

Udskrift af forhandlingsprotokollen

for ekspropriationskommissionen

vedrørende anlæg i henhold til Lov om en Cityring

33. hæfte

Protokolltilførsel den 30. januar 2019

Lokaliteten

Onsdag den 30. januar 2019 lod kommissarius protokollen tilføje følgende kendelse i en sag behandlet ved ekspropriationsforretningen den 26. september 2016 samt ved møde den 14. juni 2018 i anledning af anlæg af Metro til Sydhavnen i henhold til Lov om en Cityring (lov nr. 552 af 6. juni 2007 med senere ændringer). Kommissionen har endvidere drøftet sagen internt i kommissionen ved et møde den 16. august 2018.

Protokollen førtes af fuldmægtig *Nanna Dahl Pedersen*.

Lb.nr. Fit-004, matr.nr. 1589 Udenbys Vester Kvarter, København, beliggende Kalvebod Brygge 57-59/Havneholmen 1-5 (del af privat fællesvej Kalvebod Brygge), 1561 København V

Eier: *Grund ejer*

Ved ekspropriationsforretningen den 26. september 2016 foretoges ekspropriation på ejendommen i henhold til Arealfortegnelse nr. 1. Der henvises til forhandlingsprotokollens 7. hæfte, side 67. ff. På ekspropriationsforretningen var parterne indforståede med, at erstatningsspørgsmålet skulle udskydes.

Efter ekspropriationsforretningen rettede ejeren henvendelse til Metroselskabet I/S med henblik på at drøfte muligheden for at udvide henover metrostationen. Efter en dialog mellem parterne kunne ejeren dokumentere, at en sådan udvidelse ikke vil påvirke anlægget og driften af metrostationen i negativ henseende, hvorfor parterne på denne baggrund anmodede kommissionen om at Areal A på 1.761 m² blev tilbageført til ejeren, da det herefter alene er nødvendigt for Metroselskabet I/S at råde midlertidigt over arealet på samme vilkår som de øvrige midlertidigt eksproprierede arealer.

Parterne havde i denne forbindelse indgået en aftale vedrørende tilbageførsel af Areal A med vilkår om, at der ikke skal betales erstatning til ejeren, herunder som følge af tilbageførsel af Areal A m.v.

Kommissarius godkendte aftalen på vegne af kommissionen, og denne blev tilført forhandlingsprotokollens 19. hæfte den 4. april 2018, hvortil der henvises.

På baggrund heraf var det alene erstatning for pålæg af servitut om vandledning og servitut om fjernvarmeledning, der udestod.

Den 14. juni 2018 var parterne indkaldt til møde med ekspropriationskommissionen med henblik på fastsættelse af erstatning for ovennævnte servitutter. Der henvises til forhandlingsprotokollens 24. hæfte.

Ejerens advokat har ved mail af 7. november 2018 oplyst, at ejeren ikke kan tiltræde det af kommissionen fremsatte erstatningsforslag vedrørende pålæg af servitutter om vandledning og fjernvarmeledning.

Der afsiges derfor følgende:

Kendelse

I forbindelse med anlæg af metrostationen blev en vandledning omlagt og sikret ved servitut om vandledning (servitutarealet udgør 233 m²). Endvidere blev en fjernvarmeledning omlagt og sikret ved servitut om fjernvarmeledning (servitutarealet udgør 208 m²).

Ordlyden af Deklaration om vandledning fremgår af

" 1. [Myndighed] har i medfør af lov om ændring af lov om en Cityring [ekspropriationshjemmel], truffet beslutning om tinglysning af servitut vedrørende vandledning i forbindelse med ekspropriation i anledning af anlæg af Metroen. De til enhver tid værende ejere af ejendommen matr. nr.

beliggende (herefter samlet "Ejendommen"), skal respektere og lade forblive og henligge uforstyrret den af

Ledningsrør på Ejendommen nedgravede vandledning med tilhørende foringsrør med opstuvningsbrønd (herefter samlet "Vandledningen"), som vist på vedlagte kortskitse. (kortskitse er udeladt).

2. Arealerne over Vandledningen må i en afstand af 2,5 meter til hver side for Vandledningens midte (servitútbæltet angivet med rødt på vedlagte kortskitse) ikke uden forudgående tilladelse fra Ledningsrør overbygges eller terrænreguleres, og der må ikke plantes træer og større buske på det. Der må ikke foretages opgravning, anlægsarbejder, nybyggeri, nedrivning, tilbygning eller lignende på Ejendommen indenfor det med rødt angivne servitútbælte uden forudgående tilladelse fra Ledningsrør. Ved byggeri op ad servitútbæltet skal Ledningsrør kunne undergrave Vandledningen uden hensyn til sikring af tilgrænsende fundamenter. Servitutarealet på 17 m i forlængelse af Vandledningens bøjninger er en del af servitútbæltet, da arbejder med Vandledningen ud for den projekterede metrostation alene kan ske fra det 17 m lange arbejdsareal, da Vandledningen er ført i specielle foringsrør ved passagen af metrostationen

3. Vandledningen placeres på Ejendommen i henhold til Ledningsprotokolaftale mellem Ledningsrør og Metroselskabet I/S af 21. april 2016 som følge af anlæg af Metroen. Metroselskabet I/S er bekendt med og accepterer placering af Vandledningen, og det er med Metroselskabet I/S aftalt, at Vandledningen kan blive på Ejendommen trods eventuel ekspropriation af hele eller dele af Ejendommen til fordel for Metroen. Ledningsrør er bekendt med og accepterer, at servitútbæltet som beskrevet i pkt. 2 som følge af ekspropriation til fordel for anlæg af Metroen skal indskrænkes, til yderside af spuns-kanten til brug for etablering af Metroens stationsboks.

4. Ledningsrør eller dennes repræsentant skal til enhver tid have uhindret adgang med de nødvendige materialer og redskaber til Vandledningen i hele deres omfang og længde, inden for det i pkt. 2 nævnte 17 meter arbejdsareal, til at foretage nødvendige eftersyn og reparationer og til eventuelt at erstatte Vandledningen med nye anlæg i samme udstrækning og med samme placering.

Ledningsrør skal dog til enhver tid respektere sikkerhedsbestemmelserne i metroens sikkerhedsservitut.

5. Ledningsrør har ret til at flytte køretøjer, installationer, bygningsdele mv., på Ejendommen, hvis afgørende hensyn til forsyningssikkerheden gør dette påkrævet.

6. Forudsat at dette ikke medfører ekstraordinære udgifter for Ledningsrør, skal Ledningsrør udøve rettighederne i henhold til denne deklaration med mindst mulig gene for den til enhver tid værende ejer af Ejendommen. Ledningsrør er forpligtet til for egen regning at foretage retablering af Ejendommen og reparation af enhver skade, der måtte opstå i forbindelse med udøvelsen af enhver rettighed i henhold til denne deklaration, herunder såfremt Vandledningen fjernes helt eller delvist.

Ledningsrør er berettiget, men ikke forpligtet, til at fjerne Vandledningen helt eller delvist i tilfælde af, at Ledningsrør helt eller delvist ophører med at anvende Vandledningen.

8. Såfremt den til enhver tid værende ejer af Ejendommen, eller parceller udstykket herfra, ønsker at foretage nybygning, ombygning, tilbygning eller væsentlige bygningsforandringer, opgravninger mv. eller i øvrigt at etablere anlæg, bygninger, som nødvendigvis gør en omlægning, flytning, ændring eller lignende af Vandledningen udføres disse foranstaltninger for rekvirenten af det pågældende arbejdes regning. Det ulovbestemte gæsteprincip for ledninger i private arealer er ikke gældende, og Ledningsrør kan ikke pålægges at fjerne eller flytte Vandledningen, medmindre Ledningsrør modtager fuld erstatning for sine udgifter og ulemper herved. Ejendommens ejer har modtaget erstatning for fravigelsen af gæsteprincippet i forbindelse med ekspropriation til fordel for placering af Vandledningen og ekspropriation af denne deklaration.

9. Erstatningsansvar for eventuel skade forvoldt af Ledningsrør henholdsvis den til enhver tid værende ejer eller bruger af Ejendommen på den anden parts ejendom fastsættes efter dansk rets almindelige regler.

10. Denne deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på Ejendommen, matrikelnummer [redacted] Kvarter, beliggende [redacted]

[redacted] og på parceller, som måtte blive udstykket fra Ejendommen. Deklarationen respekterer de på tidspunktet for denne deklarations underskrivelse tinglyste panthæftelser, byrder og servitutter, idet der henvises til Ejendommens blad i tingbogen. Deklarationen respekterer desuden metroens sikkerhedsservitut.

11. Ledningsrør er berettiget til, uden den til enhver tid værende ejer af Ejendommens godkendelse, at

overdrage rettigheder og forpligtelser i henhold til denne deklaration til enhver fysisk eller juridisk person, som måtte få overdraget ejerskabet eller brugsrettigheder til Vandledningen, herunder at tinglyse påtegning på denne servitut om skift af påtaleret.

12. Påtaleberettiget ifølge denne deklaration er

Ordlyden af deklaration om fjernvarmeledning fremgår ligeledes af Arealfortegnelse 1:

1. [Myndighed] har i medfør af lov om ændring af lov om en Cityring [ekspropriationshjemmel], truffet beslutning om tinglysning af servitut vedrørende varmeledninger i forbindelse med ekspropriation i anledning af anlæg af Metroen. De til enhver tid værende ejere af ejendommen

benhavn V (herefter samlet "Ejendommen"), skal respektere og lade forblive og henligge uforstyrret de af varme") på Ejendommen nedgravede varmeledninger med tilhørende brønde inkl. ventiler, signalkabler, skabe m.m. (herefter samlet "Varmeledningerne"), som vist på vedlagte kortskitse.

2. Arealerne over Varmeledningerne må i en afstand af 2 meter til hver side for Varmeledningerne midte (dog ½ meter til hver side for ledningens midte så vidt angår signalkabler) og i 17 m's forlængelse af Varmeledningernes bøjning (servitútbælter angivet med rødt på vedlagte kortskitse) ikke uden forudgående tilladelse fra overbygges eller terrænreguleres, og der må ikke plantes træer og større buske på det. Der må ikke foretages opgravning, anlægsarbejder, nybyggeri, nedrivning, tilbygning eller lignende på Ejendommen indenfor det med rødt angivne servitútbælte uden forudgående tilladelse fra byggeri op ad servitútbæltet ska me kunne undergrave Varmeledningerne uden hensyn til sikring af tilgrænsende fundamenter. Servitutarealet på 17 m i forlængelse af Varmeledningernes bøjninger er en del af servitútbæltet, da arbejder med Varmeledningerne ud for den projekterede metrostation alene kan ske fra det 17 m lange arbejdsareal, da Varmeledningerne er ført i specielle foringsrør ved passagen af metrostationen

3. Varmeledningerne placeres på Ejendommen i henhold til Ledningsprotokolaftale mellem og Metroselskabet I/S af 21. april 2016 som følge af anlæg af Metroen. Metroselskabet I/S er bekendt med og accepterer placering af Varmeledningerne, og det er med Metroselskabet I/S aftalt, at Var-

meledningerne kan blive på Ejendommen trods eventuel ekspropriation af hele eller dele af Ejendommen til fordel for Metroen.

er bekendt med og accepterer, at servitútbæltet som beskrevet i pkt. 2 som følge af ekspropriation til fordel for anlæg af Metroen skal indskrænkes, til yderside af spunskaften til brug for etablering af Metroens stationsboks.

4 eller dennes repræsentant skal til enhver tid have uhindret adgang med de nødvendige materialer og redskaber til Varmeledningerne i hele deres omfang og længde, inden for det i pkt. 2 nævnte 17 meter arbejdsareal, til at foretage nødvendige eftersyn og reparationer og til eventuelt at erstatte Varmeledningerne med nye anlæg i samme udstrækning og med samme placering.

skal dog til enhver tid respektere sikkerhedsbestemmelserne i metroens sikkerhedsservitut.

5. har ret til at flytte køretøjer, installationer, bygningsdele mv., på Ejendommen, hvis afgørende hensyn til forsynings sikkerheden gør dette påkrævet.

6. Forudsat at dette ikke medfører ekstraordinære udgifter for me, skal øve rettighederne i henhold til denne deklaration med mindst mulig gene for den til enhver tid værende ejer af Ejendommen.

er forpligtet til for egen regning at foretage reparation af Ejendommen og reparation af enhver skade, der måtte opstå i forbindelse med udøvelsen af enhver ret i henhold til denne deklaration, herunder såfremt Varmeledningerne fjernes helt eller delvist.

er berettiget, men ikke forpligtet, til at fjerne Varmeledningerne helt eller delvist i tilfælde af, at helt eller delvist ophører med at anvende Varmeledningerne.

8. Såfremt den til enhver tid værende ejer af Ejendommen, eller parceller udstykket herfra, ønsker at foretage nybygning, ombygning, tilbygning eller væsentlige bygningsforandringer, opgravninger mv. eller i øvrigt at etablere anlæg, bygninger, som nødvendigvis gør en omlægning, flytning, ændring eller lignende af Varmeledningerne udføres disse foranstaltninger for rekvisenten af det pågældende arbejds regning. Det ulovbestemte gæstprincip for ledninger i private arealer er ikke gældende, og re kan ikke pålægges at fjerne eller flytte Varmeledningerne, medmindre e modtager fuld erstatning for sine udgifter og ulemper herved. Ejendommens ejer har modtaget erstatning for fravigelsen af gæstprincippet i forbindelse med ekspropriation til

fordel for placering af Varmeledningerne og ekspropriation af denne deklaration.

9. Erstatningsansvar for eventuel skade forvoldt af L henholdsvis den til enhver tid værende ejer eller bruger af Ejendommen på den anden parts ejendom fastsættes efter dansk rets almindelige regler.

10. Denne deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på Ejendommen,

og på parceller, som måtte blive udstykket fra Ejendommen. Deklarationen respekterer de på tidspunktet for denne deklarations underskrivelse tinglyste panthæftelser, byrder og servitutter, idet der henvises til Ejendommens blad i tingbogen. Deklarationen respekterer desuden metroens sikkerhedsservitut.

11. L er berettiget til, uden den til enhver tid værende ejer af Ejendommens godkendelse, at overdrage rettigheder og forpligtelser i henhold til denne deklaration til enhver fysisk eller juridisk person, som måtte få overdraget ejerskabet eller brugsrettigheder til Varme-ledningerne, herunder at tinglyse påtegning på denne servitut om skift af påtaleret.

12. Påtaleberettiget ifølge denne deklaration er

Parternes synspunkter

Eksproprianten er

(herefter 'Eksproprianten'), har på vegne heraf og som servitutternes påtaleberettigede indgivet indlæg i sagen samt deltaget ved mødet den 14. juni 2018.

Parternes synspunkter vedrører overordnet servitutternes fravigelse af gæsteprincippet samt erstatningens størrelse.

Der henvises til forhandlingsprotokollens 24. hæfte, s. 342 ff., hvoraf parternes synspunkter fremgår, og som alene er kort gengivet i nedenstående.

Ejerens advokat har for så vidt angår fravigelse af gæsteprincippet bl.a. anført, at denne fravigelse ikke har hjemmel i Cityringloven, og at det er i strid med proportionalitetsprincippet i grundlovens § 73, hvorefter ekspropriationen hertil er ulovlig.

Såfremt en fravigelse af gæsteprincippet fastholdes, skal der fastsættes en erstatning, der står mål med de begrænsninger og faktiske ekstraomkostninger, som indgrebet påfører – og allerede har påført – ejeren.

Københavns Borgerrepræsentation vedtog i lokalplan 2008

kommuneplantillæg, hvorved byggerettighederne for ejendommen blev kraftigt forøget. Hvis disse udviklingsmuligheder skal kunne udnyttes, er det nødvendigt, at L ledninger og beskyttelseszoner rykkes til en anden placering end den, som der er eksproprieret ret til. Derfor skal kommissionen lægge til grund, at ledningerne og beskyttelseszonerne inden for de kommende år skal omlægges, og at ejeren som følge af fravigelsen af gæsteprincippet vil skulle afholde udgifterne hertil.

Det er kun muligt at realisere ejerens udbygningsplaner beskrevet i lokalplantillægget, hvis ejeren justerer/tilpasser selve planerne for byggeriet. Servitutpålæggene har herved medført store projekteringsudgifter, som skal erstattes.

Herudover skal der fastsættes erstatning for tab i forbindelse med driftsforstyrrelser i forbindelse med selve ledningsomlægningerne.

For så vidt angår den permanente fravigelse af gæsteprincippet er det bl.a. gjort gældende, at ejeren herved permanent er pålagt den økonomiske risiko for, at enhver tænkelig fremtidig ændring af arealanvendelsen måtte nødvendiggøre en omlægning, justering eller lignende af ledningerne. Derfor skal der endvidere ydes særskilt erstatning herfor.

Ejerens advokat har endvidere anført, at der af Miljø- og Teknikudvalget var godkendt en startredegerelse, på ekspropriationstidspunktet, hvorfor der var reelle planer på ekspropriationstidspunktet.

L har hertil gjort gældende, at ejeren skal kompenseres for de indskrænkninger, som servitutpålægget medfører på ekspropriationstidspunktet.

Servitutpålæggene indskrænker reelt kun ejerens rådighed over ejendommen i begrænset omfang, idet ledningerne dels er placeret i det område, der er eksproprieret til placering af stationsboks og dels i den private fællesvej på ejendommen, og som ikke kunne bebygges på ekspropriationstidspunktet i september 2016. Det er herefter kun en meget lille del af servitutbæltet der er placeret uden for vejen og "metroarealet".

L har anført, at ejerens ønske om ledningsomlægninger som følge af det forestående byggeri, der er muliggjort med tillæg til lokalplan 2008 fra 2008, ikke har betydning for erstatningsfastsættelsen, da disse udbygningsønsker- og planer ikke var kendte eller mulige på ekspropriationstidspunktet.

For så vidt angår driftsforstyrrelse, har L anført, at de ikke finder, at der har været driftsforstyrrelse, der har givet anledning til et erstatningsberettiget tab.

Kommissionens bemærkninger og afgørelse

Kommissionen skal indledningsvist bemærke, at kommissionen finder, at der er hjemmel i Cityringloven til at ekspropriere til omhandlede ledningsomlægninger, når dette er nødvendiggjort af etableringen af metroen, herunder metrostation, jf. bl.a. Cityringlovens § 7, stk. 5, og når forholdene på ekspropriationstidspunktet medfører, at ledningerne ikke kan placeres anderledes.

Et synspunkt om, at gæsteprincippet ikke kan fraviges ved ekspropriation, synes at hvile på en betragtning om, at det skulle være sædvanligt, at forsyningsledninger er anbragt på privat ejendom på gæstevilkår. Efter kommissionens opfattelse er det hovedreglen, at forsyningsledninger er anbragt på privat ejendom ved enten aftale eller ekspropriation mod betaling af erstatning til de berørte lodsejere for den rådighedsbegrænsning/værdinæddgang af ejendommen, som servitutten indebærer. Forsyningsledninger på privat ejendom ligger således helt overvejende ikke som gæst. Kommissionen skal endvidere bemærke, at spørgsmål om ekspropriationens lovlighed skal indbringes for domstolene inden for 6 måneder, jf. ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, hvilket ikke er sket i nærværende sag.

For så vidt angår servitut om vandledning har kommissionen fastsat en erstatning på 7.175 kr. svarende til 35 kr. pr. m².

For så vidt angår servitut om fjernvarmevandleddning har kommissionen fastsat en erstatning på 6.965 kr. svarende til 35 kr. pr. m².

Erstatningen er fastsat i henhold til fast ekspropriations- og taksationspraksis på området, og der findes ikke at være særlige omstændigheder, der medfører at erstatning pr. m² bør forhøjes. Erstatningen er fastsat under hensyn til, at ejendommen på ekspropriationstidspunktet var fuldt udbygget i henhold til det på tidspunktet gældende plangrundlag.

For så vidt angår tab i forbindelse med koordinerings- og omprojekteringsomkostninger er det af ejeren anført, at der på ekspropriationstidspunktet forelå en af Miljø- og Teknikudvalget godkendt startredegørelse, hvorfor der på ekspropriationstidspunktet var reelle

planer for udvidelse af bygningsmassen på ejendommen.

Kommissionen skal hertil bemærke, at startredegørelsen ikke har nogen bindende karakter. Den er i højere grad et værktøj, der anvendes i den kommunale planlægning, hvor startredegørelsen udarbejdes til brug for den politiske proces om, hvorvidt der overhovedet er grundlag for at påbegynde en lokalplanproces.

Kommissionen finder hermed ikke, at projektet var af en så fremskreden karakter på ekspropriationstidspunktet at der er grundlag for at tilkende erstatning herfor i henhold til ejerens påstand.

For så vidt angår godtgørelse for sagkyndig bistand finder kommissionen, at der er tale om en sædvanlig sag i karakter og omfang, hvorfor der tilkendes godtgørelse på sagkyndig bistand på 20.000 kr.

Kommissionen skal afslutningsvist bemærke, at der som udgangspunkt kan foretages fradrag i erstatningen for fordele, jf. Cityringlovens § 13, jf. Vejlovens § 103. Kommissionen finder dog, at ledningsomlægninger set i denne sammenhæng har en sådan særegen karakter, at der ikke skal ske fradrag i servituterstatningen.

Sagen afgøres herefter således:

For deklaration om vandledning, 223 m ² , heraf vej 18 m ² , netto 205 m ² á 35 kr.:.....	7.175 kr.
For deklaration om fjernvarmeledning, 208 m ² , heraf vej 9 m ² , netto 199 m ² á 35 kr.:.....	<u>6.965 kr.</u>
I alt:.....	14.140 kr.

Godtgørelse for sagkyndig bistand 20.000 kr.

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

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 og § 29 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer).

Således passeret.

Helle S. Andersen

/Nanna Dahl Pedersen

Udskriftens rigtighed bekræftes
Mette Bergmann Andersen