Taksationskommissionen for Sjælland mv.

Formandens kendelse af 4. juli 2025

Sagsnr. 2025-247114

Sagens parter:

virksomhed1 **P/S c/o** virksomhed2

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1

2800 Kgs. Lyngby

Lb.nr. LTK-159

mod

Hovedstadens Letbane I/S

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse genoptages ikke

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om genoptagelse af Taksationskommissionen for Sjælland m.v.s kendelse af 22. oktober 2020 (sag TS81001-00273).

Da nærværende anmodning alene angår et juridisk spørgsmål på et område, hvor der er etableret fast praksis, træffes afgørelsen af formanden for Taksationskommissionen for Sjælland m.v., professor, dr.jur. Rasmus Grønved Nielsen, uden deltagelse af kommissionens sagkyndige medlemmer. Formanden har endvidere besluttet, at genoptagelsesanmodningen behandles på skriftligt grundlag.

Parterne har haft mulighed for at komme med deres synspunkter, forinden formanden har taget stilling til sagen.

Formanden blev bistået af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Den 25. august 2020 behandlede Taksationskommissionen for Sjælland m.v. sag nr. TS81001-00273 vedrørende spørgsmålet om erstatning for ekspropriation i forbindelse med anlæg af Hovedstadens Letbane på Ring 3. Taksationskommissionens kendelse blev sendt til parterne den 20. oktober 2020.

Anlægsmyndigheden har den 12. april 2025 anmodet om genoptagelse af kendelsen med henvisning til Højesterets dom af 23. oktober 2024 (UfR 2025.144 H), og har i den forbindelse anført, at Højesteret i dommen underkendte taksationskommissionens hidtidige praksis vedrørende fradrag for fordele. På den baggrund har anlægsmyndigheden gjort gældende, at der foreligger væsentlige nye retlige forhold, som efter almindelige forvaltningsretlige grundsætninger forpligter taksationskommissionen til at genoptage allerede afgjorte sager af tilsvarende karakter.

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

- Anlægsmyndighedens anmodning om genoptagelse af 12. april 2025
- Bilag 1: Taksationskommissionen for Sjælland m.v.s kendelse af 22. oktober 2020 (sag TS81001-00273)
- Bilag 2: Ekspropriationskommissionen på Øernes kendelse af 17. december 2019 (186. hæfte)
- Højesteretsdom af 23. oktober 2024 (UfR 2025.144 H)

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Ekspropriationskommissionen på Øernes kendelse af 17. december 2019 (186. hæfte) samt i taksationskommissionens kendelse af 22. oktober 2020. Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse af 22. oktober 2020:

"Taksationskommissionen skal i denne sag tage stilling til spørgsmål om erstatning som følge af ekspropriationsindgreb og midlertidigt brug af arbejdsareal i forbindelse med anlæg af letbane på Ring 3, jf. lov om lov nr. 165 af 26/02/2010 om Letbane på Ring 3. Kommissionen skal navnlig tage stilling til spørgsmålet om, hvorvidt der i erstatning for ekspropriation i forbindelse med anlæg af letbane på Ring 3 skal foretages fradrag for fordele.

Kommissionen bemærker, at spørgsmål om erstatning for eventuelle nærføringsgener, herunder støj fra letbanen, kan indbringes for Ekspropriationskommissionen inden et år efter anlæggets ibrugtagning, jf. § 21 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven).

Det fremgår af § 25 a i lov om letbane på Ring 3, at der kan iværksættes ekspropriation efter reglerne i jernbanelovens § 30 (lov nr. 686 af 27. maj 2015 med senere ændringer). Ifølge jernbanelovens § 30, stk. 4, sker ekspropriation efter reglerne i lov om fremgangsmåden ved

ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), senest lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer. Det fremgår endvidere af jernbanelovens § 30, stk. 4, at ved erstatningsfastsættelsen finder vejlovens § 103 anvendelse (lov nr. 1520 a 27. december 2014 med senere ændringer).

Ifølge vejlovens § 103, stk. 2, skal der ske fradrag for en eventuel værdiforøgelse, som restejendommen skønnes at opnå på grund af ekspropriationen. Det fremgår endvidere, at erstatningen helt kan bortfalde, hvis fordelen overstiger det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen. Det er antaget i teori og praksis, at den eksplicitte lovhjemmel giver mulighed for fradrag af fordele, også selvom disse kommer flere ejendomme til gode, dvs. generelle fordele, se bl.a. U1970.135/2H Blangstedgaard. Der er imidlertid hverken i lovforarbejder, praksis eller litteratur klare holdepunkter for, at der kan ske fradrag for mere almindelige fordele af et anlæg, der kommer et større område til gavn. Der har i hidtidig praksis alene været foretaget fradrag for fordele i situationer, hvor det har kunnet konkretiseres, hvilke fordele, der tilføres ejendommen ved ekspropriation til det pågældende anlæg, typisk i form af ændrede udnyttelses- og anvendelsesmuligheder.

Om der er grundlag for at foretage fradrag for fordele, må efter Taksationskommissionens opfattelse bero på en konkret vurdering af anlæggets betydning for den enkelte ejendom, herunder i forhold til ejendommens udnyttelsesmuligheder samt en eventuel værdistignings aktualitet og sandsynlighed. At der generelt kan beregnes sandsynlige værdistigninger i et område som følge af anlæg af en letbane, herunder større værdistigninger jo tættere beliggende en ejendom vil være på en ny station, er efter Taksationskommissionens opfattelse ikke i sig selv tilstrækkeligt til at begrunde fradrag for fordele. Taksationskommissionen finder ikke, at de af anlægsmyndigheden påberåbte rapporter i tilstrækkelig grad dokumenterer økonomiske fordele for ejendomme beliggende tæt på den kommende letbane i hovedstaden, og at der er en så nær sammenhæng mellem en eventuel stigning i værdien af disse ejendomme og anlægget af letbanen, at det kan begrunde fradrag i ekspropriationserstatningen for fordele. I den foreliggende sag finder Taksationskommissionen således ikke, at der er grundlag for at foretage fradrag for fordele i erstatningen.

Med denne ændring stadfæster Taksationskommissionen herefter Ekspropriationskommissionens afgørelse vedrørende opgørelse af erstatningen.

For udgifter til sagkyndig bistand har Ekspropriationskommissionen tilkendt 5.000 kr., som fastholdes. For udgifter til sagkyndig bistand ved sagens behandling for Taksationskommissionen fastsættes et skønsmæssigt beløb på 20.000 kr.

Sagen afgøres herefter således:

For arealafståelse, 365 m^2. opgjort til 329 em^2 à 3.000 kr.:	*987.000 kr.*
For midlertidig brug af arbejdsareal A, 95 m^2 à 110 kr. pr. år i 12 måneder:	*10.450 kr.*
For midlertidig brug af arbejdsareal B, 370 m^2 à 110 kr. pr. år i 34 måneder:	*115.317 kr.*
For tab af beplantning og hegn:	*200.000 kr.*
For tab af ca. 80 m^2 belægning/brosten:	*80.000 kr.*
For genopsætning af to flagstænger:	*15.000 kr.*
Ejendomsskattekompensation:	*47.100 kr.*

I alt: *1.454.867 kr.*

Godtgørelse sagkyndig bistand for Ekspropriationskommissionen: *5.000 kr.*

Godtgørelse sagkyndig bistand for Taksationskommissionen *20.000 kr.*

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

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og § 29 i lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom."

Parternes påstande og synspunkter

Anlægsmyndigheden har den 12. april 2025 anmodet om genoptagelse af taksationskommissionens afgørelse af 22. oktober 2020. Af genoptagelsesanmodningen fremgår bl.a. følgende:

*"**1. Indledning***

*Som advokat for Hovedstadens Letbane I/S (herefter: "Hovedstadens Letbane") retter jeg henvendelse til Taksationskommissionen for Sjælland m.v. (herefter: "Taksationskommissionen") med anmodning om genoptagelse af sagsbehandlingen i relation til Taksationskommissionens sagsnr. TS81001-00273 og med anmodning om at få omgjort Taksationskommissionens kendelse af 22. oktober 2020 (herefter: "Taksations- kommissionens Kendelse") (**bilag 1**), som omhandler en ekspropriationssag mellem Hovedstadens Letbane og* virksomhed1 *P/S (herefter: "Lodsejeren").*

Taksationskommissionens Kendelse er indbragt for domstolene, hvor sagen nu verserer (herefter: "Retssagen"), jf. nærmere nedenfor.

2. Overordnet om den konkrete sag

Retssagen vedrører – ligesom taksationssagen for Taksationskommissionen – spørgsmålet om, hvorvidt Lodsejeren er berettiget til erstatning i anledning af et ekspropriationsindgreb i Lodsejerens ejendom matr.nr. 1 *, beliggende* virksomhed1 *, 2800 Kgs. Lyngby, som led i realiseringen af letbanen på Ring 3, herunder om der i givet fald kan foretages fradrag for fordele i ekspropriationserstatningen som følge af den værdiforøgelse, som letbanen tilfører Lodsejerens restejendom.*

*I Ekspropriationskommissionens kendelse af 17. december 2019 (186. hæfte) (herefter: "Ekspropriationskommissionens Kendelse") (**bilag 2**) bestemte Ekspropriationskommissionen, at der skulle foretages et fradrag i ekspropriationserstatningen. Fradraget i erstatningsudmålingen skete som følge af den værdiforøgelse, som letbanen havde tilført Lodsejerens restejendom. Fradraget blev af Ekspropriationskommissionen opgjort til 1.112.767 kr.*

Ekspropriationskommissionens Kendelse (bilag 2) blev indbragt for Taksationskommissionen.

I Taksationskommissionens Kendelse (bilag 1) afviste Taksationskommissionen imidlertid, at der kunne foretages fradrag for fordele som følge af den værdiforøgelse, som letbanen havde tilført Lodsejerens restejendom, og Taksationskommissionen udtalte i den forbindelse følgende

i sin kendelse (bilag 1, side 14), herunder bl.a. med henvisning til den såkaldte "Blangstedgaard-dom" trykt i UfR 1970.135/2 H:

> *"Om der er grundlag for at foretage fradrag for fordele, må efter Taksationskommissionens opfattelse bero på en konkret vurdering af anlæggets betydning for den enkelte ejendom, herunder i forhold til ejendommens udnyttelsesmuligheder samt en eventuel værdistignings aktualitet og sandsynlighed. At der generelt kan beregnes sandsynlige værdistigninger i et område som følge af anlæg af en letbane, herunder større værdistigninger jo tættere beliggende en ejendom vil være på en ny station, er efter Taksationskommissionens opfattelse ikke i sig selv tilstrækkeligt til at begrunde fradrag for fordele." (understreget her).*

Taksationskommissionen vurderede således, at den blotte værdiforøgelse, som et ekspropriationsanlæg har tilført et område, herunder en restejendom, ikke i sig selv kan begrunde, at der skal foretages fradrag for fordele i ekspropriationserstatningen, idet der efter Taksationskommissionens opfattelse må kræves noget "mere" – fx at restejendommen har opnået ændrede udnyttelses- eller anvendelsesmuligheder. Taksationskommissionen fandt på den baggrund ikke, at der kunne foretages fradrag for fordele som følge af anlæggelsen af letbanen. Taksationskommissionen tilsidesatte således Ekspropriationskommissionens Kendelse.

Den 22. april 2021 indbragte Hovedstadens Letbane Taksationskommissionens Kendelse (bilag 1) for byretten med påstand om, at den af Taksationskommissionen fastsatte ekspropriationserstatning til Lodsejeren i sin helhed skulle tilbagebetales/bortfalde som følge af fradrag for fordele.

Retssagen har bl.a. været udsat på udfaldet af endelig dom i "fradrag for fordele-sagerne" om Aarhus Letbane, som Højesteret afsagde dom i den 23. oktober 2024 i sagerne BS-1936/2024-HJR, BS-11954/2024- HJR, BS-11963/2024-HJR og BS-11967/2024-HJR (herefter: "Aarhus Letbane-dommen"). Aarhus Letbane-dommen er trykt i UfR 2025.144 H, jf. nærmere afsnit 3 straks nedenfor.

3. Aarhus Letbane-dommen – UfR 2025.144 H

Aarhus Letbane-dommen handlede om nogle sager, som blev sambehandlet, hvor der i forbindelse med anlæggelsen af Aarhus Letbane i 2013 blev eksproprieret arealer fra fire lodsejere til realiseringen af Aarhus Letbane. Spørgsmålet i sagerne var, om lodsejerne havde krav på ekspropriationserstatning, og om der i givet fald kunne foretages fradrag for fordele i ekspropriationserstatningen som følge af den værdiforøgelse, som letbaneanlægget havde tilført lodsejernes restejendomme.

I Aarhus Letbane-dommen udtalte Højesteret følgende om fradrag for fordele bl.a.:

> *"Det følger heraf, at der i erstatning ved arealekspropriation, som fastsættes efter bestemmelserne i den dagældende vejlovs § 51 (nu § 103), skal ske fradrag for den værdiforøgelse, som restejendommen er tilført som følge af det anlæg, der eksproprieres til (ekspropriationsanlægget). Dette gælder, uanset om der er tale om fordele, der alene tilføres den enkelte lodsejers restejendom, eller fordele der tillige tilføres andre som følge af det pågældende anlæg, jf. Højesterets dom af 18.december 1969 (UfR 1970.135/2 ["Blangstedgaard-dommen"]).*

Efter den dagældende vejlovs § 51, stk. 2, forudsætter fradrag for fordele, at restejendommen skønnes at have opnået en værdiforøgelse som følge af ekspropriationsanlægget. Højesteret finder, at det ikke kan stilles som en yderligere betingelse for at foretage fradrag for fordele, at ekspropriationsanlægget har været en forudsætning for, at restejendommen har fået ændrede udnyttelses- eller anvendelsesmuligheder. Det kan heller ikke stilles som betingelse, at ekspropriationsanlægget har været en forudsætning for en byudvikling af en bestemt karakter" (understreget her).

Højesteret har i Aarhus Letbane-dommen dermed fastslået, at der skal foretages fradrag for fordele, når blot restejendommen skønnes at have opnået en værdiforøgelse som følge af ekspropriationsanlægget.

Der kan ifølge Højesteret ikke – som anført af Taksationskommissionen i Taksationskommissionens Kendelse (bilag 1) og i andre lignende kendelser fra Taksationskommissionen, jf. nærmere nedenfor – stilles yderligere betingelser for at foretage fradrag for fordele.

Da Højesteret har underkendt Taksationskommissionens praksis, og da Taksationskommissionens underkendte praksis i forhold til bl.a. Taksationskommissionens Kendelse (bilag 1) har medført, at der i den konkrete sag "mangler et tal" fra Taksationskommissionen, der kan "kvantificere", hvor stor en værdiforøgelse letbanen har tilført Lodsejerens restejendom, har dette nødvendiggjort at anmode Taksationskommissionen om at genoptage sagen, jf. nærmere afsnit 4 straks nedenfor.

4. Anmodning om genoptagelse af Taksationskommissionens sagsbehandling mm.

I fortsættelse af Aarhus Letbane-dommen opfordrede Hovedstadens Letbane den 13. december 2024 i Retssagen Lodsejeren til at oplyse, om Lodsejeren kunne bekræfte, om byretten i Retssagen – i overensstemmelse med Ekspropriationskommissionens Kendelse (bilag 2) – kunne lægge til grund, at den samlede værdiforøgelse, som er tilført Lodsejerens restejendom, kan opgøres til i hvert fald 1.112.767 kr., som i sin tid fastslået af Ekspropriationskommissionen.

Hovedstadens Letbanes opfordring blev fremsat i forsøget på at undgå at involvere Taksationskommissionen i sagen igen.

Den 14. januar 2025 oplyste Lodsejeren i Retssagen imidlertid, at Lodsejeren ikke kunne tiltræde, at den samlede værdiforøgelse, som er tilført Lodsejerens restejendom, kan opgøres til i hvert fald 1.112.767 kr. i overensstemmelse med Ekspropriationskommissions Kendelse (bilag 1).

Da Ekspropriationskommissionens "tal" i Ekspropriationskommissionens Kendelse (bilag 2) efter Lodsejerens opfattelse ikke kan lægges til grund i Retssagen, og da der i Taksationskommissionens Kendelse (bilag 1) "mangler et tal", der kan "kvantificere", hvor stor en værdiforøgelse letbanen har tilført Lodsejerens restejendom, er Hovedstadens Letbane nødsaget til at anmode Taksationskommissionen om at genoptage sagsbehandlingen for at få Taksationskommissionen til at afsige en ny (berigtiget) kendelse, der kan træde i stedet for Taksationskommissionens Kendelse (bilag 1).

Som redegjort for ovenfor i afsnit 3 ovenfor har Højesteret i Aarhus Letbane-dommen underkendt Taksationskommissionens praksis om fradrag for fordele.

Hvis der fremkommer væsentlige nye retlige forhold såsom en ny dom, der underkender en forvaltningsmyndigheds hidtidige fortolkning og administrative praksis for en bestemt type af sager, er myndigheden forpligtet til at ændre sin praksis fremover og efter ulovbestemte, forvaltningsretlige grundsætninger at genoptage allerede afgjorte tilsvarende sager, herunder med henblik på at træffe en ny (berigtiget) afgørelse, jf. fx Folketingets Ombudsmand i FOB 1997.183, FOB 2003.357, FOB 2021-15 (pkt. 2.1), FOB-2020-6 (pkt. 2.1), FOB 2019-15 (pkt. 5.1) og FOB 2016-33 (pkt. 2.2) samt Niels Fenger, Forvaltningsret, 1. udgave, 2018, side 1099.

Der ses ikke at være nogen hensyn til Lodsejeren, som taler for, at Taksationskommissionens sagsbehandling ikke skal genoptages, dels fordi Lodsejeren på intet tidspunkt har haft nogen berettiget forventning om, at Taksationskommissionens Kendelse ville stå ved magt, idet denne rettidigt er blevet indbragt for domstolene, og dels fordi Lodsejeren selv har aktiveret behovet for at involvere Taksationskommissionen i sagen igen, idet Lodsejeren har besvaret opfordringen i retssagen på en måde, der gør, at Lodsejeren afviser, at Ekspropriationskommissionens "tal" kan lægges til grund.

Hovedstadens Letbane anmoder derfor højfligst Taksationskommissionen om at genoptage sagsbehandlingen og om at afsige en ny (berigtiget) kendelse, der kan træde i stedet for Taksationskommissionens Kendelse (bilag 1). Det må herefter vise sig, hvilke konsekvenser udfaldet af genoptagelsessagen vil få for Retssagen, jf. fx også UfR 2008.1686 H, UfR 1999.902 V og UfR 2020.2721 V."

Lodsejer har ikke fremsat bemærkninger til anmodningen om genoptagelse.

Formanden for taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Denne afgørelse vedrører alene spørgsmålet om, hvorvidt sagen skal genoptages.

Genoptagelse af en sag, hvor taksationskommissionen har truffet afgørelse, forudsætter efter almindelige forvaltningsretlige grundsætninger, at der foreligger væsentlige nye faktiske eller retlige forhold, eller at afgørelsen i øvrigt er behæftet med en væsentlig retlig fejl. Det indgår navnlig i vurderingen heraf, om det med en vis sandsynlighed kan antages, at sagen havde fået et andet udfald i lyset af de(t) nye forhold, eller hvis fejlen ikke var blevet begået.

Det centrale spørgsmål i sagen er, om Højesterets dom af 23. oktober 2024 (trykt i *Ugeskrift for Retsvæsen* 2025, s. 144 ff.) indebærer, at taksationskommissionen skal genoptage sagen og træffe en ny materiel afgørelse.

I dommen fandt Højesteret, at der ved udmåling af ekspropriationserstatning for Aarhus Letbane i forhold til ejendomme placeret i landzone skulle ske fradrag for fordele for den værdiforøgelse, som letbanen havde tilført restejendommen med hensyn til et forventningsværditillæg. Højesteret fastslog i den forbindelse, at fradrag for fordele ikke er betinget af, at ekspropriationsanlægget har været en forudsætning for, at restejendommen har fået ændrede udnyttelses- eller anvendelsesmuligheder, eller at anlægget har været en forudsætning for en byudvikling af en bestemt karakter.

Det fremgår udtrykkeligt af præmisserne for Højesterets dom, at den alene handler om, hvorvidt eventuelle fradrag for fordele skulle foretages i forventningsværditillægget, som lodsejerne havde fået udmålt. Taksationskommissionens afgørelse af 22. august 2020 (sag TS81001-00273), der anmodes genoptaget, vedrører ikke et sådant forventningsværditillæg. Efter kommissionens opfattelse er der tale om en konkret begrundet dom, der ikke uden videre kan tages til indtægt for andet end afkortning af forventningsværditillæg.

På denne baggrund finder taksationskommissionens formand ikke, at Højesterets dom udgør et væsentligt nyt retligt forhold i relation til den sag, der er anmodet genoptaget. Eftersom afgørelsen ikke i øvrigt er fejlbehæftet, finder taksationskommissionens formand ikke grund til at genoptage sagen. Det bemærkes i den forbindelse, at det forhold, at dele af begrundelsen givetvis ville være formuleret anderledes i lyset af senere retspraksis, ikke i sig selv er tilstrækkeligt til at begrunde genoptagelse i lyset af sagens omstændigheder.

Denne formandsafgørelse er i overensstemmelse med taksationskommissionens afgørelse af 10. april 2025 (sag TS2025-239636).

Formanden for taksationskommissionens afgørelse er truffet på grundlag af almindelige uskrevne regler om genoptagelse.

Konklusion

Afgørelsen genoptages ikke.

Rasmus Grønved Nielsen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Den af taksationskommissionens formand 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. 386 af 13. april 2023 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 7. juli 2025

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

