmeter.

Indgrebet berører beplantning langs ejendomsgrænsen, som vist på nedenstående billede. Beplantningen består af én række birketræer og derudover selvsået beplantning, heriblandt tjørn m.m.
For tabet af denne beplantning finder Brøndby Kommune, at der maksimalt bør ydes en erstatning på 10.000,-



Bemærkninger til Taksationskommissionens kendelse af 18. juni 2020
Den af Taksationskommissionen fastsatte geneerstatning på kr.50.000,- for mistet beplantning langs Søndre Ringvej er efter Brøndby Kommunes vurdering fastsat uforholdsmæssigt højt. Taksationskommissionen fremhæver i sin kendelse, at "hovedparten af beplantningsbæltet er intakt". Det virker derfor besynderligt, at kommissionen på trods af dette hæver geneerstatningen for den mistede beplantning fra kr. 10.000,- til kr.50.000,-. Brøndby Kommune fastholder derfor, at geneerstatningen for den mistede beplantning og eventuelle øvrige gener og ulemper ikke kan fastsættes til et højere beløb kr.10.000,-."

På mødet bemærkede Brøndby Kommune endvidere, at det ikke er godtgjort, at ekspropriationsindgrebet har haft negativ indflydelse på ejendommens handelsværdi. Det blev endvidere anført, at bevoksningen ud mod Letbanen og Ring 3 stadig har en afskærmende effekt, ligesom parkering er udelukket på Ring 3, samt at der ikke er grundlag for at antage, at der er årsagssammenhæng mellem indgrebet og et eventuelt stigende "gratistproblemer".

På spørgsmål fra Overtaksationskommissionen bekræftede Brøndby Kommune, at det servitutbelagte areal som anført i arealfortegnelsen udgør 537 m^2, og at servitutbæltet som anført i arealfortegnelsen har en længde på 90 m.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse
Erstatningen for pålæg af servitut fastsættes efter almindelig praksis til 50 pct. af handelsværdien af det omhandlede areal. Under hensyn til, at der er tale om et randareal, der udgør den yderste del af beplantningsbælte og rabat mod Ring 3. og ligger i landzone, findes det servitutbelagte areal at være uden reel markedsværdi. I overensstemmelse med, hvad der er lagt til grund af den statslige taksationskommission i den ovenfor omtalte kendelse (TS 81001-00255), fastsætter Overtaksationskommissionen

arealets handelsværdi til 40 kr./m^2. Erstatningen for pålæg af servitut på de 537 m^2 fastsættes herefter til 10.740 kr.

Af de grunde, der er anført af Taksationskommissionen, er Overtaksationskommissionen enig i, at der ikke er grundlag for at tilkende ejeren erstatning for mistet omsætning eller forøgede kontroludgifter mv.

Overtaksationskommissionen tiltræder, at erstatningen for gener, herunder tab af beplantning, skønsmæssigt fastsættes til 50.000 kr.

Overtaksationskommissionen fastsætter herefter den samlede erstatning til 60.740 kr.

Sagen afgøres herefter således:
Brøndby Kommune skal til Lodsejer betale 60.740 kr. i erstatning for pålæg af servitut og gener i forbindelse hermed, herunder fjernelse af beplantning.

Nationalbankens diskonto på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen, den 12. december 2019, var 0,00 pct. Erstatningsbeløbet forrentes derfor ikke, jf. varmeforsyningslovens § 18, stk.2, jf. lov om offentlige veje § 120.

Brøndby Kommune betaler udgifterne til sagernes behandling for begge kommissioner, bortset fra vederlag til kommissionernes formænd og sekretærer, jf. lov om offentlige veje § 111, stk. 2.

Ovenstående kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Eventuelle søgsmål vedrørende erstatning skal anlægges inden 6 måneder efter, at denne kendelse er meddelt, jf. lov om offentlige veje § Matr.nr. 1

Peter Møgelvang-Hansen

Søren Kjerside Hansen | Frank Schor Jørgensen

Keld Kristensen | Michael Jonasen

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 16. august 2021

Lotte Broder Jørgensen

Lotte Broder Jørgensen
Kontorfunktionær