Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Forretning den 30. januar 2023

Sagsnr. 2022-066692

Sagens parter:

Ejer: Virksomhed 1

(herefter benævnt ejeren)

matr.nr. Matr.nr.

Beliggende: Adresse 1

Adresse 2

(Lb.nr. Lb.nr.)

VS

Anlægsmyndighed: Virksomhed 2
(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionen stadfæster ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Mandag den 30. januar 2023, ca. kl. 10:00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Sydhavns Plads 15, Adresse 2 , ved Scandic Sydhavnen. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, gårdejer Karl Frandsen og cand.jur. Susanne Nielsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer landinspektør Erling Rørdam og ejendomsmægler Tina Ortmann.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. af ejer den 31. marts 2022 sammen med sagerne 2022-066117, 2022-066688, 2022-066690 og 2022-066691. Sagerne blev behandlet samlet.

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

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

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

Sagens oplysninger

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

Servituttens formål er at forhindre, at der på ejendommen foretages noget, som kan skade metroanlægget og dermed forringe anlæggets og passagernes sikkerhed. Servitut om boret tunnel omfatter arealet inden for 33,0 meter fra centerlinje af tunnelrør. Servitutten gælder for strækningerne st. 2.708 - 3.185 og 3.234 - 3.652.

Servitutten berører 6.863 m^2 af ejendommens areal og omfatter bestemmelser om bl.a. belastningsbegrænsninger, dybde- og udgravningsbegrænsninger samt vibrationer.

Ejendommen matr.nr. Matr.nr. (Adresse 3) har et samlet areal på 7.693 m^2. Ejendommen var ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 211.000.000 kr., herunder en grundværdi på 20.791.900 kr.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i ekspropriationskommissionens kendelse af 3. marts 2022. Ekspropriationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

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

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

- E-mail af 22. december 2022 fra ledende landinspektør Karsten Willeberg-Nielsen med supplerende indlæg.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 3. marts 2022:

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

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

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om boret tunnel:..... 10.000 kr.

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

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

Besigtigelse

Forretningen blev indledt med besigtigelse af Adresse 3 , matr.nr. Matr.nr. , med mulighed for parterne at påpege særlige forhold.

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

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

Parternes indlæg

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

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

inddrages. Ønsker en ejer at udføre arbejder, der ligger herudover, skal anlægsmyndigheden inddrages.

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

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

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

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

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

Servituttens kapitel 5 indeholder bestemmelser om tanke til opbevaring og ledninger til transport af brandfarlige væsker.

Der kan dispenseres fra servitutbestemmelserne, jf. disses kapitel 7. Dette forudsætter, at anlægsmyndigheden kontaktes, samt at der er dokumentation for, at det påtænkte arbejde ikke skader metroen. Desuden skal anlægsmyndigheden have adgang til at føre tilsyn med arbejdets udførelse, som skal dokumenteres skriftligt over for anlægsmyndigheden.

Ejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Ejeren indledte sit indlæg med at fremhæve, ejeren ikke er modstander af metroen, men anser projektet for en betydelig forbedring af den kollektive trafik.

Servitutbestemmelserne giver imidlertid ejeren problemer med hensyn til arbejder på ejendommen nu og i fremtiden, hvis bygninger skal ændres. Ejeren henviste i den forbindelse til, at det er sandsynligt, at der skal gennemføres omfattende ændringer i de eksisterende konstruktioner og anførte, at erstatningen skal forhøjes for at afspejle sådanne fremtidige ændringer. Som eksempler nævnte ejeren planer om et lokalt vandafledningsprojekt, ligesom ejeren anser for sandsynligt, at Adresse 5 om 35 år skal rives ned og erstattes af noget andet.

Ejeren henviste til, at servitutbestemmelserne medfører øgede omkostninger for ejeren til navnlig rådgivning, og at disse omkostninger ikke er dækket af det erstatningsbeløb, der er fastsat af ekspropriationskommissionen. Servitutbestemmelserne medfører ifølge ejeren øget kompleksitet, hvilket fører til fordyrelse. Dette vil i ifølge

ejeren f.eks. gøre sig gældende med hensyn til planlagt omlægning af ejendommens vandafledning.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Til støtte for påstanden anførte anlægsmyndigheden, at servitutpålægget ikke påfører ejeren noget økonomisk tab, og at der alene kan være tale om en mindre erstatning for ulempen i forbindelse med servitutpålægget.

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

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

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

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

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

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

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

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

Konklusion

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

Erstatningen for servitut om boret tunnel fastsættes til 10.000 kr.

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

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

Peter Møgelvang-Hansen

Karl Frandsen

Susanne Nielsen

Erling Rørdam

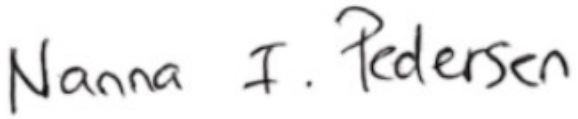
Tina Ortmann

/ Nanna Ingemann Pedersen

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

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 29. marts 2023



Nanna Ingemann Pedersen
Fuldmægtig, cand.merc.jur.