Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Sendt pr. sikker, digital post til

Banedanmark kobenhavn-ring-
E-mail 1
Heidi Evy Jørgensen E-mail 2
Mette Kjærsgaard Jensen E-mail 3
Morten Krebs E-mail 4
Dorthe Okholm E-mail 5
Jørgen Poulstrup E-mail 6
Liss Danchell E-mail 7

Taksationssekretariatet
Toldboden 2
8800 Viborg
Telefon: +45 7221 8880
info@taksationssekretariatet.dk
www.taksationssekretariatet.dk

Sagsnr.: TS81001-00296
Dato: 21. juli 2021
Sagsbehandler: SMLY

Vedr. kendelse i sagen TS81001-00296- anlæg af ny bane kbh.-Ringsted lb.nr. 156. Matr. nre. 1 **og** 2 Adresse 1 **, 2500 Valby (Banedanmark-Københavns Kommune)**

Vedhæftet fremsendes en berigtiget version af den tidligere udsendte kendelse i ovennævnte sag (udsendt den 7. juli 2021).

Ved en beklagelig fejl fremgik det af kendelsen, at kommissionsmedlemmet Susanne Nielsen er kommunalt udpeget medlem, selv om hun rettelig er udpeget af trafikministeren. Fejlen er berigtiget i vedhæftede version af kendelsen.
Den fejlagtige angivelse skyldtes, at det kommunalt udpegede medlem, der efter den oprindelige plan skulle have deltaget i sagens behandling for Taksationskommissionen den 11. maj 2021, kort tid forinden måtte melde afbud. Opgaven blev herefter tildelt Susanne Nielsen, uden at jeg desværre var opmærksom på, at hun som nævnt ikke er kommunalt udpeget.
Som følge heraf deltog således tre medlemmer udpeget af transportministeren og kun ét kommunalt udpeget medlem i sagens afgørelse, hvilket er en fejl, jf. ekspropriationsproceslovens § 7, stk. 2.
Fejlen kan efter min klare opfattelse ikke antages at have haft nogen indflydelse på Taksationskommissionens kendelse. Det bemærkes i den forbindelse, at kendelsen er enstemmig, og at kommissionen er beslutningsdygtig, selv om den ikke er fuldtallig, når blot formanden og mindst to andre medlemmer (være sig statsligt eller kommunalt udpegede) deltager i afgørelsen, jf. ekspropriationsprocesloven § 7, stk. 4.

Venlig hilsen
Peter Møgelvang-Hansen
formand

Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 11. maj 2021

Sagsnr. TS81001-00296

Anlægsmyndigheden: Banedanmark

Mod

Grundejer: Københavns Kommune

Lb.nr. 156
matr.nre. 1 **og** 2 **Vigerslev, København**
Adresse 1 **2500 Valby**

Taksationskommissionen ændrer Ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsspørgsmål i forbindelse med ekspropriation af permanente og midlertidige arealer til anlæg af Den Nye Bane København – Ringsted.

Tirsdag d. 11. maj 2021, kl. 10.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. i DGI-Byen, Tietgensgade 65, 1704 København V. Til stede ved Taksationskommissionens behandling af sagen var formanden professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer Karl Frandsen, administrator Frank S. Jørgensen og cand.jur. Susanne Nielsen samt det kommunalt udpegede kommissionsmedlem landinspektør Erling Rørdam.

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

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved klage af 19. oktober 2019 af Heidi Evy Jørgensen p.v.a. Banedanmark.

Anlægsmyndigheden Banedanmark gav møde ved projektleder Heidi Evy Jørgensen samt landinspektørerne Morten Krebs og Mette Kjærsgaard Jensen, begge fra COWI

Københavns Kommune var på dagen repræsenteret ved Liss Danchell, Dorte Okholm og Jørgen Poulstrup.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 og 2 Vigerslev, København, er en tidligere kommunal materielplads og et ubebygget/grønt areal beliggende i byzone med et areal på 74.426 m2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 81.649.200 kr., heraf grundværdi 81.649.200 kr.

Der er eksproprieret et permanent areal på 19.475 m2 til banen mv. Endvidere er der eksproprieret et midlertidigt areal på 44.885 m2 i perioden 1. april 2013 — 15. december 2018, i alt 69 måneder. Arealerne er leveret tilbage.

Ejendommen består af to matr.nre. beliggende på hver side af den oprindelige vej . Matr.nr. 116 Vigerslev, København beliggende nord for vej og matr.nr. 2 Vigerslev, København beliggende syd for vej

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

- Klage af 19. oktober 2020 fra Banedanmark
- Kendelse af 1. oktober 2020
- Udskrift af forhandlingsprotokollens 244. hæfte af 1. oktober 2020
- Bilagssamling fra Banedanmark med indlæg fra sagens parter og forhandlingsprotokoller
- Teknisk aftale – økonomisk del. Københavns Kommune Stationering 0.400-1.800

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 11. maj 2020

"Kommissionens bemærkninger og afgørelse

*Kommissionen skal indledningsvis bemærke, at der mellem parterne er enighed om visse af erstatningsposterne. De erstatningsposter som der er enighed om mellem parterne er markeret med * i nedenstående erstatningsopgørelse.*

Kommissionens bemærkninger relaterer sig således kun til de erstatningsposter, som der mellem parterne ikke er enighed om.
Kommissionen har, i overensstemmelse med gældende praksis, i mangel af sammenligningshandler på ekspropriationstidspunktet, taget udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering ved erstatningsfastsættelsen for de permanent afståede arealer.

For areal udlagt til serviceerhverv, 8.215 m2, er ejendomsvurderingen 3.729 kr./m2 og for areal udlagt til teknisk anlæg, 3.165 m-, er ejendomsvurderingen 700 kr./m2. Kommissionen finder ikke ud fra en konkret vurdering vedrørende arealerne, at der er grundlag for at antage at ejendomsvurderingen for lb.nr. 156 var for høj på ekspropriationstidspunktet.

Kommissionen finder endvidere, at der bør ske et fradrag i arealerstatningen som følge af, at ejendommen er konstateret forurenet. Ejendommen er kortlagt pa V2 niveau.
*Kommissionen har nærmere undersøgt grundlaget for ejendomsvurderingerne i området samt forureningsaspektet i forbindelse hermed. Kommissionen har noteret sig, at der ved den offentlige vurdering af naboejendommen (*Virksomhed 1*-ejendommen) er noteret en reduktion af grundværdien med 50 % på grund af jordforurening. Begge ejendomme, (Ib.nr. 156 og* Virksomhed 1 *ejendommen) er en del af den ejendom, hvor* Virksomhed 2 *tidligere var beliggende, og de to ejendomme må antages at have sammenlignelig forureningsgrad. Kommissionen finder derfor, at fradraget for forurening vedrørende lb.nr. 156 passende kan sættes til 50 % af vurderingen.*
Kommissionen finder deslige, at ejendommen opnår en værdiforøgelse ved tilførsel af ren (ikke-forurenet) jord. På den baggrund finder kommissionen, at der bør ske et fradrag i erstatningen som følge heraf. Kommissionen lægger til grund, på baggrund af forklaringer ved mødet den 11. maj 2020, at der ved Banedanmarks anlægsarbejder er fjernet større mængder forurenet jord og dermed tilført mere ren jord end, hvad der vil være nødvendigt ved en almindelig anvendelse af arealet, herunder til byggeri i overensstemmelse med den dagældende lokalplan, hvorfor kommunen ikke vil kunne nyttiggøre den fulde værdiforøgelse som følge af jordtilførslen.
Det er endvidere oplyst, at en del af den rene jord er udsat på andre arealer end Ib.nr. 156. Kommissionen finder således ikke, at lb.nr. 156 tilføres en værdiforøgelse som følge af tilførsel af ren jord i et omfang, som anført af Banedanmark på 6,2 mio. kr. Kommissionen har herefter skønsmæssigt fastsat værdiforøgelsen vedrørende lb.nr. 156 til 2.000.000 kr.

Parterne har på lb.nr. 156 aftalt erstatningen for de tre delarealer, der på ekspropriationstidspunktet var udlejet til entreprenørvirksomheder, og som ville have indbragt kommunen en indtægt i anlægsperioden. Kommissionen finder, at to andre delarealer (den tidligere kommunale materielplads samt naboarealet til Virksomhed 3 *plads) har en sådan karakter, at de forventeligt ville være blevet udlejet til materieloplag eller tilsvarende i løbet af ekspropriationsperioden, som forløb over 69 måneder. Kommissionen finder det dog usikkert, i hvor lang en periode en sådan potentiel udlejning ville have fundet sted. Kommissionen lægger dog til grund, ud fra en konkret vurdering, at arealerne som minimum ville kunne have været udlejet i halvdelen af perioden. Med udgangspunkt i de tre eksisterende lejekontrakter (*Virksomhed 4*,* Virksomhed 5 *m.fl.) har kommissionen lagt en lejepris på 50 kr./m2/år til grund for en erstatningsfastsættelse. Med disse forudsætninger sætter kommissionen en erstatning for midlertidig leje af de to arealer på 800.000 kr.*

Kommissionen skal afslutningsvis bemærke at kommissionen ikke finder grundlag for at yde erstatning for de øvrige midlertidige arbejdsarealer, da disse har karakter af rekreative, grønne eller randarealer. Kommissionen bemærker i den forbindelse, at afgørende for erstatningsfastsættelsen vedrørende midlertidig ekspropriation af arealer bl.a. er den aktuelle anvendelse af arealerne, herunder om arealerne generer en indtægt/et afkast til kommunen, eller om arealerne kunne have genereret et sådant, eller om der er udgifter, som fortsat skal afholdes vedrørende arealerne i den periode, hvor arealerne er midlertidigt eksproprierede.

Sagen afgøres herefter således:
For areal til udlagt serviceerhverv ca. 8.215 m2 á 3.729 kr. pr. m2 (fradrag for forurening 50 %)……..... ***15.316.867,50 kr.***

For areal til udlagt teknisk anlæg, ca. 3.165 m2 á 700 kr. pr. m2 (fradrag for forurening 50 %):…… ***1.107.750,00 kr.***

For areal, der indgår i magelæg med Københavns Kommune, ca. 8.095 m2…… ***0 kr.****
For tab af beplantning…… ***124.620,00 kr.****
For tab af boldbaner……. ***4.582.416,00 kr.****
Fradrag for jordforbedring:…… ***-2.000.000,00 kr.***
For midlertidig brug af arbejdsareal (Virksomhed 5 *plads) 4.415 m2 á 50 kr./m2 pr. år i perioden 1.april 2013-15. december 2018, 69 måneder: ……* ***1.269.312,50 kr.****

For midlertidig brug af arbejdsareal (Virksomhed 4 *plads), 2.220 m2 á 25 kr./m2 pr. år i perioden 1. april 2013-15. december 2018, 69 måneder……* ***319.125,00 kr.****

*For midlertidig brug af ekstra arbejdsareal (*Virksomhed 3*/* Virksomhed 6 *plads), 3.035 m2 á 100 kr./m2 pr. år i perioden 1. april 2013-15. december 2018, 69 måneder:……* ***1.745.125,00 kr.****

For midlertidig brug af arbejdsareal 3.700 m2 (tidl. kommunal materielplads) samt 2.100 m2 (naboareal til Virksomhed 3 *plads) i alt 5.800 m2 á 50 kr. pr. m2 i perioden 1.april 2013-15. december 2018, 69 måneder reduceret med 50% (afrundet): ……* ***800.000 kr.***

For midlertidig brug af øvrige arbejdsarealer 29.415 m2 á 0 kr. i perioden 1. april 2013-15. december 2018, 69 måneder…… ***0 kr.***
I alt:…… ***23.265.216 kr.***

Københavns Kommune og Banedanmark er enige om de med markerede erstatningsposter."*

Parternes påstande og synspunkter

Anlægsmyndigheden påstod dele af Ekspropriationskommissionens afgørelse ændret.

Til støtte for påstanden gjorde anlægsmyndigheden bl.a. følgende gældende:

Den offentlige vurdering

Anlægsmyndigheden gør gældende, at den offentlige ejendomsvurdering fra 2013 er det rette udgangspunkt for værdisætning af arealerne på ekspropriationstidspunktet. Desuden, at der på ekspropriationstidspunktet var tale om et ejendomsmarked som var mærket af finanskrisen. Anlægsmyndigheden finder, at der kun var ganske få - eller ingen sammenlignelige handler i området, og at dette taler imod, at en handelspris på ekspropriationstidspunktet ville ligge højere end den offentlige ejendomsvurdering. Anlægsmyndigheden finder, at der i mangel af sammenlignelige handler i området i 2013, må tages udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering. Anlægsmyndigheden har i den forbindelse henvist til Landsrettens dom BS-33547/2018-OLR af 13. januar 2020, der stadfæster Taksationskendelse Ta I 10/14 af 28. juli 2014, hvoraf det fremgår at "Da der således ikke er sammenlignelige ejendomme i området, og da der ikke er konkrete handler, må Taksationskommissionens skønsmæssige værdifastsættelse tage udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering."

Anlægsmyndigheden har anført, at ejendommen matr.nr. 1 og 2 Vigerslev, København, lb.nr. 156, i kommuneplanrammen for 2011, der var gældende på ekspropriationstidspunktet, var udlagt til tre formål: Serviceerhverv, tekniske anlæg, samt institutioner og fritidsområder, og at der i den offentlige ejendomsvurdering for 2013 skelnes mellem, hvilket formål arealet er udlagt til. Areal beliggende i område udlagt til serviceerhverv var på ekspropriationstidspunktet vurderet til 3.729 kr./m2 (inkl. en bebyggelsesprocent på 110 %), areal beliggende i område udlagt til tekniske anlæg var vurderet til 700 kr. /m2 og areal beliggende i område udlagt til institutioner og fritidsområder var vurderet til 0 kr./ m2. Der er ikke sket fradrag for forurening i den offentlige ejendomsvurdering.

Anlægsmyndigheden anfører, at værdien af de eksproprierede arealer opgjort efter den offentlige ejendomsvurdering på ekspropriationstidspunktet i 2013, kan opgøres i henhold til nedenstående:

8.215 m2 x 3.729 kr./m2	30.633.735 kr.
3.165 m2 x 700 kr./m2	2.215.500 kr.
8.095 m2 x 0 kr./m2	0 kr.
I alt	32.849.235 kr.

Sammenlignet med de omgivende ejendomme er den del af nærværende ejendom, der er udlagt til serviceerhverv, efter anlægsmyndighedens opfattelse vurderet betydeligt højere. På naboejendommen matr.nr. 4 Vigerslev, København (Virksomhed 1) er vurderingen 3.355 kr./m² med samme bebyggelsesprocent og omfattet af lokalplan svarende til en forskel på 374 kr./m². Omregnet vil det betyde en forskel i vurdering på 3.072.410 kr.

Anlægsmyndigheden finder, at ejeren, hvis arealet havde være i privat eje, ville have gjort indsigelse mod vurderingen for dermed at opnå en beskatning svarende til naboejendommen. Anlægsmyndigheden anfører i den forbindelse, at markedsværdien for kommunens ejendom alt andet lige må være lavere end for naboejendommen, idet kommunens ejendom, i modsætning til naboejendommen, ikke er omfattet af en

lokalplan, men udelukkende er udlagt i kommuneplanen, hvorfor der var større usikkerhed om, hvad ejendommen kunne anvendes til og dermed større risiko ved ejerskab og tilsvarende lavere værdi. Af den grund bør de 8.215 m2 efter anlægsmyndighedens opfattelse højest prissættes med samme vurdering som naboejendommen og givet, at de ikke er omfattet af en lokalplan, reelt endnu lavere.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at væsentlige parametre for værdisætningen er arealernes markedsværdi på ekspropriationstidspunktet, som er afhængig af efterspørgsel, mulige anvendelse og forureningstilstand. Anlægsmyndigheden anfører, at der på ekspropriationstidspunktet i 2013 ikke var nogen nævneværdig efterspørgsel af arealer til serviceerhverv i området. Anlægsmyndigheden er ikke enig i, at det kan afskrives som spekulation, at en privat ejer af sådanne arealer ville søge efterprøvelse af vurderingsmyndighedens vurdering, idet den ejendomsskat som en privat ejer i givet fald skulle udrede, står i misforhold til den indtjening, der er på arealerne. Anlægsmyndigheden finder tillige, at det må forventes, med udgangspunkt i naboarealernes vurdering, at en væsentlig nedsættelse af vurderingen var forventelig. Anlægsmyndigheden gør herefter gældende, at minimumsforskellen ved vurdering som naboejendommen er 3.072.410 kr.

Fradrag for forurening

Anlægsmyndigheden gør gældende, at der i forbindelse med anlægsarbejderne i Københavns Kommune er konstateret forurening i området omkring vej som følge af områdets tidligere anvendelse til gasværk, og at anlægsmyndigheden har haft samlede udgifter på 56.951.528,84 kr. til oprensning m.v. Anlægsmyndigheden anfører, med henvisning til "Ekspropriation i praksis", 2. udgave 2019, Hanne Mølbeck m.fl., side 179, at det er almindelig ekspropriationspraksis, at der i ekspropriationserstatningen foretages et fradrag for den værdiforringelse, som forureningen medfører.

Anlægsmyndigheden anfører, at alene for eksproprierede arealer beliggende i områderne udlagt til serviceerhverv og tekniske anlæg er der brugt 21.400.348 kr. på oprensning. Anlægsmyndigheden henviser til, at beregningen tager udgangspunkt i vejeoversigterne fra anlægsmyndighedens entreprenør samt enhedspriser/ton for bortkørsel af forskellige typer af jord – desuden, at der hertil kommer en merudgift på 1.895.635 kr. til bortkørsel af den forurenede jord, der pga. klassificering ikke kunne deponeres i København, men skulle køres til Køge.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at der, i modsætning til naboejendommen, ikke er foretaget nedslag i ejendomsvurderingen for forurening. På naboejendommen er der et nedslag i vurderingen for jordforurening på 50% af vurderingen, svarende til 79.340.700 kr. på ekspropriationstidspunktet. Anlægsmyndigheden anfører at den konkrete baggrund for nedslaget ikke kendes, men at det må antages, at minimum den del af naboejendommen, der er bebygget, svarende til ca. 17%, er oprenset i forbindelse med byggeriet, svarende til dette "fodaftryk".

Anlægsmyndigheden anfører, at det er rimeligt at antage, at der på nærværende ejendomme skulle være foretaget et tilsvarende nedslag i vurderingen, og at der må være belæg for et fradrag svarende til anlægsmyndighedens udgift til oprensning og

bortkørsel, ikke alene for det permanent eksproprierede areal, men også for de midlertidigt eksproprierede arealer, som returneres til Københavns Kommune og dermed øger værdien af disse arealer.

Anlægsmyndigheden gør desuden gældende, at arealernes forureningstilstand er væsentlig for værdisætningen, og at anlægsmyndighedens opgørelse af de konkrete udgifter til håndtering af den forurenede jord er udtryk for den konkrete udgift, som enhver ejer af arealerne ville skulle afholde for at udnytte disse til andet end den kendte anvendelse til entreprenørpladser.

Anlægsmyndigheden anfører, at det handler om værdisætning af de arealer, som anlægsmyndigheden erhverver, og den er naturligvis afhængig af omkostningsniveauet for håndtering af forurening på arealerne. Anlægsmyndigheden medgiver, at anlægsmyndigheden også skulle kalkulere med jordhåndtering i forbindelse med anlægsarbejdet, men det er ikke et element i værdisætningen af arealerne, hvorimod forureningsgraden og håndteringen af denne – som der her findes en konkret pris for – indgår i den.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at tidligere undersøgelser af området har vist, at der på ekspropriationstidspunktet ikke ville kunne opnås en rentabel udnyttelsesgrad af området ved byggerier, hvor der ikke køres jord bort, men alene forudsættes afværgeforanstaltninger, hvorefter anlægsmyndigheden vurderer, at det er yderst tvivlsomt, hvorvidt der vil kunne bygges på arealet uden afgravning, og dermed vil der være behov for håndtering af den forurenede jord. Alene etablering af parkeringspladser vil sædvanligvis kræve en afgravning til minimum en meter under terræn, for at kunne udføre en kørefast opbygning.

Tilført værdi i form af ren jord og muld

Anlægsmyndigheden anfører, at denne efter krav fra Kommunen, har tilført området ren jord og muld for en værdi af 6.259.905 kr. Anlægsmyndigheden finder, at der er tale om en ren værditilvækst for Kommunens ejendom, som efter anlægsmyndighedens anlæg omdanner store dele af området til parkarealer. Anlægsmyndigheden gør gældende, at som følge af den fremtidige følsomme arealanvendelse som park, ville kommunen under alle omstændigheder skulle have tilført ren jord i forbindelse med omdannelse af området.

Anlægsmyndigheden anfører, at denne havde forventet, at en del af den jord, der blev gravet ud, kunne være genanvendt i forbindelse med modellering af terrænet, men grundet den konstaterede forurening var det ikke muligt at genanvende jorden. Anlægsmyndigheden fastholder derfor, at Københavns Kommune har fået tilført værdi i form af ren jord og muld, da en stor del af den rene jord og muld er udlagt på de midlertidigt eksproprierede arealer i Vigerslevparken og i den fremtidige park . Disse midlertidigt eksproprierede arealer er ikke en del af magelægsaftalen. Anlægsmyndigheden gør gældende, at værdien i form af tilført ren jord og muld til parkerne er 6.259.905 kr.

På spørgsmål fra Taksationskommissionen oplyste Banedanmark, at man, ud over at der tilført ren jord på et areal på 2x2 m (hvoraf 2x1 m tilhører Københavns Kommune) langs tracéet, ikke kan fastslå, i hvilket omfang kommunens arealer er tilført ren jord.

Samlet værdi af de permanent eksproprierede arealer beregnet ud fra den offentlige vurdering, med fradrag for forurening m.v.

Anlægsmyndigheden har på baggrund af foranstående beregnet værdien af de eksproprierede arealer til maksimalt 6.480.842 kr. Herfra skal fratrækkes værdien af den rene jord og muld, der er tilført Københavns kommunes arealer svarende til 6.259.905 kr.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at erstatning til Københavns Kommune, hvor værdien af arealerne er opgjort efter den offentlige ejendomsvurdering fratrukket de reelle udgifter til oprensning og værdien af den rene jord og muld, der er tilført til Københavns Kommunes parkarealer, kan opgøres til:

Offentlig vurdering	32.849.235 kr.
Minimumsfradrag for høj vurdering	-3.072.410 kr.
Fradrag forurening	-23.295.983 kr.
Fradrag for ren jord og muld	-6.259.905 kr.
Maksimalt restbeløb	220.937 kr.

Anlægsmyndigheden gør herefter gældende, at der ikke kan udløses erstatning til Københavns kommune for den permanente afgivelse af arealer bl.a. på baggrund af den anførte usikkerhed vedrørende den offentlige vurdering og den manglende lokalplan. Anlægsmyndigheden gør gældende, at usikkerheden samlet set eliminerer det anførte maksimale restbeløb på 220.937 kr.

Værdi af de permanent eksproprierede arealer beregnet ud fra en vægtet lejepris

Med udgangspunkt i det ekspropriationsretlige synspunkt, at erstatning skal udmåles ud fra den højeste værdisætning af arealet, har Anlægsmyndigheden udregnet erstatningen fastlagt efter brugsværdi, i dette tilfælde lejeværdi fastsat ud fra de konkrete lejeaftaler på ekspropriationstidspunktet og beregnet efter faktor 10 princippet.

Anlægsmyndigheden har på baggrund af de lejepriser, der blev opkrævet på ekspropriationstidspunktet beregnet en vægtet lejepris på 55,25 kr./m²/år svarende til en m² pris på 552,50 kr. for arealer, der har været eller kunne lejes ud. Anlægsmyndigheden anfører, at vægtet lejepris er valgt på grund af det store spænd i lejepris fra 25 kr./m²/år til 100 kr./m²/år, for dermed at opnå en mere retvisende erstatning for arealer med ens karakteristika. Anlægsmyndigheden har derfor taget udgangspunkt i den vægtede lejepris i beregningen af erstatningen for permanent eksproprierede arealer, uanset om de har været udlagt til serviceerhverv eller tekniske anlæg i Kommuneplanen.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at værdien af de permanente eksproprierede arealer opgjort efter en vægtet lejepris og efter faktor 10 princippet, kan opgøres til:

8.215 m2 x 552,50 kr./m2	4.538.787,50 kr.
3.165 m2 x 552,50 kr./m2	1.748.662,50 kr.
8.095 m2	indgår i aftale om magelæg

I alt 6.287.450,00 kr.

På baggrund af ovenstående og med udgangspunkt i det ekspropriationsretlige synspunkt, at erstatningen skal udmåles ud fra den højeste værdisætning af arealet, konkluderer anlægsmyndigheden, at den højeste erstatning opnås ved fastsættelse af erstatningen med udgangspunkt i vægtet lejepris og faktor 10. Forskellen mellem de to beregninger udgør således minimum 6.066.513 kr. og efter anlægsmyndighedens opfattelses reelt 6.287.450 kr. i Københavns Kommunes favør ved fastsættelse af erstatningen med udgangspunkt i vægtet lejepris og faktor 10.

Erstatning for midlertidigt eksproprierede arealer

Anlægsmyndigheden anerkender at dele af ejendommen inden ekspropriationsforretningen var udlejet til entreprenørpladser at Københavns Kommune for disse arealer har lidt et konkret tab.

Anlægsmyndigheden anfører, at der i alt er eksproprieret følgende midlertidige arbejdsarealer fra hhv. matr.nr. 116 Vigerslev, København 30.530 m2 og fra matr.nr. 2 Vigerslev, København 14.355 m2, dvs. i alt 44.885 m2. Matr.nr. 1 og 2 Vigerslev, København er udlagt til tre formål, med hver sin m2 pris. Arealerne har været eksproprieret fra 1. april 2013 til 15. december 2018 i alt 69 måneder.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at Københavns Kommune ikke har lidt noget konkret tab ved anlægsmyndighedens midlertidige brug af de arealer, som ikke tidligere var lejet ud til entreprenørpladser, hvorfor erstatningen for anlægsmyndighedens midlertidige brug heraf sættes til 0 kr. svarende til Ekspropriationskommissionens praksis.

Anlægsmyndigheden anfører, at den praksis, som Ekspropriationskommissionen hidtil har anvendt på Den nye bane København – Ringsted om, at det anses som forudsat, at en kommune stiller arealer vederlagsfrit til rådighed for projektet midlertidigt, også gør sig gældende for de midlertidigt eksproprierede arealer i Københavns Kommune, medmindre Kommunen har haft et konkret dokumenteret tab.

Københavns Kommune påstod dele af ekspropriationskommissionens afgørelse ændret.

Til støtte for påstanden gjorde Københavns Kommune bl.a. følgende gældende:

Den offentlige vurdering

Københavns Kommune anførte, at anlægsmyndighedens formodning om, at en privat ejer ville påklage vurderingen og anlægsmyndighedens forventning om, at det ville lykkedes af få vurderingen nedsat, er et synspunkt, som ikke kan dokumenteres. Københavns Kommune henviste desuden til, at en privat ejer nok ville have udlejet en større del af arealet – med deraf følgende større erstatning for den midlertidige ekspropriation – end kommunen, der har taget hensyn til den kommende anvendelse af arealerne til banen mv.

Københavns Kommune er ikke enig i, at markedsværdien af kommunens ejendom, der alene er omfattet af kommuneplanen, skulle være lavere end naboejendommen, der er omfattet af en lokalplan. Lokalplan nr. 34 for naboejendommen "Datacentra-

len" fra juni 1982, blev vedtaget for at muliggøre udvidelse af Datacentralens bebyggelse på ejendommen. Det fremgår af Borgerrepræsentationens forhandlinger om lokalplanen, der fastlægger en bebyggelsesprocent på 110, at med nybyggeriet ville bebyggelsesprocenten for ejendommen blive 108. Såfremt der - i 2013 - måtte ønskes opført en anden eller yderligere bebyggelse, ville det således forudsætte en ny lokalplan.

Københavns Kommune anførte, at den lavere offentlige vurdering for matr.nr. 4 lige så godt forstås således, at vurderingsmyndigheden har fundet, at anvendelsen af denne ejendom er mere begrænset end den mulige anvendelse af kommunens ejendom. Kommunen vurderer herefter ikke, at der kan anses at være en større usikkerhed om, hvad de to ejendomme kunne bruges til. Begge ejendomme var i Kommuneplan 2011 beliggende i samme rammeområde og fastlagt til Serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 110.

Københavns Kommune gjorde gældende, at vurderingen af matr.nr. 1 og 2 ikke skal reduceres med minimum 3.072.410 kr.

Fradrag for forurening

Københavns Kommune afviste ikke, at der må ske fradrag for forurening, men kommunen finder, at de meget høje omkostninger, som anlægsmyndigheden har måttet afholde hænger sammen med det konkrete anlægsprojekt. Kommunen fandt ikke, at en anvendelse af arealet til "almindeligt" byggeri til serviceerhverv og tekniske anlæg ville have medført et behov for at fjerne så meget forurenet jord, som der er fjernet i forbindelse med jernbaneanlægget. Københavns kommune gjorde derfor gældende, at værdien af arealerne ikke skal nedskrives med hele den afholdte udgift. Københavns Kommune anførte, at en bygherre må påregne at fjerne jord for at kunne etablere sit konkrete byggeri, og at dette ikke i sig selv påvirker værdien, men kun medfører en evt. merudgift som følge af forurening.

Københavns Kommune anførte, at matr.nr. 5 (lb.nr. 149) ved den offentlige vurdering i 2013, var ansat til en grundværdi på 1.299.800 kr. efter fradrag for forurening på 326.520 kr., svarende til 20%. Kommunen foreslog derfor, at den offentlige vurdering for arealerne matr.nr. 1 og 2 reduceres tilsvarende med 20% for forurening – (32.849.235 kr. -6.569.847 kr. = 26.279.388 kr.)

Københavns Kommune afviste anlægsmyndighedens påstand om, at der skal fratrækkes en udgift på 23.295.983 kr. i den offentlige vurdering på 32.849.235 kr. til oprensning af forurening på arealerne

Københavns Kommune henviste til, at projektet under alle omstændigheder skulle have afholdt et (større) beløb til opgravning og bortskaffelse af den store mængde jord, der skulle bortkøres og deponeres pga. nedgravningen af jernbanen ved parken. Københavns Kommune anførte, at hvis der skal ske fradrag for forurening, kan det således højst være en merudgift som følge af forureningen, idet anvendelsen af arealerne er fastlagt til serviceerhverv og tekniske anlæg, dvs. ikke-følsom anvendelse, samt at byggeprojekter alene med henblik på erhvervsejendom eller tekniske anlæg ikke kræver en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven. Københavns Kommune anførte, at det må antages, at der ikke ville være behov for at oprense jorden, men blot at foretage de nødvendige afværgeforanstaltninger af hensyn til indeklima,

fundering mv. ved bebyggelse af arealerne. Københavns Kommunen anførte, at arealerne er kortlagt på vidensniveau 2 (V2) – og fyldt med murbrokker fra Virksomhed 2 i den østlige ende af området ved vej -; ved bebyggelse ville der naturligvis også være udgifter til en funderingsmåde, der tager højde for dette, og mindre udgifter til forundersøgelser, afsluttende dokumentationsprøver, tilsyn mv.

Tilført værdi i form af ren muld og jord

Københavns Kommune var enig i, at de midlertidigt eksproprierede arealer i Vigerslevparken og den fremtidige park ikke er en del af magelægsaftalen - således som de permanent eksproprierede arealer er. Københavns Kommune anførte, at de pågældende arealer imidlertid heller ikke er en del af de arealer af lb.nr. 156, der er udlagt til serviceerhverv og tekniske anlæg, hvis værdi diskuteres, og at disse arealer ikke bliver mindre værd af, at der på naboarealerne lægges ren jord.

Københavns Kommune gjorde gældende, at der ved at fratrække et beløb for en "værditilvækst" for parkarealerne, fordi der er tilført ren jord, ikke tages højde for, at størrelsen af udgiften til ren jord hænger sammen med valget af en højtliggende tunnel med en stor overflade, eller at kommunens udgifter til anlæg og drift af den fremtidige parken vil blive væsentligt fordyret af den form, som arealet nu har fået.

Københavns Kommune anførte, at tilkørsel af jord er en følge af den valgte løsning for projektet, hvor banen ikke skulle nedgraves helt, men at den alligevel skulle overdækkes. At jorden skulle være ren, følger af generelle miljøkrav, hvorefter der ikke må tilføres forurenet jord.

Københavns Kommune gjorde gældende, at der ikke skal ske fradrag på 6.259.905 kr. for tilførsel af ren jord og muld til parker mv., da anlægsmyndigheder er forpligtet til at retablere arealer, der tilbageleveres til ejeren. Københavns Kommune anfører, at arealerne, der var fastlagt som O1-områder i Kommuneplan 2011, allerede inden ekspropriation til midlertidige arbejdsarealer blev anvendt til park (parken) og som friarealer, boldbaner mv. Københavns Kommune bemærkede i den forbindelse, at det er forudsat i bemærkningerne til lovforslaget, at det grønne areal ved vej retableres efter anlæg af jernbanen, således at de naturmæssige og rekreative værdier vil kunne genskabes efter nogle år, og at overdækningen af banen ville bidrage til at opretholde områdets rekreative værdi og udviklingsmæssige potentialer.

Erstatning for midlertidigt arbejdsareal – (ud over entreprenørpladserne)

Københavns Kommune anførte, at uanset, at kommunen ikke har lidt et konkret tab, er der stadig tale om, at anlægsmyndigheden har disponeret over store reelle arealer i mange måneder, hvilket må siges at være en ulempe for kommunen som grundejer. Københavns kommune henviste til, at den har betalt ejendomsskatter for arealerne, og selv om kommunen var enig i, at det er et internt anliggende i kommunen – og kommunen ikke har anmodet anlægsmyndigheden om at refundere disse beløb – så er det stadig en ulempe for kommunens budget – og regnskabsmæssigt.

Københavns Kommune anførte, at det ikke fremgår af gældende lovgivning, at Ekspropriationskommissionen skulle have hjemmel til at anse det for forudsat, at en

kommune stiller midlertidige arealer vederlagsfrit til rådighed for et projekt. Københavns Kommune anfører hertil, at ifølge forslaget til lov om anlæg af en jernbanestrækning København-Ringsted over Køge fra 2010 er det – så vidt ses – alene staten, der skal finansiere udgifterne til anlæg af banen og til ekspropriation af de nødvendige arealer. Københavns Kommune gjorde gældende, at en sådan forudsætning ikke kan lægges til grund i sagen, da midlertidige arealafståelser er en ulempe, der bør erstattes.

Københavns Kommune anførte, at der er tale om meget store og reelle arealer, der fortsat ville have haft en brugsværdi for kommunen som grundejer – og for så vidt angår friarealerne - også for borgerne.

Samlet erstatning for lb.nr. 156

Københavns Kommune gjorde gældende, at selv om kommunens deltagere på mødet i 2012 tilkendegav, at kommunen var interesseret i, at der ville kunne etableres en park på arealerne langs vej , skal det ikke forstås således, at der i 2012 var taget endelig stilling til, at den fremtidige anvendelse af arealerne var park og en intern afklaring i kommunen forud for ekspropriation af arealerne klargjorde, at det nødvendige plangrundlag herfor – herunder de nødvendige politiske beslutninger – ikke kunne tilvejebringes rettidigt. Derfor tilkendegav Københavns Kommune i forbindelse med ekspropriationen af arealerne d. 6. november 2013, at der ønskedes en simpel retablering, hvilket har været grundlaget for alle efterfølgende drøftelser med anlægsmyndigheden om tilbagelevering af arealerne.

Københavns Kommune anførte, at kommunen ikke har stillet krav om erstatning for arealerne, beregnet ud fra en forventningsværdi som udviklingsområde, men alene ud fra den værdi, som den fastlagte anvendelse i kommuneplan 2011 medfører. Desuden var det kommunens vurdering, at et samlet område i sig selv har en større værdi, end et område opdelt i en række mindre dele og kommunen anfører hertil, at kommunens ejendom matr.nr. 2 inden ekspropriationen udgjorde ét stort sammenhængende areal, der med sin form ville være velegnet til en samlet udvikling. Arealet er nu gennemskåret af både en bane og en forlagt vej og vej . Dette trækker efter kommunens opfattelse værdien af de enkelte restarealer ned og kommunen anfører, at dette bør tages med i overvejelserne om erstatningsfastsættelsen.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Ligesom det var tilfældet under sagens behandling for Ekspropriationskommissionen, er der mellem parterne er enighed om visse af erstatningsposterne. De erstatningsposter, der er enighed om mellem parterne, er markeret med * i nedenstående erstatningsopgørelse. Taksationskommissionens bemærkninger relaterer sig således alene til de erstatningsposter, som parterne ikke er enige om.

Taksationskommissionen er af de grunde, der er anført af Ekspropriationskommissionen, og idet det, der er anført under sagens behandling for Taksationskommissionen, ikke findes at kunne føre til andet resultat, i det hele enig i Ekspropriationskommissionens fastsættelse af erstatningen for de permanent afståede arealer, herunder det foretagne fradrag for forurening.

Under hensyn til den på ekspropriationstidspunktet aktuelle anvendelse af området til erhverv og teknik findes kommunen ikke at være påført et tab ved jernbanens og de forlagte vejes gennemskæringer af området.

Af de grunde, der er anført af Ekspropriationskommissionen, og idet det, der er anført under sagens behandling for Taksationskommissionen, ikke findes at kunne føre til andet resultat, er Taksationskommissionen enig i begrundelsen for Ekspropriationskommissionens erstatningsfastsættelse vedrørende midlertidig brug af de to ikke tidligere udlejede arbejdsarealer (den tidligere kommunale materielplads samt naboarealet til Virksomhed 3 plads). Det bemærkes herved, at arealet for den tidligere kommunale materielplads efter det for Taksationskommissionen oplyste er opgjort til 4.465 m^2, således at de to omhandlede arbejdsarealer tilsammen udgør 6.565 m^2. Som følge heraf fastsættes erstatningen, der andrager 50 kr./m^2/år, for den midlertidige brug af arealerne til (afrundet) 950.000 kr.

Taksationskommissionen lægger til grund, at mængden af fjernet forurenet jord og dermed mængden af den tilførte nye rene jord i ikke uvæsentligt omfang var nødvendiggjort af anlægsprojektets særlige udformning og tilrettelæggelse. Desuden henstår det, efter det der er oplyst af Banedanmark under sagens behandling for Taksationskommissionen, som usikkert, i hvilket omfang der ud over et areal på 2x2m langs tracéet, er tilført ny ren jord, og i hvilket omfang den nye rene jord, der måtte være tilført Kommunens arealer, reelt kan nyttiggøres af kommunen.

På denne baggrund finder Taksationskommissionen, at usikkerheden med hensyn til, hvorvidt der er tilført kommunen fordele i form af ren jord og muld, at være så stor, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at foretage fradrag i erstatningen for jordforbedring.

Angående midlertidig ekspropriation af rekreative og grønne arealer samt randarealer til brug som arbejdsarealer bemærkes:

Det er Taksationskommissionens grundlæggende synspunkt, at kommuner og private lodsejere nyder samme retsbeskyttelse ved statsekspropriation. Det indebærer navnlig, at kommuner som lodsejer er berettiget til erstatning af samme størrelsesorden, som tilkendes private lodsejere ved den samme typer af ekspropriative indgreb.

En kommunes almene interesse i, at staten udfører anlæg til gavn for infrastrukturen og dermed også til gavn for kommunens borgere, hvis tarv kommunen skal varetage, kan ikke antages at begrænse kommunens ret til fuld erstatning.

Visse af en kommunes arealer har i kraft af de offentlige opgaver, som kommunen varetager, en anden funktion og karakter end privatejede arealer. Dette gælder bl.a. kommunale arealer, der er udlagt som friarealer eller grønne arealer. For sådanne arealer er der begrænsede anvendelsesmuligheder, hvilket afspejler sig i arealernes handelsværdi. En 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.

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

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

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

Udmåling af erstatning for midlertidigt afståede arealer beror på en konkret vurdering. I taksationspraksis beregnes erstatning for midlertidigt 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.

I den foreliggende ekspropriationssag omfattede de permanent eksproprierede arealer bl.a. 8.095 m^2, der var udlagt til institutions- og fritidsområder, og som indgik i parternes delaftale om magelæg vedrørende tidligere banearealer i bl.a. Adresse 2 og Adr5esse 3 . Ved den offentlige ejendomsvurdering på ekspropriationstidspunktet i 2013 var værdien af såvel det permanent som det midlertidigt eksproprierede areal sat til 0 kr.

Uagtet at den offentlige vurdering af en ejendom ofte kan indgå som et vejledende moment ved fastsættelsen af en ejendommens markedsværdi, fastsætter Taksationskommissionen under hensyn til det ovenfor anførte om brugsværdien af en kommunes rekreative og grønne arealer værdien af de omhandlede midlertidigt eksproprierede, rekreative og grønne arealer samt randarealer skønsmæssigt til et beløb på 40 kr./m^2.

I overensstemmelse med det ovenfor anførte om den konkrete erstatningsudmåling finder Taksationskommissionen herefter i mangel af holdepunkter for andet, at erstatningen for de midlertidigt eksproprierede, rekreative og grønne arealer samt randarealer på i alt 28.650 m^2 passende kan fastsættes til 4 kr./m^2/år i 69 måneder, eller i alt (afrundet) 650.000 kr. Sagen afgøres herefter således:

For areal til udlagt serviceerhverv ca. 8.215 m2 á 3.729 kr. pr. m2 (fradrag for forurening 50 %)……..15.316.867,50 kr.

For areal til udlagt teknisk anlæg, ca. 3.165 m2 á 700 kr. pr. m2 (fradrag for forurening 50 %): ……..….1.107.750,00 kr.

For areal, der indgår i magelæg med Københavns Kommune,

ca. 8.095 m2……. 0 kr.*
For tab af beplantning…….124.620,00 kr.*
For tab af boldbaner…… 4.582.416,00 kr.*
For midlertidig brug af arbejdsareal (Virksomhed 5 plads),
4.415 m2 á 50 kr./m2 pr. år i perioden 1.april 2013-15. december
2018, 69 måneder:……1.269.312,50 kr.*

For midlertidig brug af arbejdsareal (Virksomhed 4 plads),
2.220 m2 á 25 kr./m2 pr. år i perioden 1. april 2013-15. december
2018, 69 måneder:…… 319.125,00 kr.*

For midlertidig brug af ekstra arbejdsareal (Virksomhed 3 /
Virksomhed 6 plads), 3.035 m2 á 100 kr./m2 pr. år i perioden 1. april
2013-15. december 2018, 69 måneder:……1.745.125,00 kr.*

For midlertidig brug af arbejdsareal 4.465 m2 (tidl.
kommunal materielplads) samt 2.100 m2 (naboareal til
Virksomhed 3 plads) i alt 6.565 m2 á 50 kr. pr. m2 i perioden
1.april 2013-15. december 2018, 69 måneder reduceret med 50%
(afrundet):……950.000 kr.

For midlertidig brug af øvrige arbejdsarealer 28.650 m2 á
4 kr./m2/år i perioden 1. april 2013-15. december 2018,
69 måneder (afrundet)……..650.000 kr.

I alt:……. 26.065.216 kr.

Københavns Kommune og Banedanmark er enige om de med* markerede erstatningsposter."

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

Frank Jørgensen	Karl Frandsen
Erling Rørdam	Susanne Nielsen

/Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

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

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Viborg, den 7. juli 2021



Bodil Nielsen
Kontorfunktionær