Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 21. april 2022

Sagsnr. 2021-009620

Sagens parter:

Ejere: Lodsejer 1 og Lodsejer 2

matr.nr. 1 Brøndbyvester By, Brøndbyvester

Beliggende: Adresse

2605 Brøndby

Lb.nr. BK-034

Mod

Anlægsmyndighed: Hovedstadens Letbane I/S

Taksationskommissionen forhøjer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører ekspropriation i anledning af Letbane på Ring 3, jf. lov nr. 165 af 26. februar 2014 med ændring ved lov nr. 657 af 8. juni 2016.

Torsdag den 21. april 2022 kl. 10:30 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Adresse , 2605 Brøndby.

Til stede ved Taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, adjunkt, dr.jur. Rasmus Grønved Nielsen og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer landmand Karl Frandsen og cand.jur. Susanne Nielsen samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer ejendomsmægler Tina Ortmann og landinspektør Erling Rørdam.

Som bistand for Taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Inger Juhl Larsen.

Ejerne mødte på dagen. Desuden mødte den ene ejers far.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektørerne Lotte Andkjær og Troels Meinertz Jakobsen.

Kommissionen foretog besigtigelse og parterne fremførte efterfølgende deres synspunkter.

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

Sagens oplysninger

Ved ekspropriationsforretningen mandag den 19. april 2021 foretoges ekspropriation på ejendommen i henhold til arealfortegnelse nr. 63. Der henvises til forhandlingsprotokollens 232. hæfte side 4. Ejerne oplyste ved mail af 8. juni 2021, at de ikke kunne tiltræde ekspropriationskommissionens erstatningsforslag, hvorefter ekspropriationskommissionen afsagde kendelse af 25. juni 2021.

Ejerne indbragte herefter ekspropriationskommissionens kendelse for Taksationskommissionen for Sjælland mv. ved klage af 11. juli 2021.

Ejendommen er en beboelsesejendom beliggende i byzone. Ejendommen rådede før ekspropriationen over et areal på 756m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 1.500.000 kr., heraf grundværdi 842.400 kr.

Ved ekspropriationsforretningen den 19. april 2021 eksproprieredes et permanent areal på 3 m^2 til udvidelse af offentlig vej.

Desuden eksproprieredes følgende midlertidige arbejdsarealer:

Midlertidigt arbejdsareal på 16 m^2, som skal anvendes i perioden 1. juni 2021-31. januar 2022.

Midlertidigt arbejdsareal på 15 m^2, til etablering af støttemur, som forventes anvendt i en periode på 3 måneder perioden 1. juni 2021 - 31. januar 2022.

Midlertidigt arbejdsareal på 19 m^2, til brug for afstivere til arbejdshegn i 3 måneder perioden 1. juni 2021 - 31. januar 2022.

Midlertidigt arbejdsareal på 34 m^2, som følge af uretmæssig placering af arbejdspladshegn, fra 1. april 2020 – 1. juni 2021.

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

- Klage af 11. juli 2021 fra ejerne
- Kendelse: Udskrift af forhandlingsprotokollens 240. hæfte med kendelse af 25. juni 2021
- Ekstraktudskrift af forhandlingsprotokollens 232. hæfte og samt erstatningsforslag af 28. maj 2021
- Udskrift af forhandlingsprotokollens 27. hæfte (Besigtigelsesforretningen den 11., 12. og 13. december 2017)
- Ekstrakt af arealfortegnelse nr. 63, lb.nr. BK-034
- Ekspropriationsplan L3-AR-KOM=BK-AR-EXP-DWG-771

- Tværsnit støttemure-skråning for ejendomme beliggende højere end Søndre Ringvej_A3
- Tværsnit støttemure-skråning for ejendomme beliggende lavere end Vejen

- E-mail af 8. juni 2021 fra ejerne
- E-mail af 24. marts 2022 fra Troels Meinertz Jakobsen pva. Hovedstadens Letbane – fotoregistrering.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 25. juni 2021

"For arealafståelsen til udvidelse af offentlig vej har kommissionen fastsat en samlet erstatning på 1.950 kr., svarende til 650 kr. pr. m². Arealerstatningen på 650 kr. pr. m² er fastsat på baggrund af den m²-pris, som kommissionen anvendte ved ekspropriationsforretningen den 4. april 2019, hvor der blev anvendt en m²-pris på 550 kr. Denne m²-pris på 550 kr. blev i tilsvarende sager efterfølgende stadfæstet af Taksationskommissionen, jf. bl.a. kendelser af 10. juni 2020 TS81001-00240 og TS81001-00241. Kommissionen har taget udgangspunkt i denne m²-pris, men kommissionen er samtidig bekendt med den prisstigning, som det danske boligmarked har oplevet siden ekspropriationsforretningen i april 2019. Kommissionen har derfor fundet, at der skal foretages en justering i forhold til den m²-pris på 550 kr., som blev anvendt ved ekspropriationen i 2019. Kommissionen har på denne baggrund vurderet, at der skal ske en forhøjelse af m²-prisen, således at der skal anvendes en m²-pris på 650 kr.

For midlertidig brug af arbejdsareal, tab af hegn, hæk og beplantning har kommissionen skønsmæssigt fastsat en erstatning på 17.000 kr.

For så vidt angår erstatningen for brugen af det midlertidige arbejdsareal har kommissionen i overensstemmelse med fast ekspropriationspraksis lagt til grund, at erstatningen herfor udgør 10 % af arealerstatningen pr. år. Kommissionen har fastsat erstatningen for brugen af det midlertidige arbejdsareal for hele perioden, som Hovedstadens Letbane har oplyst, at arbejderne kan finde sted i, dvs. fra den 1. juni 2021 til den 31. januar 2022, uanset at arbejdsarealet alene forventes anvendt i tre måneder i perioden.

Kommissionen har skønsmæssigt fastsat en erstatning på 10.000 kr. som følge af forsinkelse og ændring af projektet.

Der er herudover tale om tab af et ekstra fag af fælles hegn mod naboen på den ene side og fælles hæk mod naboen på den anden side. Beplantningen består af et mindre æbletræ, som ejeren selv har fjernet. Kommissionen har ved erstatningsfastsættelsen særligt lagt vægt på omfanget af tab af hegn, hæk og æbletræ. Kommissionen har skønsmæssigt fastsat en erstatning på 3.000 kr. for tab af hegn, hæk og beplantning. Det bemærkes, at erstatning for tab af hegn og hæk i skel, deles med naboen, hvilket også indgår i erstatningsfastsættelsen.

For så vidt angår støttemuren bemærkes, at der er eksproprieret ret til etablering af støttemur på ejendommen i 2019, jf. udskrift af forhandlingsprotokollen for ekspropriationskommissionen (125. hæfte).

Kommissionen anerkender, at det er en ulempe for ejerne, at der etableres en skrå støttemur på ejendommen, idet støttemuren ikke kan anvendes til almindelige haveformål, da den fremover vil være placeret uden for hegnet, men kommissionen finder ikke, at der ved indgrebet er lidt et større tab end angivet i erstatningen. Kommissionen har i sin vurdering heraf lagt arealets karakter, anvendelse og den konkrete beliggenhed på ejendommen, til grund. Det bemærkes desuden, at det efter "Lokalplan 223, Kirkebjerg Allé, september 2005", afsnit 8.4.4. allerede er et krav, at hække mod vej og sti plantes minimum 0,4 meter inde på egen grund, og at dette krav således også ville gælde, selvom der ikke var etableret en støttemur. Arealet, som således reelt ikke kan anvendes til haveformål efter etablering af støttemuren udgør således alene 0,3 meter i havens bredde på 18,4 meter, i alt 5,5 m^2.

Det bemærkes for så vidt angår opsætning af hegn på ejendommen, at det tidligere er blevet oplyst af Brøndby Kommune, at der siden ekspropriationsforretningen i april 2019 er blevet udarbejdet en vejledning om hegning i området. Der henvises til Brøndby Kommune vedrørende den videre proces herom.

Det bemærkes endvidere, at når arbejdsarealet ikke længere anvendes, tilbageleveres det med muld og tilsås med græs, medmindre andet aftales med ejerne.

Ejendomsskattekompensationen for afståelse af 3 m^2 udgør 100 kr.

Det bemærkes, at der i op til et år efter at letbanen er taget i brug, er mulighed for at rejse en sag ved ekspropriationskommissionen, hvor spørgsmålet om eventuelle nærføringsgener fra letbanen vil kunne behandles, jf.§ 21 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 3 m^2 á 650 kr.:……1.950 kr.
For samtlige ulemper, herunder yderligere brug af arbejdsareal samt tab af hegn, hæk og beplantning.:……17.000 kr.

Ejendomsskattekompensation.:……100 kr.

I alt:……19.050 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).

Således passeret.

Helle S. Andersen

/Ditte Hyldgaard"

Parternes påstande og synspunkter

Ejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret.

Ejerne har til støtte for påstanden bl.a. anført følgende:

Ejerne gjorde gældende, at på grund af støttemurens skrå udformning, så mister ejerne yderligere 18 m^2 uden at være blevet erstattet for arealet.

Ejerne anførte desuden, at de kommer til at eje støttemuren og herved også bliver påført murens løbende vedligeholdelse på trods af, at ejerne ikke har haft nogen indflydelse på støttemurens udformning.

Ejerne forklarede, at der til brug for opsætning af nyt hegn ved støttemuren skal anlægges en "betonrende" langs støttemuren/hegnet og at ejer er blevet pålagt, at lægge ud for dette arbejde mod at beløbet senere refunderes af Hovedstadens Letbane.

Ejerne bemærkede også, at de har oplevet voldsomme rystelser i forbindelse med arbejdet, og at det har resulteret i revnedannelser mv. i huset.

Ejerne ytrede mere generelt frustration over hele forløbet, herunder at anlægsmyndigheden har begået fejl, og at aftaler ikke er blevet overholdt

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden gjorde til støtte for sin påstand gældende, at man er enig i Ekspropriationskommissionens vurdering af det tab, som ejerne påføres i forbindelse med indgrebet.

Anlægsmyndighedens repræsentanter forklarede, at man ville finde en løsning på betalingen for betonrenden, således at ejerne ikke skal lægge ud for dette.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb, midlertidig brug af arbejdsareal samt ulemper i forbindelse med anlæg af letbane på Ring 3. Ejernes anbringende om revnedannelse har ikke været forelagt ekspropriationskommissionen, og taksationskommissionen har derfor ikke mulighed for at tage stilling hertil.

Erstatningsfastsættelsen for det eksproprierede areal på 3 m^2 tager ifølge ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4, udgangspunkt i værdien i handel og vandel. Taksationskommissionen fastsætter en samlet erstatning på 1.950 kr., svarende til 650 kr. pr. m^2. Taksationskommissionen tiltræder ekspropriationskommissionens begrundelse herfor. Taksationskommissionen har lagt den oplysning, at Brøndby Kommune ikke vil indskrænke ejernes byggeret som følge af det reducerede areal, til grund for sin afgørelse.

For midlertidigt brug af arbejdsarealer, tab af hegn, hæk og beplantning samt øvrige ulemper fastsættes skønsmæssigt en samlet erstatning på 22.000 kr. Taksationskommissionen bemærker i den forbindelse, at ejerne har haft flere ulemper siden ekspropriationskommissionen afsagde sin kendelse, herunder i form af fejl, dårlig kommunikation og andre uhensigtsmæssigheder, som anlægsmyndigheden må bære ansvaret

for. Kommissionen bemærker også, at beløbet ikke har til hensigt at dække ejernes udgifter til etablering af nyt hegn, men er udryk for en erstatning for ulemper.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 3 m^2 á 650 kr.:.....1.950 kr.

For brug af arbejdsareal, tab af hegn, hæk og beplantning samt andre ulemper :..... 22.000 kr.

Ejendomsskattekompensation.:.....100 kr.

I alt:.....24.050 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.

Rasmus Grønved Nielsen

Karl Frandsen Susanne Nielsen

Erling Rørdam Tina Ortmann

/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 fremkommet.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 16. juni 2022

Susanne Midtgaard Lykke

Fuldmægtig, Cand.jur.

